

Námítka

ID 3026777

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 300

Podatel | **DH Towers a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZO6BG

Identifikátor podání Portálu Pražana | ndn7vpwx

Lokalita | 195

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | DH Towers a.s. výšková regulace

Vyjádření

Výšková regulace území neodpovídá skutečným parametrům v lokalitě.

Odůvodnění

nesouhlasíme s výškovou regulací v území

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava hranice lokality a změna struktury zástavby, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše

nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrt'ových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrt'ových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3029545

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 300

Podatel | **DH Towers a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZO6BG

Identifikátor podání Portálu Pražana | ndn7vpwx

Lokalita | 195

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | námítka výšková regulace DH Towers a.s.

Vyjádření

Námítka k výškové regulaci v území.

Odůvodnění

Výšková regulace v území neodpovídá stávajícím parametrům

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava hranice lokality a změna struktury zástavby, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3036623

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 300

Podatel | **DH Towers a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMHLN

Lokalita | 195

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. 310/70 a 310/76 v k. ú. Braník („Pozemky“). Podatel má zájem realizovat rekonstrukci stávající stavby nazvané DH Towers, umístěné na Pozemcích („Stavba“).

4. Verzí MPP pro veřejné projednání byl na Pozemcích vymezen park ve volné zástavbě, který byl aktuálním návrhem MPP pro opakované veřejné projednání vypuštěn. Byť podatel níže uvádí, z jakých důvodů nesouhlasí s aktuální výškovou regulací na jeho Pozemcích, v části vypuštění městského parku ve volné zástavbě uplatňuje tzv. pozitivní námitku v této části tak souhlasí s návrhem řešení předkládaného v rámci opakovaného veřejného projednání.

Odůvodnění**I. ÚVOD**

1. Na území hlavního města Prahy („HMP“) v současné době platí územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, který byl schválen dne 9. 9. 1999 usnesením Zastupitelstva HMP č. 10/05, ve znění jeho následných změn („územní plán“). Zastupitelstvo HMP („zastupitelstvo HMP“) usnesením ze dne 7. 6. 2012, č. 2M/2 schválilo pořizování nového územního plánu, tzv. Metropolitního plánu („MPP“). Pořizovatelem MPP je Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje („MHMP OÚR“; „pořizovatel“) a jeho zpracovatelem je Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy („IPR“).

2. Dne 17. 10. 2025 byla vyvěšena veřejná vyhláška, na základě které bylo v souladu s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů („nový stavební zákon“) a § 52 odst. 1 a § 22 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění

pozdějších předpisů („stavební zákon“) oznámeno konání dvou opakovaných veřejných projednání návrhu MPP a byla zveřejněna příslušná dokumentace („Návrhu MPP“). Návrh MPP nahrazuje původní návrh MPP pro veřejné projednání z roku 2022. K návrhu MPP lze uplatňovat do dne 3. 12. 2025 stanoviska, připomínky a námítky.

3. Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. 310/70 a 310/76 v k. ú. Braník („Pozemky“). Podatel má zájem realizovat rekonstrukci stávající stavby nazvané DH Towers, umístěné na Pozemcích („Stavba“). Stavba představuje výškový objekt o cca 16 nadzemních podlažích, dosahující celkové výšky přibližně 57 metrů. Stavba byla postavena v roce 1976 a svým architektonickým i technickým řešením odpovídá standardům své doby. Vzhledem ke stáří konstrukce, technickému opotřebení a nevyhovujícím parametrům některých stavebních a technologických prvků vyžaduje objekt komplexní rekonstrukci, jejímž cílem je zejména zajištění jeho dalšího bezpečného provozu, prodloužení životnosti a dosažení současných požadavků na energetickou účinnost a uživatelský komfort.

Obr. 1- Pohled na Stavbu

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3036625

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 300

Podatel | **DH Towers a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMHLN

Lokalita | 195, 351, 349

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

5. V části výškové regulace podatel namítá, že podatel je nově vymezeným způsobem a rozsahem využití Pozemků výškovou regulací dotčen na svém ústavně zaručeném vlastnickém právu. V návrhu MPP je totiž oproti stávajícímu územnímu plánu nově stanovena výšková regulace na území celého HMP a tím i na Pozemcích. Na Pozemcích je stanovena výšková regulace, resp. Podlažnost, dle čl. 98 odst. 3 návrhu MPP RNP 12 (tj. max. 12 pater a výška max. 40 m), 6 (tj. max 6 pater, bez max. výškového omezení) a 8 (tj. max 8 pater, bez max. výškového omezení).

6. Stavba je dle MPP umístěna na hranicích výškového regulativu RNP 12 a 6, přitom má cca 16 nadzemních podlaží a dosahuje celkové výšky přibližně 57m, tedy přesahuje přípustné limity stanovené Návrhem MPP. Případná rekonstrukce Stavby, či výstavba další obdobné výškové stavby na Pozemcích je tak znemožněna.

7. Navržená úprava MPP by fakticky znemožnila plnohodnotnou rekonstrukci stávající Stavby či výstavbu obdobného objektu na Pozemcích, jelikož nové limity využití území a výškové regulace neumožňují zachovat dosavadní rozsah, zejména pak výšku. Takový nový objekt by při tom mohl být urbanisticky i architektonicky přínosnější, než stávající budovy. Nadto ani není garantováno, že na Pozemcích bude možné případně realizovat jakýkoliv jiný stavební záměr s 12 patry o výšce 40 m nebo s 8 či 6 patry, neboť z odůvodnění návrhu MPP výslovně plyne, že „Abstraktní vymezení nereguluje jednotlivé budovy, ale zástavbu v celku, konkrétní hodnoty maximální podlažnosti pro jednotlivé pozemky je nutné odečíst z okolní struktury v rámci rozmezí podlažnosti. Velké množství připomínek bylo vzneseno na základě nepochopení principu rozmezí podlažnosti (nejvyšší hodnota rozmezí není pro stavebníka garantována).“ (Viz příloha č. 2 kapitoly 1 odůvodnění MPP, s. 20.)

8. Vymezením Pozemků v MPP tak dochází k nedůvodnému omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu. Stanovením výškové regulace na Pozemcích je zasaženo do ústavně zaručeného vlastnického práva podatele, a proto proti návrhu MPP podatel podává tuto námítku, kterou blíže odůvodňuje níže („Námítka“).

V. NÁVRH

36. S ohledem na vše výše uvedené podatel žádá, aby na celých Pozemcích byla stanovena podlažnost alespoň 21 RNP v souladu s čl. 98 odst. 3 návrhu MPP, neboť nižší podlažnost 15 RNP není s ohledem na podlažnost Stavby (16 NP) možná.

Odůvodnění

I. ÚVOD

1. Na území hlavního města Prahy („HMP“) v současné době platí územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, který byl schválen dne 9. 9. 1999 usnesením Zastupitelstva HMP č. 10/05, ve znění jeho následných změn („územní plán“). Zastupitelstvo HMP („zastupitelstvo HMP“) usnesením ze dne 7. 6. 2012, č. 2M/2 schválilo pořizování nového územního plánu, tzv. Metropolitního plánu („MPP“). Pořizovatelem MPP je Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje („MHMP OÚR“; „pořizovatel“) a jeho zpracovatelem je Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy („IPR“).

2. Dne 17. 10. 2025 byla vyvěšena veřejná vyhláška, na základě které bylo v souladu s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů („nový stavební zákon“) a § 52 odst. 1 a § 22 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“) oznámeno konání dvou opakovaných veřejných projednání návrhu MPP a byla zveřejněna příslušná dokumentace („Návrhu MPP“). Návrh MPP nahrazuje původní návrh MPP pro veřejné projednání z roku 2022. K návrhu MPP lze uplatňovat do dne 3. 12. 2025 stanoviska, připomínky a námítky.

3. Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. 310/70 a 310/76 v k. ú. Braník („Pozemky“). Podatel má zájem realizovat rekonstrukci stávající stavby nazvané DH Towers, umístěné na Pozemcích („Stavba“). Stavba představuje výškový objekt o cca 16 nadzemních podlažích, dosahující celkové výšky přibližně 57 metrů. Stavba byla postavena v roce 1976 a svým architektonickým i technickým řešením odpovídá standardům své doby. Vzhledem ke stáří konstrukce, technickému opotřebení a nevyhovujícím parametrům některých stavebních a technologických prvků vyžaduje objekt

komplexní rekonstrukci, jejímž cílem je zejména zajištění jeho dalšího bezpečného provozu, prodloužení životnosti a dosažení současných požadavků na energetickou účinnost a uživatelský komfort.

Obr. 1- Pohled na Stavbu

II. POPIS AKTUÁLNÍHO STAVU A RELEVANTNÍCH NAVRHOVANÝCH ZMĚN

9. Pozemky se dle aktuálně platného územního plánu nachází v ploše „SV - všeobecně smíšené“ s kódem míry využití území „H“. Hlavním využitím Plochy SV je umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. Stavba svým účelem tudíž splňuje hlavní funkční využití Plochy SV.

Obr. 2- grafické znázornění Pozemků v platném územním plánu

10. Pozemky se nyní nachází v plochách s kódem míry využití plochy „H“, pro který je při 8 a více podlaží stanovena rozvolněná zástavba městského typu dle oddílu 7, bodu 7a) míra využití ploch. Podle bodu 7b) textové části územního plánu mimo jiné platí, že „Výškové a objemové řešení všech staveb bude posouzené ve vztahu k charakteristice struktury a výškové hladiny apod., s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy. Dále pak, že „Vně ochranného pásma pražské památkové rezervace musí být všechny výškové stavby v územním řízení vždy posuzovány jednotlivě v místním urbanistickém kontextu s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy a charakteristických panoramatických pohledech určených příslušným úřadem“.

11. V okolí Stavby se nachází několik výškových staveb. Severovýchodně se nachází cca 10 podlažní objekt polikliniky. Jihozápadně se nachází 12 objekt patrový Akademie řemesel Praha. Lokalita je doplněna objekty s 5 až 7 NP. Na přímo sousedících pozemcích má být navíc v budoucnu realizována výškové stavby pro bydlení (38 m, 29 m a 17 m) nazvané jako „LUMO Dobeška – OBJEKT A a OBJEKT B+C“, ke kterým je v současné době vedeno povolovací řízení. Stavba tedy je v souladu s charakterem okolí, když je to Stavba, která definovala urbanistickou strukturu lokality a je tak s charakterem lokality plně v souladu. Není tedy důvod ji limitovat. Na tyto parametry ale již MPP nepamatuje.

12. Podle návrhu MPP se Pozemky nachází v lokalitě 195/ Zelený pruh („Lokalita 195“). Jedná se o lokalitu stabilizovanou s funkčním využitím „O - zastavitelná obytná“, ve které je dle čl. 63 návrhu MPP přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb). Pozemky se nachází mimo transformační plochu

411/195/2317 doplňující stávající strukturu, pro kterou jsou stanoveny speciální regulativy. Na Pozemcích je stanovena výšková regulace, resp. podlažnost, dle čl. 98 odst. 3 návrhu MPP RNP 12 (tj. max. 12 pater a výška max. 40 m), 6 (tj. max 6 pater, bez max. výškového omezení) a 8 (tj. max 8 pater, bez max. výškového omezení).

Obr. Výřez z MPP

13. Bližší pravidla pro stanovení výšky (resp. podlažnosti) umísťované stavby jsou v MPP stanovena v čl. 98 návrhu MPP. V čl. 98 odst. 3 návrhu MPP je pak stanoveno rozmezí podlažnosti, a to stanovením počtu pater a maximální výšky staveb („RNP“). Podle návrhu MPP pro novou zástavbu na Pozemcích platí výškové omezení RNP 12 - tj. max. 12 pater a výška max. 40 m, RNP 6 - tj. max. 6 pater, bez výškového omezení a RNP 8- tj. max 8 pater, bez max. výškového omezení.

14. Co do navrhovaného funkčního využití, bylo by možné realizovat rekonstrukci Stavby i dle MPP - avšak už ne jako za stávajícího stavu (dle aktuálně platného a účinného územního plánu), a to z důvodu výškové regulace.

15. Byť MPP umožňuje na Pozemcích výstavbu výškových budov o 12NP a 6NP, aktuální úprava MPP v podstatě znemožňuje realizovat rekonstrukci Stavby, neboť rekonstrukce Stavby může být stavebním úřadem po nabytí účinnosti MPP posouzena jako nepřipustná z důvodu stávající výšky Stavby, která porušuje výškové limity a limity podlažnosti MPP.

16. Stavbou navíc dle Návrhu MPP prochází hranice výškových regulací 12NP a 6NP. Existující Stavba tak je v rozporu s Návrhem MPP. Návrh MPP nerespektuje stávající výškovou zástavbu na Pozemcích, jakož i v celé lokalitě a zavádí výškovou regulaci, které však stávající zástavba ani lokalita neodpovídá – její výšková úroveň je vyšší.

17. Kromě skutečnosti, že potřebnou rekonstrukci Stavby nelze uskutečnit, MPP zároveň neumožňuje případně využít Pozemky ani k případné realizaci jiné stavby obdobné výšky. Návrh MPP tak znevýhodňuje podatele oproti stávajícímu stavu, kdy v daném případě dochází k nedůvodnému a nezákonnému omezení možnosti využití Pozemků, a tedy vlastnického práva podatele.

18. Jakékoliv rekonstrukce, příp. změny Stavby jsou tedy do budoucna nejisté, resp. spíše nepřipustné. Pokud by MPP nabyl účinnosti dříve, než bude rekonstrukce Stavby povolena, povolení rekonstrukce a její realizace by již nebyla možná. Nelze předjímat, jak dlouho bude případně trvat řízení o povolení rekonstrukce Stavby, resp. změn Stavby. Délka řízení se mimo jiné odvíjí od aktivity

účastníků řízení a doby vydání rozhodnutí stavebního úřadu. Výsledek ani délku řízení tak nelze jakkoliv předvídat. Totožně to platí i pro případné odvolací řízení. Pokud by bylo výsledkem povolovacího řízení zrušení rozhodnutí a vrácení věci zpět k novému projednání stavebního úřadu, a v mezidobí nabude účinnosti nový MPP, nebude již možné rekonstrukci Stavby povolit ani realizovat. I pokud by bylo v případném odvolacím řízení povolení potvrzeno, je možné, že se budou odvolatelé dále bránit proti povolení žalobním návrhem u správního soudu. Pokud by soud rozhodnutí o odvolání zrušil a v mezidobí nabyl účinnosti MPP, rekonstrukce Stavby by již byla posuzována dle MPP. V takovém případě by bylo možné rekonstrukci uskutečnit pouze v případě, že bude souladu s MPP. MPP by však v důsledku své výškové regulace v podstatě znemožňoval i takové dílčí změny, které by spočívaly např. jen v úpravě balkónů, úpravě podoby horních pater, změny v okenních otvorech atd. Takto významné omezení výkonu vlastnického práva není v souladu s ústavním pořádkem.

19. Jelikož je podatel Návrhem MPP omezen v budoucím využití Pozemků v případné rekonstrukci Stavby či v realizaci obdobné stavby na Pozemcích, je pro podatele vysoce důležité, aby byl Návrh MPP upraven tak, aby uvedené záměry Podateli umožňoval.

III. VÝŠKOVÁ REGULACE NA POZEMKU NENÍ ODŮVODNĚNÁ

20. Při výkonu veřejné moci je nezbytné dbát na základní právní zásady, mj. na zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Zásada legitimního očekávání hraje významnou roli též v procesu územního plánování. V souladu se zásadou legitimního očekávání jsou dle judikatury správních soudů orgány samospráv v rámci procesu územního plánování povinny přihlídnout ke stávajícímu způsobu využití pozemků. Viz Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011-42.

21. Vymezením Pozemků v návrhu MPP byla narušena právní jistota a legitimní očekávání podatele. Podatel legitimně a oprávněně předpokládal, že na Pozemcích bude moci obdobný záměr jako Stavbu, případně její rekonstrukci nebo změny, realizovat kdykoliv v budoucnu. Vymezením výškové regulace na Pozemcích v návrhu MPP je mu využití realizace takových záměrů znemožněna. Jelikož je Stavba v souladu s platným územním plánem, legitimně podatel očekával, že Pozemky budou totožně vymezeny i v MPP a rekonstrukci Stavby, případně další záměry bude možné dle MPP na Pozemcích provést.

22. Podatel považuje za žádoucí, aby MPP umožnil budoucí využití Pozemků pro potřebnou rekonstrukci Stavby či pro výstavbu jiné stavby obdobné výšky. Podatel v této souvislosti odkazuje na stávající výškovou zástavbu v okolí. V okolí Stavby se nachází hned

několik výškových objektů. Severovýchodně se nachází cca 10 podlažní objekt polikliniky, jihozápadně se nachází 12 objektů patrový Akademie řemesel Praha, Lokalita je doplněna objekty s 5 až 7 NP.

Obr. 3- Pohled na Stavbu a okolí

Obr. 4- pohled na budovu Akademie řemesel Praha

23. Výšková hladina v Lokalitě 195 je nastavena Stavbou a okolními výškovými budovami. Navrhovaná Lokalita 195 Zelený pruh je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení různorodosti, ve vymezené transformační ploše doplnění zástavby s ohledem na celkový charakter lokality. Stavba definuje stávající okolní urbanistickou infrastrukturu. Stavba svou výškou zcela zapadá do širokého kontextu Lokality 195 a zároveň tvoří žádoucí protiváhu okolním výškovým budovám.

24. Vzhledem k tomu, že Lokalita 195 je ovlivněna již existujícími výškovými stavbami (mj. i Stavbou), nemůže Stavba narušit ani dálkové pohledy, ostatně tomu odpovídá i aktuální vymezení výškové regulace na Pozemcích. Stavba tak nemůže svou výškou jakkoliv narušit současnou zástavbu a panorama města, neboť se v místě nachází od roku 1976.

25. Výškovou regulaci MPP na Pozemcích nijak blíže neodůvodňuje. Podateli schází racionální odůvodnění, proč byla výšková regulace vymezena zrovna tímto „čtvercovým“ způsobem a v tomto rozsahu na Pozemcích. Pakliže se na Pozemcích již nachází výšková Stavba podatele o 16 nadzemních podlažích a výškou 57m, nerozumí podatel, proč by výšková regulace na Pozemcích měla být stanovena jako RNP 12 (12NP, max. 40m), RNP 6 (6NP) a RNP 8 (8NP), místo aby byla určena tak, aby umožňovala výšku zástavby odpovídající samotné Stavbě. Návrh výškové regulace přitom není nijak zdůvodněn.

26. Nejenže je omezením výškové zástavby na Pozemcích narušeno legitimní očekávání podatele, ale výškové omezení není vůbec racionálně odůvodněno. Pozemky se nachází v lokalitě stávající výškové zástavby. Na Pozemcích se nachází Stavba. Pokud by byla výšková hladina na Pozemcích stanovena tak, aby nebyla Stavba v rozporu s výškovou regulací MPP, a zároveň aby bylo umožněno realizovat rekonstrukci Stavby, případně jinou obdobnou stavbu, nebylo by žádným způsobem zasaženo do veřejných zájmů a současně by nebylo omezeno vlastnické právo podatele v takovém rozsahu, jako je omezeno nyní návrhem MPP. Současně by nebyla ani jakkoliv narušena stávající výšková zástavba v Lokalitě 195 ani lokalitách sousedních.

27. V Lokalitě 195 i v její dohledové blízkosti se již výšková zástavba nachází. Není dán proto žádný důvod, aby na Pozemcích byl způsob jejich využití takto významně omezen. V aktuální podobě sice MPP připouští výstavbu výškových budov, výšková regulace je však vymezena tak, že znemožňuje v podstatě jakoukoliv rekonstrukci a změny Stavby a znemožňuje podateli Pozemky využít pro výškovou výstavbu. Aktuálně navrhovaným výškovým omezením bude na Pozemcích jakákoliv potřebná rekonstrukce Stavby znemožněna a podateli tím vznikne nenávratná škoda.

IV. VYMEZENÍ POZEMKU V NÁVRHU MPP NEDŮVODNĚ ZASAHUJE DO ZÁKLADNÍCH PRÁV PODATELE

28. Vymezením Pozemku v návrhu MPP je podatel významně a nepřiměřeně omezen na svém vlastnickém právu. Vlastnické právo je jedním ze základních ústavně zaručených práv zakotvených v čl. 11 Listiny základních práv a svobod („Listina“). Při výkonu veřejné moci v rámci procesu územního plánování je nezbytné dbát základní právní zásady, mj. zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Jelikož je v procesu územního plánování omezováno vlastnické právo, neboť jsou vlastníci pozemků omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou budou moci činit do budoucna, musí být toto omezení činěno v souladu se základními právními zásadami a co možná nejšetrněji.

29. Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru (Viz usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120, dostupný z: http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2009/0001_1Ao_0900120A_prevedeno.pdf.) a musí být v souladu se zásadou proporcionality. (Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005.) Podle rozhodovací praxe správních soudů je spravedlivá míra vymezena následujícím způsobem: „[každý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. (Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 42, dostupný z: <https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nsscr/1-ao-4-2011-42>.)

Z citovaného rozhodnutí je zřejmé, že aby se jednalo o zásah do vlastnického práva v mezích spravedlivé míry, musí být takový zásah činěn v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším z možných způsobů, nediskriminačním způsobem a s vyloučením jakékoliv libovůle. Pokud bude přijat MPP v navrhované podobě, nebudou tyto limity zásahu v případě vymezení Pozemků naplněny.

30. Nadto podle judikatury správních soudů může být nezákonnost územního plánu způsobena i tím, že pozemek vlastníka dotčeného územním plánem nepodléhá vlastníkem požadované regulaci. Tímto by totiž byl vlastník územním plánem nepřímo diskriminován. Nejvyšší správní soud opírá tyto závěry o dodržování zásady rovného zacházení, podle které v řešeném případě „[p]ro kroky, které se dotknou subjektivních práv jednotlivců, zvláště pak jejich práv vlastnických, však musí existovat racionální důvody a takové kroky zásadně mají, je-li to rozumně možné, dopadat na jednotlivce v obdobném postavení obdobně a zasahovat do jejich práv co nejméně, jak je to jen rozumně možné. Územní plánování již tím, že omezuje vlastníka ve škále možných způsobů využití svého majetku, znamená takový zásah do vlastnického práva ze své podstaty, a proto pro každé omezení z něho plynoucí musí existovat patřičný legitimní důvod. Cokoli jiného by byla svévole, která ani v rámci politického rozhodování není obecně vzato přípustná.“(iz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 12. 2020, č. j. 2 As 317/2018-35.)

31. Podatel si je vědom, že se pořizovatel snaží stanovením výškových limitů v MPP regulovat výškovou zástavbu v Praze s ohledem na určitý druh veřejného zájmu. Avšak výšková regulace na Pozemcích, která výrazně omezuje jeho zastavitelnost, není odůvodněna. V souladu se zásadou proporcionality je pořizovatel povinen zkoumat, zda nelze zamýšleného cíle dosáhnout též jinými vhodnějšími prostředky. Zamýšleného cíle by bylo nejen možné dosáhnout jinými vhodnějšími prostředky, ale zamýšleného cíle nelze takto omezující výškovou regulací na Pozemcích dosáhnout vůbec. Pozemky jsou totiž již zastavěny výškovou Stavbou a nachází se v území zastavěném výškovými budovami. Rekonstrukce Stavby, její změny, případně jakákoli nová vyšší stavba na Pozemcích nebo v jeho okolí tak v žádném případě nemůže mít negativní vliv v daném území.

32. Pokud bude přijat MPP v aktuálním znění, bude do ústavně garantovaného vlastnického práva podatele k Pozemkům zasahováno nikoliv legitimním nediskriminačním a šetrným způsobem, jež by vedl k zamýšlenému cíli, nýbrž způsobem protiústavním.

Vymezení Pozemku v návrhu MPP je v rozporu se zásadou legitimního očekávání a právní jistoty

33. V procesu územního plánování hraje též významnou roli zásada legitimního očekávání. V souladu se zásadou legitimního očekávání jsou dle judikatury správních soudů orgány samospráv v rámci procesu územního plánování povinny přihlédnout ke stávajícímu způsobu využití pozemků.(Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 -42.)

34. Při vymezení způsobu využití Pozemků v MPP nebylo ke stávajícímu způsobu využití přihlédnuto. Výšková regulace Pozemků v MPP neodpovídá úpravě v účinném územním plánu. Podatel legitimně očekával, že na Pozemcích bude jednak možné provést potřebnou rekonstrukci Stavby, případně její změny či případně realizovat také obdobnou výškovou stavbu -a to i po případných změnách územního plánu nebo v případě přijetí nového územního plánu. Dle MPP již však takové využití Pozemků nebude možné.

35. Vymezením Pozemků v MPP je proto zasaženo do legitimního očekávání podatele. Přitom skutečnost, že při územním plánování musí být dbáno legitimních očekávání vlastníků pozemků založených rozhodnutími v individuálních případech, potvrzuje v rámci své rozhodovací praxe také Ústavní soud. (Viz např. usnesení Ústavního soudu ze dne 18. 3. 2010, sp. zn. III.ÚS 3108/09.)

V. NÁVRH

36. S ohledem na vše výše uvedené podatel žádá, aby na celých Pozemcích byla stanovena podlažnost alespoň 21 RNP v souladu s čl. 98 odst. 3 návrhu MPP, neboť nižší podlažnost 15 RNP není s ohledem na podlažnost Stavby (16 NP) možná.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námítek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava lokality a struktury zástavby a úprava vymezení parku ve volné zástavbě a pěšího propojení, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že dle čl. 103 odst. 6) textové části Metropolitního plánu platí, že stávající budovy s vyšším počtem RNP, než je přípustné dle výškové regulace, je možné nahradit novými budovami s jakýmkoliv počtem RNP, pokud RPB nové budovy nepřekročí RPB původní budovy a regulovaná výška (27 odst. 1 PSP, resp. § 20 odst. 1 NPSP) nové budovy nepřekročí regulovanou výšku původní budovy. V plochách památkových rezervací a památkových zón je nutné při umísťování těchto nových budov vycházet z objemu a prostorové skladby stávající zástavby.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře

správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu

typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného

projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036492

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 301

Podatel | **SCHLÖSINGER PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQRHXXG

Lokalita | 396, 976

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Požaduji úpravu funkčního využití parcely 4555/12, k.ú. Modřany dle přiloženého geometr. plánu:

- část **Parcely 4555/12 o výměře 2 589 m²** – zařadit do plochy **OB – čistě obytné**, navazující na stavbu parc. č. 4557/2, tvořící zahradu a funkční zázemí obytného pozemku,

- část **4555/458 o výměře 2 588 m²** – zařadit do plochy **RE – rekreační / zahradní**, s možností oplocení a drobných dočasných staveb, s ohledem na ochranné pásmo Modřanské rokle,

- část **4555/459 o výměře 421 m²** – ponechat v ploše **NL – louky a pastviny**,

a část **4555/460 o výměře 206 m²** – ponechat v ploše **NL – louky a pastviny**.

Odůvodnění

Námítka k návrhu Metropolitního plánu – úprava funkčního využití parcely 4555/12 a jejích dílů dle geometrického plánu č. 5770-260/2024, k. ú. Modřany“.

Které věci se týká: Pozemek parc. č. 4555/12, k. ú. Modřany, městská část Praha 12 a jeho díly dle GP č. 5770-260/2024, k. ú. Modřany

Co se navrhuje (rozepsáno podle GP č. 5770-260/2024):

• **Parcela 4555/12 o výměře 2 589 m²** – zařadit do plochy **OB – čistě obytné**, navazující na stavbu parc. č. 4557/2, tvořící zahradu a funkční zázemí obytného pozemku

Navrhuji, aby parcela parc. č. 4555/12 byla zařazena do plochy OB – obytné a zároveň zahrnuta do zastavěného území hl. m. Prahy, čímž se zamezí jejímu nesprávnému zařazení jako nezastavitelné nebo přírodě blízké plochy.

• **Parcela 4555/458 o výměře 2 588 m²** – zařadit do plochy **RE – rekreační / zahradní**, s možností oplocení a drobných dočasných staveb, s ohledem na ochranné pásmo Modřanské rokle

• **Parcela 4555/459 o výměře 421 m²** – ponechat v ploše **NL – louky a pastviny**

• **Parcela 4555/460 o výměře 206 m²** – ponechat v ploše **NL – louky a pastviny**

Současně žádám, aby Metropolitní plán respektoval faktické užívání pozemků a funkční souvislost s navazující stavbou na parc. 4557/2, tvořící jednotný prostorový celek.

Odůvodnění námítky:

1. Uvedené parcely jsou stále evidovány jako jedna parcela 4555/12, ale geometrický plán č. 5770-260/2024 (viz příloha č. 1) jasně ukazuje rozdělení na díly s rozdílným funkčním využitím. Námítka reflektuje tento skutečný stav.

2. Faktické využití území odpovídá návrhu: zahrada a zázemí ke stavbě (4555/12), rekreační a drobné hospodářské využití (4555/458), louky a pastviny (4555/459 a 4555/460).

3. Pozemky tvoří **funkční a prostorový celek** se stavbou na parc. č. 4557/2. Některé díly nejsou fyzicky oplocené společně, jejich užívání je vzájemně propojené – zahrada a rekreační plocha slouží jako zázemí k obytné stavbě, louky jsou využívány pro hospodářské a doplňkové účely.

4. Nesprávné vedení údajů o pozemku v katastru a chybné vyhodnocení jako „lesní pozemek“ dlouhodobě omezovalo práva vlastníka a znemožnilo standardní užívání. Návrh námítky představuje kompenzaci za toto omezení.

5. Návrh respektuje ochranné pásmo Modřanské rokle a zásady ochrany přírody, zároveň umožňuje odpovídající užívání pozemků – oplocení, zahradní práce, drobné dočasné stavby – aniž by byl narušen krajinný ráz či přírodní hodnoty.

6. Zařazení jednotlivých dílů do odpovídajících ploch Metropolitního plánu reflektuje skutečné užívání, návaznost na obytnou zástavbu,

kompensuje dlouhodobé omezení práv vlastníka a umožňuje udržitelné a smysluplné využití území.

7. Nesprávné vedení údajů o pozemku v katastru a chybné vyhodnocení jako „lesní pozemek“ dlouhodobě omezovalo práva vlastníka. Uvedené parcely byly neoprávněně vedeny jako lesní pozemky a návrh Metropolitního plánu měl původně tuto chybnou klasifikaci převzít. Námitka reflektuje skutečný stav a správné funkční využití.

Žádám, aby mi bylo písemně sděleno vyjádření k této námitce v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona a aby mi byl umožněn přístup k výsledkům projednání. Upozorňuji, že se jedná o stávající legální stavbu a funkční propojení s navazujícími pozemky, které nelze opomenout.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze

podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036493

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 301

Podatel | **SCHLÖSINGER PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQRHXXG

Lokalita | 396, 976

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Žádám, aby mi bylo písemně sděleno vyjádření k této námitce v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona a aby mi byl umožněn přístup k výsledkům projednání. Upozorňuji, že se jedná o stávající legální stavbu a funkční propojení s navazujícími pozemky, které nelze opomenout.

Odůvodnění

Námítka k návrhu Metropolitního plánu – úprava funkčního využití parcely 4555/12 a jejích dílů dle geometrického plánu č. 5770-260/2024, k. ú. Modřany“

Které věci se týká: Pozemek parc. č. 4555/12, k. ú. Modřany, městská část Praha 12 a jeho díly dle GP č. 5770-260/2024, k. ú. Modřany

Co se navrhuje (rozepsáno podle GP č. 5770-260/2024)

Žádám, aby mi bylo písemně sděleno vyjádření k této námitce v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona a aby mi byl umožněn přístup k výsledkům projednání. Upozorňuji, že se jedná o stávající legální stavbu a funkční propojení s navazujícími pozemky, které nelze opomenout.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel se vyjádřením individuálně a podrobně zabýval. V rámci své správní úvahy dospěl k závěru, že požadavkům zpochybňujícím nezveřejnění vyhodnocení připomínek a návrhu rozhodnutí

o námitkách z veřejného projednání v průběhu pořizování MPP nelze přisvědčit. Taková povinnost pořizovateli ze zákona nevyplývá.

Stavební zákon taxativně vymezuje konkrétní fáze procesu pořizování, v nichž je pořizovatel povinen návrh územního plánu zveřejnit, avšak povinnost zveřejňovat průběžné pracovní dokumenty – jako je vypořádání připomínek z veřejného projednání a návrh rozhodnutí o námitkách – není stanovena. Vypořádání připomínek a rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání je finalizováno rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP a bude zveřejněno jakožto součást odůvodnění MPP dle § 172 odst. 4, resp. odst. 5 správního řádu.

Tento závěr výslovně potvrdil rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 13. 5. 2025, č. j. 64 A 1/2025-290, který konstatoval, že pořizovateli nevyplývá povinnost zveřejnit vypořádání připomínek uplatněných ve společném jednání před veřejným projednáním územního plánu, ale věnoval se i výkladu zveřejnění vypořádání připomínek v procesu pořizování obecně. Ani metodika Ministerstva pro místní rozvoj se zveřejněním vypořádání připomínek a návrhu rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání jako se samostatnou povinností pořizovatele nepočítá. Taktéž ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, jde o novou informaci, která vznikla při přípravě rozhodnutí povinného subjektu, existuje tudíž zákonný důvod pro odmítnutí jejího poskytnutí. Veškeré tyto závěry jsou potvrzeny ustálenou judikaturou správních soudů.

Pořizovatel proto postupuje plně v souladu se zákonem, když nezveřejňuje vypořádání připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání jakožto nehotové pracovní dokumenty, které mohou v procesu pořizování ještě doznat změn, a které jsou podkladem pro konečné rozhodnutí Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP. Podrobněji viz příloha P.205 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3036504

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 301

Podatel | **SCHLÖSINGER PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY8D61

Lokalita | 396, 976

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Doplněním předchozí námitky MHMPXPQRHXXG oznamuji, že jsem obdržel oficiální sdělení Odboru ochrany prostředí MHMP, č.j. MHMP 1122859/2025, které obsahuje následující závěry:

- pozemek parc.č. **4555/12 v k.ú. Modřany není lesním pozemkem dle § 3 odst. 1 písm. a) lesního zákona,**
- jedná se pouze o pozemek určený k plnění funkcí lesa (PUPFL) dle § 3 odst. 1 písm. b)
- pravomocná rozhodnutí OCP MHMP (2015 a 2016) jednoznačně stanovují, jak má být pozemek evidován,
- podle katastrální vyhlášky má být v KN veden jako: „**ostatní plocha**“ – **způsob ochrany: PUPFL.**

Odůvodnění

Doplněním předchozí námitky oznamuji, že jsem dne 12. 11. 2025 obdržel oficiální sdělení Odboru ochrany prostředí MHMP, č. j. MHMP 1122859/2025, které obsahuje následující závěry:

- pozemek parc. č. **4555/12 v k. ú. Modřany není lesním pozemkem dle § 3 odst. 1 písm. a) lesního zákona,**
- jedná se pouze o pozemek určený k plnění funkcí lesa (PUPFL) dle § 3 odst. 1 písm. b),
- pravomocná rozhodnutí OCP MHMP (2015 a 2016) jednoznačně stanovují, jak má být pozemek evidován,
- podle katastrální vyhlášky má být v KN veden jako: „**ostatní plocha**“ – **způsob ochrany: PUPFL.**

Sdělení dále uvádí, že další pravomocné rozhodnutí z roku 2015 o trvalém odnětí pozemku parc. č. 4555/421 z PUPFL není dosud v KN zapsáno a zápis je nutné iniciovat vlastníkem. Tuto povinnost nyní plním.

Sdělení OCP MHMP přikládám jako přílohu tohoto doplnění.

Kroky, které jsem již zahájil k uvedení KN do souladu s právním stavem:

1. **Podal jsem žádost o odnětí pozemku parc. č. 4555/12 z PUPFL** podle § 14 lesního zákona na OCP MHMP. Tato žádost směřuje k odstranění historického automatického zařazení pozemku do PUPFL.

2. **Podal jsem návrh na opravu druhu pozemku v KN**, a to na základě:

- pravomocného rozhodnutí OCP MHMP č. j. MHMP 955052/2016/OCP-IV/R67/Hka,
- potvrzujícího rozhodnutí Ministerstva zemědělství č. j. 41455/2016-MZE-16231,
- sdělení OCP MHMP č. j. MHMP 1122859/2025.

Cílem je uvedení katastrální evidence do souladu se skutečným a právně závazně stanoveným stavem.

Tyto skutečnosti jsou zásadní pro vypořádání mé námítky, neboť:

- návrh Metropolitního plánu vychází z nesprávného a neaktuálního zápisu v KN,
- tento zápis je však v **rozporu s pravomocnými rozhodnutími orgánů státní správy lesů**,
- považuji za nezbytné, aby pořizovatel při vypořádání námítky vycházel z právního stavu založeného pravomocnými rozhodnutími, nikoliv z chybného evidenčního stavu katastru.

Návrh řešení:

Navrhuji, aby byl návrh Metropolitního plánu upraven tak, aby respektoval:

- že dotčené pozemky **nejsou** lesními pozemky dle § 3 odst. 1 písm. a) lesního zákona,

- že jejich správný druh pozemku je **ostatní plocha**, resp. po provedení katastrálních oprav **zahrada a trvalý travní porost**,
- že na pozemky se nevztahuje režim ochrany lesa dle § 3 odst. 1 písm. a).

Příloha:

Sdělení OCP MHMP č. j. MHMP 1122859/2025 ze dne 12. 11. 2025.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že bere doplnění předchozí námítky podatele na vědomí.

Námitka

ID 3036506

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 301

Podatel | **SCHLÖSINGER PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQRHXRA

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Žádám, aby pozemek parc.č.4557/2 v k. ú. Modřany zařazen do plochy OB – obytné a zároveň zahrnut do zastavěného území hl. m. Prahy. Aby MPP respektoval stávající legální stavbu č.p. 2392 a její funkční propojení s navazujícím pozemkem parc.č.4555/12, tvořícím jednotný prostorový a funkční celek.

Odůvodnění

Navrhuji, aby byl výše uvedený pozemek parc. č. 4557/2 v k. ú. Modřany zařazen do plochy OB – obytné a zároveň zahrnut do zastavěného území hl. m. Prahy.

Současně žádám, aby Metropolitní plán respektoval stávající legální stavbu č. p. 2392 a její funkční propojení s navazujícím pozemkem parc. č. 4555/12, tvořícím jednotný prostorový a funkční celek.

Žádám o osobní projednání této námitky při veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona.

Odůvodnění námitky:

- Na pozemku se nachází legálně postavená stavba č. p. 2392, zapsaná v katastru nemovitostí a užívaná v souladu se stavebním zákonem.
- Současné navržení pozemku jako „plochy otevřené krajiny – jiná plocha přírodě blízká“ omezuje další udržitelné využití, např. opravy stavby, údržbu či využití pozemku jako zahrady či obytné zóny.
- Pozemek 4557/2 je ve faktickém užívání spojen se sousedním pozemkem 4555/12. I když některé části nejsou oplocené společně, tvoří **propojený prostorový celek se stavební funkcí**, který plní obytnou a zahradní roli.

- Zařazení pozemku do OB – obytné je rovněž nezbytné pro **zachování stabilního a bezpečného prostředí pro člena domácnosti s autismem (PAS)**, kde je nutné zajištění klidu a soukromí.
- **Právní opora:** Zařazení pozemku do nezastavitelné plochy je v rozporu s § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), podle kterého **územní plán nesmí znemožnit využití existujících staveb v souladu s jejich účelem.**
- **Ochrana vlastnických práv:** Návrh Metropolitního plánu v aktuálním znění **omezuje možnosti právoplatného užívání nemovitosti a zasahuje do výkonu vlastnických práv**, aniž by byl odůvodněn veřejným zájmem (§ 11 Listiny základních práv a svobod – ochrana vlastnictví).
- Návrh odpovídá stávajícímu faktickému využití, přirozené návaznosti na obytnou zástavbu a napravuje nesoulad mezi evidenčním a skutečným stavem.

Shrnutí návrhu:

- Pozemek parc. č. 4557/2, k. ú. Modřany
- Zařadit do plochy **OB – obytné**
- Potvrdit jako součást **zastavěného území**
- Zachovat funkční propojení se sousedními pozemky tvořícími prostorový celek

Žádám, aby mi bylo **písemně sděleno vyjádření k této námitce** v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona a aby mi byl umožněn přístup k výsledkům projednání. Upozorňuji, že se jedná o stávající legální stavbu a funkční propojení s navazujícími pozemky, které nelze opomenout.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3036507

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 301

Podatel | **SCHLÖSINGER PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQRHXRA

Lokalita | 976

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

Žádám, aby mi bylo **písemně sděleno vyjádření k této námitce** v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona a aby mi byl umožněn přístup k výsledkům projednání. Upozorňuji, že se jedná o stávající legální stavbu a funkční propojení s navazujícími pozemky, které nelze opomenout.

Odůvodnění

Navrhuji, aby byl výše uvedený pozemek parc. č. 4557/2 v k. ú. Modřany zařazen do plochy OB – obytné a zároveň zahrnut do zastavěného území hl. m. Prahy.

Současně žádám, aby Metropolitní plán respektoval stávající legální stavbu č. p. 2392 a její funkční propojení s navazujícím pozemkem parc. č. 4555/12, tvořícím jednotný prostorový a funkční celek.

Žádám o osobní projednání této námitky při veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona.

Odůvodnění námitky:

- Na pozemku se nachází legálně postavená stavba č. p. 2392, zapsaná v katastru nemovitostí a užívaná v souladu se stavebním zákonem.
- Současné navržení pozemku jako „plochy otevřené krajiny – jiná plocha přírodě blízká“ omezuje další udržitelné využití, např. opravy stavby, údržbu či využití pozemku jako zahrady či obytné zóny.
- Pozemek 4557/2 je ve faktickém užívání spojen se sousedním pozemkem 4555/12. I když některé části nejsou oplocené společně,

tvoří **propojený prostorový celek se stavební funkcí**, který plní obytnou a zahradní roli.

- Zařazení pozemku do OB – obytné je rovněž nezbytné pro **zachování stabilního a bezpečného prostředí pro člena domácnosti s autismem (PAS)**, kde je nutné zajištění klidu a soukromí.

- **Právní opora:** Zařazení pozemku do nezastavitelné plochy je v rozporu s § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), podle kterého **územní plán nesmí znemožnit využití existujících staveb v souladu s jejich účelem**.

- **Ochrana vlastnických práv:** Návrh Metropolitního plánu v aktuálním znění **omezuje možnosti právoplatného užívání nemovitosti a zasahuje do výkonu vlastnických práv**, aniž by byl odůvodněn veřejným zájmem (§ 11 Listiny základních práv a svobod – ochrana vlastnictví).

- Návrh odpovídá stávajícímu faktickému využití, přirozené návaznosti na obytnou zástavbu a napravuje nesoulad mezi evidenčním a skutečným stavem.

Shrnutí návrhu:

- Pozemek parc. č. 4557/2, k. ú. Modřany
- Zařadit do plochy **OB – obytné**
- Potvrdit jako součást **zastavěného území**
- Zachovat funkční propojení se sousedními pozemky tvořícími prostorový celek

Žádám, aby mi bylo **písemně sděleno vyjádření k této námitce** v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona a aby mi byl umožněn přístup k výsledkům projednání. Upozorňuji, že se jedná o stávající legální stavbu a funkční propojení s navazujícími pozemky, které nelze opomenout.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel se vyjádřením individuálně a podrobně zabýval. V rámci své správní úvahy dospěl k závěru, že požadavkům zpochybňujícím nezveřejnění vyhodnocení připomínek a návrhu rozhodnutí

o námitkách z veřejného projednání v průběhu pořizování MPP nelze přisvědčit. Taková povinnost pořizovateli ze zákona nevyplývá.

Stavební zákon taxativně vymezuje konkrétní fáze procesu pořizování, v nichž je pořizovatel povinen návrh územního plánu zveřejnit, avšak povinnost zveřejňovat průběžné pracovní dokumenty – jako je vypořádání připomínek z veřejného projednání a návrh rozhodnutí o námitkách – není stanovena. Vypořádání připomínek a rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání je finalizováno rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP a bude zveřejněno jakožto součást odůvodnění MPP dle § 172 odst. 4, resp. odst. 5 správního řádu.

Tento závěr výslovně potvrdil rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 13. 5. 2025, č. j. 64 A 1/2025-290, který konstatoval, že pořizovateli nevyplývá povinnost zveřejnit vypořádání připomínek uplatněných ve společném jednání před veřejným projednáním územního plánu, ale věnoval se i výkladu zveřejnění vypořádání připomínek v procesu pořizování obecně. Ani metodika Ministerstva pro místní rozvoj se zveřejněním vypořádání připomínek a návrhu rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání jako se samostatnou povinností pořizovatele nepočítá. Taktéž ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, jde o novou informaci, která vznikla při přípravě rozhodnutí povinného subjektu, existuje tudíž zákonný důvod pro odmítnutí jejího poskytnutí. Veškeré tyto závěry jsou potvrzeny ustálenou judikaturou správních soudů.

Pořizovatel proto postupuje plně v souladu se zákonem, když nezveřejňuje vypořádání připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání jakožto nehotové pracovní dokumenty, které mohou v procesu pořizování ještě doznat změn, a které jsou podkladem pro konečné rozhodnutí Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP. Podrobněji viz příloha P.205 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036537

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 301

Podatel | **SCHLÖSINGER PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQRXWA2

Lokalita | 396, 976

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

Doplnění předchozí námítky: Doplnuji svou námítku ze dne 21.10. 2025 (ID: 1595209496): Pozemek parc.č.4555/12 v kú. Modřany není lesem podle § 3 odst.1 písm. a) zákona č.289/1995 Sb., o lesích, ale je veden pouze jako pozemek určený k plnění funkcí lesa (PUPFL) podle § 3 odst.1 písm. b).

Žádám, aby tato skutečnost byla zohledněna při vypořádání námitek a při stanovení funkčního využití území v návrhu Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Doplnění předchozí námítky: Doplnuji svou námítku ze dne 21. 10. 2025 (ID: 1595209496) ve věci úpravy funkčního využití pozemku parc.č. 4555/12 a jeho dílů dle GP č. 5770-260/2024, k.ú. Modřany, následovně: Pozemek parc.č. 4555/12 v k. ú. Modřany není lesem podle § 3 odst.1 písm. a) zákona č.289/1995 Sb., o lesích, ale je veden pouze jako pozemek určený k plnění funkcí lesa (PUPFL) podle § 3 odst.1 písm. b). Tuto skutečnost potvrzují rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy č. j. S-MHMP 342638/2016 OCP a Ministerstva zemědělství č. j. 15LH21025/2016-16231, která jednoznačně stanovila, že uvedený pozemek není lesním pozemkem. Na uvedený pozemek bude podána žádost o odnětí z PUPFL podle § 16 zákona o lesích, neboť pozemek netvoří lesní porost, nebyl zalesněn a je dlouhodobě využíván jako zahrada a travní plocha navazující na obytnou stavbu na parc. č. 4557/2. Žádám, aby tato skutečnost byla zohledněna při vypořádání námitek a při stanovení funkčního využití území v návrhu Metropolitního plánu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že bere doplnění předchozí námítky podatele na vědomí.

Námítka

ID 3036470

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 302

Podatel | **PODOL, spol. s r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQR11QF

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Žádám o přesunutí mého pozemku 1137/2, k.ú. Podolí do funkční zóny OV.

Odůvodnění

Pozemek bude i nadále využíván pro dopravu v klidu, ale je nutno jej vymezit jako plochu OV a umožnit tak

1/ parkovací plochy uvést do souladu s normovými předpisy,

2/ současně provést racionalizaci parkovacích stání, v současnosti se jedná o reziduum 80. let minulého století.

Na svém pozemku, který zůstane i nadále zapojen do dopravního systému města, bude tímto umožněno jeho racionálnější využití (větší počet parkovacích míst) i s přihlédnutím k bezpečnosti dopravy

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP. Je vymezen stavební blok v zastavitelné obytné lokalitě 131/Dvorce.

Námítka

ID 3029902

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 303

Podatel | **MY Market CZ 8, s. r. o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOUHY

Identifikátor podání Portálu Pražana | piv853cg

Lokalita | 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1) zrušení plochy komerční vybavenosti

Vyjádření

Námítka ke grafické části (výkresům): V rámci lokality 505 / Sídliště Letňany požadujeme v rámci grafické části zrušení plochy komerční vybavenosti, která je vymezena v hranicích pozemku parc. č. 629/22 (kterého součástí je stavba) a přilehlého pozemku parc. č. 629/137, zapsaných na LV č. 430 pro katastrální území Letňany, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha. Požadujeme ponechání této plochy vymezené předmětným pozemky coby plochy podléhající obecným regulativům lokality 505 / Sídliště Letňany Metropolitním plánem vymezené jako **Z (07) /0 [S]**, tedy jako stabilizovaná zastavitelná stavební plocha s modernistickou strukturou se způsobem využití zastavitelná obytná plocha.

Odůvodnění**A. Současná regulace územním plánem**

Současný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“) zařazuje Pozemek do funkční plochy SV (všeobecně smíšené). Funkční plocha SV ze své východní a severní strany sousedí s funkční plochou OB (čistě obytné), ve které jsou umístěny panelové bytové domy, ze západní strany funkční plocha Pozemku sousedí s funkční plochou OV (všeobecně obytné) a z jižní strany s funkční plochou VV (veřejné vybavení).

V ploše SV, kterou je využití Pozemku regulováno je možné realizovat polyfunkční stavby nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Výšková regulace Pozemku není v tomto případě Územním plánem určena a řídí se tak ustanoveními nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších změn („PSP“). Dle této regulace je v referenčním území přítomna převážně VII. výšková hladina a VIII. výšková hladina, tzn. stavby s výškou až do 40 metrů (VII. výšková hladina) nebo dokonce nad 40 metrů (VIII. výšková hladina). Při průměrné výšce 3 metrů na 1 NP to znamená, že by bylo možné na Pozemku realizovat stavby až o 14 NP nebo i více.

Konkrétně se v současnosti podlažnost bytových domů v okolí pohybuje od 8-14 NP. Na severní straně navrhovaného objektu se nachází bytové domy (10 NP), na západní straně bytové domy (14 NP) a nízkopodlažní objekt s komerčním využitím (3 NP), na východě bytové domy (8 NP), na jihu nízkopodlažní objekt mateřské školky (2 NP).

B. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Metropolitní plán zařazuje Pozemky do lokality 505 / Sídliště Letňany. Tato plocha je Metropolitním plánem definována označením **Z (07) /O [S]**, tedy jako stabilizovaná zastavitelná stavební plocha s modernistickou strukturou se způsobem využití zastavitelná obytná plocha. Pozemky Vlastníka jsou v této ploše navíc zařazeny do plochy stávající veřejné vybavenosti, pro kterou jsou stanoveny speciální regulativy oproti obecným regulativům lokality 505 / Sídliště Letňany.

Na Pozemku tak lze dle návrhu metropolitního plánu realizovat pouze budovy a jiné stavby veřejné vybavenosti stanoveného druhu, v tomto případě stavby komerční vybavenosti, kterými se rozumí zejména budovy sloužící obchodu, službám a pracovním příležitostem. Zároveň je pro Pozemky stanovena výšková regulace o maximálně 2 RNP vyšší, oproti současné hodnotě RNP. To znamená RNP o hodnotě 3 pro Pozemek, kterého součástí je jednopodlažní budova.

K výškové regulaci viz. čl. 103 odst. 3 Metropolitního plánu, který uvádí:

„V plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, je možné stávající budovy navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.“

C. Záměr Vlastníka

Vlastník má v úmyslu realizovat na Pozemku, v souladu se současným Územním plánem, bytový dům s komerčním parterem („**Polyfunkční dům**“) a navazující solitérní objekty (vše společně též „**Záměr**“).

Návrh Polyfunkčního domu zahrnuje novou budovu Penny Marketu, která bude v 2.NP doplněná o ordinace sloužící potřebám městské části Prahy 18. Dále řešené území doplňuje solitérní objekt bytového domu s komercí v parteru, který svou výškou navazuje na věžové bytové domy na západě území. Výška bytového domu je 14 NP + ustupující podlaží. Umístění těchto dvou objektů dává vzniknout volné ploše, která je využitelná jako veřejný prostor určený k setkávání a odpočinku. Svou návazností na komerci v 1.NP a ordinace v 2.NP pak tento prostor tvoří přirozenou plochu veřejného prostranství, které rozbíjí umístěnou hmotu objektů. Objekty jsou propojeny společnou podnoží v úrovni 1.PP, které je určeno pro parkování a technické zázemí objektů. Navržené budovy respektují výškové parametry v území a doplňují jak solitérní výškové objekty, tak nízkopodlažní zástavbu deskového typu, která je typická pro modernistickou strukturu.

Veřejná vybavenost v lokalitě proto realizací Polyfunkčního domu a přilehlých objektů nebude nijak narušena, naopak dojde k její výrazné modernizaci. Není proto namístě bránit realizaci záměru Polyfunkčního domu a přilehlých objektů z důvodu ochrany veřejné vybavenosti v situaci, kdy veřejná vybavenost bude v rámci i po realizaci plně zachována, co do funkčnosti rozšířená, a navíc modernizována.

Záměr má za cíl dotvořit a vhodně zahustit lokalitu Sídliště Letňany. Realizací předmětného záměru nedojde k zabránění nových zelených ploch, ale naopak bude využit potenciál ploch již zastavěných. Na Pozemky budou umístěny polyfunkční stavby, která výškově vhodně doplní současnou zástavbu panelových domů i veřejné vybavenosti.

Lze shrnout, že s ohledem k současné strategii Vlastníka jsou pozemky určeny k budoucímu rozvoji polyfunkční výstavby. Záměrem je zachovat současné komerční plochy v obdobném rozsahu a rozšířit území o rezidenční funkci. Komerční plochy budou při vhodném řešení doplněny menšími jednotkami a budou tak vytvářet aktivní komerční parter. V dalších nadzemních podlažích vzniknou jednotlivé bytové jednotky. Parter a veřejná prostranství budou mít urbanistickou návaznost na sídlištní strukturu a okolní veřejnou zeleň, tak aby řešení zajišťovalo městotvorné prostředí a kvalitní veřejný prostor. Záměr jednoznačně zlepší prostorové kvality, urbanistické řešení, oproti současnému neutěšenému stavu, v němž stávající

zástavba nijak nepřispívá kvalitě veřejného prostoru ani požadavkům 21. století.

V rámci přípravy získání veřejnoprávního povolení k umístění stavby do území již Vlastník zpracoval projektovou dokumentaci i objemovou studii z 22. 10. 2025 (Příloha č. 1)

Návrh metropolitního plánu znemožňuje realizovat Záměr ze dvou důvodů, a to:

(i) Pozemky zařazuje do plochy „*komerční vybavenost*“, ve které znemožňuje stavět jiné, než komerční stavby; a zároveň

(ii) omezuje výškovou regulaci v dané ploše na pouhých 3 RNP, a to za situace, kdy podle Územního plánu lze na Pozemku realizovat i stavby v VIII. výškové hladině dle PSP.

Tuto změnu funkčního využití Pozemků Vlastník pokládá za nepřiměřený a ničím neodůvodněný zásah do svého ústavně zaručeného vlastnického práva. Navržená regulace je zcela nepřiměřeným omezením vlastnického práva oproti regulaci stávající. Takového významné omezení není dostatečně odůvodněno a nejedná se o nejšetrnější zásah do vlastnického práva, jež vede k dosažení sledovaného cíle, kterým je zachování stávajícího rozsahu komerční vybavenosti v místě.

Vlastník zde dále dodává, že začal s přípravnými pracemi za účelem povolení záměru bezprostředně poté, co Pozemky nabyt do svého vlastnictví. Účelem koupě Pozemků byl od samého počátku úmysl Vlastníka realizovat zde stavbu, která by využila potenciálu tohoto území v souladu s platným Územním plánem. To, že nedošlo do této doby k podání žádosti o vydání povolení záměru je následkem časově náročného procesu vypracovávání projektové dokumentace a obstarávání dalších nezbytných dokladů pro povolení záměru.

D. Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod

garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci.

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů.

Zcela zásadním ve vztahu k výše nastíněné problematice je usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. **1 Ao 1/2009**. V tomto usnesení Nejvyšší správní soud mj. uzavírá:

„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. **2 Ao 4/2008**, ve kterém klade důraz na nalezení „*spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod*“. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.“

Důležitost vlastnického práva pak zdůrazňuje např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. **1 Ao 4/2011**, který k problematice narušení vlastnického práva při změně funkčního užití pozemku uvádí mj. následující:

„... lze nepochybně chápat územní plánování obecně a konkrétně i „funkční změnu využití pozemku“ jako zásah do majetkových práv, zde práva vlastnického. Vlastnické právo je totiž třeba v souladu s judikaturou Ústavního soudu, a především Evropského soudu pro lidská práva chápat v širokém smyslu a v souladu s římskoprávní tradicí. Obsahem vlastnického práva je tedy věc nejen držet (ius

possidendi), ale i právo s věcí nakládat (ius disponenti) a požívat její plody a užitky (ius utendi et fruendi).“

V témže rozsudku Nejvyšší správní soud zmiňuje i judikaturu Evropského soudu pro lidská práva, který „se již mnohokrát v obdobných kauzách vyjádřil, že územní plánování je způsobilé zasáhnout do vlastnického práva. Změna funkčního využití pozemku, které se navrhovatelka aktivně bránila, nepochybně takovým zásahem je, protože pozemek v zastavěné části obce je nově rozdělen do dvou funkčních zón, z nichž jedna se stává sídelní zelení. Ostatně podobný případ změny funkčního využití pozemku novým územním plánem se objevil již v rozhodnutí Evropské komise pro lidská práva z roku 1994 *Berger a Huttaler proti Rakousku* (rozhodnutí Evropského soudu lidská práva ze dne 7. 4. 1994, č. stížnosti 21022/92 resp. 21023/92, dostupné v databázi HUDOC), kdy předchůdce Evropského soudu výslovně řekl, že změna funkčního využití pozemku je zásahem do vlastnických práv ve smyslu Článku 1 Protokolu 1 Evropské úmluvy o ochraně vlastnického práva a je třeba se vypořádat s otázkou, zda je zásah proporcionální. Existuje totiž celá řada typů zásahů do vlastnického práva, jejichž škála sahá od zákonného odnětí majetku přes různé typy omezení až k oblasti kontroly funkčního využití majetku (tzv. *control of use of the property*), o které se v tomto případě jedná. Setrvale tak judikuje i český Ústavní a Nejvyšší správní soud.“

Zásady pro tvorbu územních plánů, které vyplývají z ustálené judikatury správních soudů, **nejsou v návrhu Metropolitního respektovány**, jak dokazuje Vlastník níže.

E. Předvídatelnost nové územně plánovací dokumentace

V rámci procesu územního plánování dále platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. **8 Ao 1/2011-257**:

„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetnější k právům jednotlivce.“

Tuto zásadu současný návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům naprosto popírá. Metropolitní plán naprosto nenavazuje na Územní plán a možnost využití Pozemků radikálně mění.

Z plochy, ve které bylo možné umisťovat polyfunkční budovy o více nadzemních podlaží vytváří Metropolitní plán plochu pouze pro komerční, tj. monofunkční, budovy o nízkém počtu podlažnosti, což je v rozporu i se současnou zástavbou lokality.

Dále tato změna nemohla být Vlastníkem dostatečně předpokládaná z důvodu, že vedení hl. m. Prahy dlouhodobě prezentuje svůj záměr jít cestou nerozšiřování zástavby mimo již zastavěné plochy, tedy koncentrovat výstavbu v intravilánu obce.

Vlastník také upozorňuje na změnu textové části čl. 149 Metropolitního plánu v nyní představeném návrhu oproti návrhu z roku 2022. V návrhu z roku 2022 Metropolitní plán požadoval pouze zachování existujícího rozsahu komerční vybavenosti v území s tím, že pokud tento rozsah bude zachován, tak je možné v předmětné ploše umisťovat nové polyfunkční záměry se všemi funkcemi, které jsou přípustné v dané lokalitě. Nyní regulace Metropolitního plánu vytváří čistě monofunkční regulaci pozemků stávající komerční vybavenosti.

K výše uvedenému také uvádíme, že navržená změna využití Pozemků Metropolitním plánem představuje zásadní zásah do vlastnického práva Vlastníka, neboť mnohonásobně snižuje hodnotu Pozemků oproti současnému stavu.

F. Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace

Jak již uvedl Vlastník výše v tomto podání, na Pozemcích je za současné regulace možné realizovat polyfunkční výškové budovy. Pro využití potenciálu Pozemků zároveň již Vlastník připravil Záměr (stavby Polyfunkčního domu a přilehlých objektů), který odpovídá požadavkům Územního plánu.

Metropolitní plán však navrhuje Pozemky využít jen k plnění funkce komerční vybavenosti, a to prakticky bez jakéhokoliv odůvodnění takto radikálního omezení využitelnosti Pozemků, a to nejen ve vztahu k regulaci Územního plánu, ale i ve vztahu k návrhu Metropolitního plánu z roku 2022. Příslušná část odůvodnění Metropolitního plánu se věnuje toliko věcnému popisu lokality beztoho, aby bylo uvedeno, za jakých důvodu došlo k tak zásadní změně využitelnosti Pozemků. Argumentace potřebou zachovat veřejnou vybavenost v případě ploch, kdy bylo možné umístit polyfunkční objekty, neobstojí, neboť pro její zachování není nutné takto radikálně omezovat možnost zastavitelnosti Pozemků, viz níže.

Navrhované funkční využití Pozemků se tak dostává do hrubého nepoměru s dosavadním funkčním využitím. A to bez řádného odůvodnění.

Přitom však dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 11. 2014, čj. **4 As 141/2014–39** platí, že:

„... nelze absenci hrubého nepoměru mezi dosavadním a novým funkčním využitím dotčených pozemků, tedy i nepřiměřený zásah do vlastnických práv stěžovatelky k dotčeným pozemkům, odůvodnit formálním geografickým označením dotčeného území jako „Zahrádkářské kolonie na Skalce“, popřípadě poukazem na skutečné většinové využívání dotčeného území, nýbrž rozhodným je obsah původního a nově přijatého územního plánu týkající se určení využití dotčených pozemků, jelikož pouze porovnáním a zhodnocením obsahu té jeho části, která se dotčeného území a dotčených pozemků týká, lze dospět k relevantnímu závěru o tom, zda přijatá změna funkčního využití dotčených pozemků je či není v hrubém nepoměru oproti využití předchozímu a zda tato změna v konečném důsledku znamená nepřiměřený zásah do vlastnických práv stěžovatelky k dotčeným pozemkům.“

Je třeba si uvědomit, že odůvodnění Metropolitního plánu naprosto postrádá jakoukoliv zmínku o tom, proč bylo využití Pozemku oproti regulaci v Územním plánu tak významně omezeno.

Naprosto absentuje odůvodnění přiměřenosti a proporcionality takového zásahu do Vlastníkovy vlastnického práva vzhledem ke sledovanému cíli. Není tedy vůbec odůvodněno, proč je navrhované řešení tím nejšetrnějším způsobem zásahu do vlastnického práva Vlastníka.

Pokud má být cílem Metropolitního plánu zachovat v lokalitě dostatečné plochy komerční vybavenosti, tak zvolená regulace je naprosto neproporcionální a je tak v rozporu s judikaturou správních soudů uváděnou výše v tomto podání.

Ne-proporcionalita zásahu do vlastnického práva k Pozemkům spočívá v tom, že zajištění legitimního cíle zachování komerčních ploch v lokalitě lze dosáhnout daleko méně invazivní regulací. Např. regulovat Pozemky tak, že alespoň určité % nové budovy musí být funkčně vyčleněno komerční funkci, popř. regulovat, že na Pozemcích nemohou vzniknout monofunkční budovy plnící pouze funkci obytnou, nebo jak navrhuje Vlastník tak, že bude požadavek na zachování stávajícího rozsahu HPP občanské vybavenosti v rámci nových budov a pokud bude podmínka zachování shodného rozsahu HPP komerční vybavenosti zachována, tak je možné v rámci záměru

umístit i další funkce, které jsou přípustné s regulací předmětné lokality.

Tato regulace by zcela jistě zajistila dosažení legitimně sledovaného cíle Metropolitním plánem, ale zároveň by Vlastníkovi neproporcionálně nezasáhla do jeho vlastnického práva a bylo by možné hovořit o dodržení zásady proporcionality a zvolení toho nejšetrnějšího způsobu zásahu do vlastnických práv.

Vlastník uvádí, že z Metropolitního plánu nevyplývá, proč je úprava obsažená v článku 149 odst. 2 Metropolitního plánu, (striktní omezení ve funkčním využití ploch stávající komerční vybavenosti), nezbytná a vhodná k dosažení sledovaného cíle, a to zachování komerční vybavenosti v území, když Vlastník výše uvádí jiná řešení, která ke stanovenému cíli povedou také, a to bez toho, aby bylo takto výrazně omezováno funkční využití stávajících objektů komerční vybavenosti (stanovení procenta v rámci nové výstavby, zachování současného rozsahu vybavenosti při nové výstavbě).

Jelikož řádné odůvodnění zásadní změny funkčního využití Pozemků absentuje a navrhovaná změna regulace Metropolitním plánem představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům, vykazuje Metropolitní plán jen těžko zhojitelnou vadu, která má za následek jeho nezákonnost.

Níže zároveň dokládáme pro příklad areály či stavby, které jsou o stejné funkci i prostorových parametrech, které ale nejsou zahrnuty ve funkčních plochách *komerční vybavenosti*. Uvedené Vlastník vnímá jak důkaz nerovného přístupu při vymezování ploch komerční vybavenosti a za důkaz diskriminačního přístupu pořizovatele při vymezování těchto ploch.

G. Legitimní očekávání Vlastníka

Jak bylo již uvedeno výše, tak Vlastník legitimně očekával možnost využití stavebního potenciálu Pozemků, ke kterému má již zpracovaných několik podkladů pro povolení Záměru. S činností směřující k realizaci Záměru započal Vlastník ihned po nabytí Pozemku a stále v ní plynule pokračuje.

Vzhledem k výše uvedeným aktivitám má Vlastník legitimní očekávání, že bude moci Záměr realizovat. Zároveň Vlastník při projektování Záměru pamatuje na nutnost zachování veřejné vybavenosti, když je v rámci Záměru umístěno množství prostor sloužících veřejné vybavenosti.

H. Dotvoření stávající zástavby v lokalitě

V okolí Pozemků se v současné době nachází panelové bytové domy o podlažnosti až 14 NP. Struktura panelových domů je tvořena jak jejich řadovou zástavbou, tak solitérními domy. Jednopodlažní stavba na Pozemku je právě obklopena uvedenou zástavbou panelových bytových domů a zároveň se nachází na rohu křížení ulic Tupolevova a Rýmařovská. Pozemek je tak vhodný pro umístění solitérní výškové stavby, která dotvoří výškové uspořádání současných panelových bytových domů a také zvýrazní nároží, resp. křížení zmiňovaných ulic tím, že bude částečně převyšovat současnou zástavbu panelových bytových domů. Zároveň z důvodu, že se Pozemek nachází na rohu zmíněných ulic, tak je vhodný pro umístění komerčních/občanských služeb, neboť se nachází na přirozené pěší spojnici v lokalitě.

Výše uvedeného však nelze dosáhnout navrženou regulací Metropolitním plánem. Metropolitní plán vymezením Pozemku jako plochy komerční vybavenosti vůbec nevyužil urbanistického potenciálu Pozemku, ale jen zakonzervoval současný stav, který neodpovídá současným trendům městské zástavby. Metropolitní plán takto nevytváří ani vhodné podmínky pro další rozvoj modernistické zástavby na území hl. m. Praha, neboť znemožňuje již nevyhovující stavby komerční/občanské vybavenosti, které odpovídají při nejlepším podmínkám 80. let minulého století, přestavět na polyfunkční stavby, které by odpovídaly současným požadavkům. Tímto zároveň dochází i ke konzervaci tzv. parků ve volné zástavbě, které by právě díky novým projektům polyfunkčních domů na místě stávajících center komerční vybavenosti mohly být upraveny do podoby veřejného prostranství, která lépe vyhovuje podmínkám dnešního života ve městech.

K výškové regulaci Pozemku stanovené Metropolitním plánem dále Vlastník dodává, že tato regulace spočívá skutečně v nevhodném stanovení hodnoty RNP, která způsobí, že v místě, které by mělo být výraznějším orientačním bodem v přilehlém okolí, neboť se nachází na nároží ulic, nebudou moci být výraznější stavby umístěny, neboť budou moci dosahovat maximálně výšky odpovídající RNP o hodnotě 3.

Zároveň dochází k vytvoření jakési „mezery“ ve struktuře zástavby tohoto prostoru, když je na Pozemku vymezena plocha komerční vybavenosti.

Tato mezera spočívá nejen v nevhodné výškové regulaci, kdy je pro Pozemek stanoveno RNP o hodnotě 3, ale také spočívá v monofunkčním pojetí plochy komerční vybavenosti. Na této ploše nebude moci dojít k umístění jiných funkcí budov, které by uspokojovaly potřeby nejen dané lokality, ale v širším kontextu i celého hl. města Prahy.

Vlastník bude schopen dle navrhované regulace stávající stavební objekt pouze dlouhodobě udržovat, nemůže však dojít k rozvoji tohoto objektu, jelikož Metropolitní plán to znemožňuje. Objekt v několika následujících letech bude potřebovat rekonstrukci, jelikož se jedná o starou, morálně zašlou stavbu, a proto aby bylo možné vybudovat něco nového a celkově tak povzbudit rozvoj lokality, je nezbytné, aby budoucí záměr byl ekonomicky životaschopný. Je proto potřeba kromě komerční vybavenosti do budoucího záměru zahrnout například i bytové jednotky, jelikož realizovat dnes pouze stavbu komerční vybavenosti a vybudovat k tomu dostatek parkovacích míst dle dnešních norem je v případě rozlohy Pozemku ekonomicky neproveditelné, náklady provedení těchto změn převyšují přínosy ve srovnání s jinými možnostmi nakládání s financemi společnosti.

I. Odůvodnění změny výškové regulace:

Jak bylo uvedeno, Vlastník navrhuje zvýšení výškových regulativů v předmětné části lokality a to minimálně na hodnotu RNP 15, která umožní využití potenciálu Pozemků tak, že na něm bude moci být umístěna budova, která bude zvýrazňovat nároží předmětných ulic. Stanovením hodnoty RNP 10 zároveň ani nedojde k výraznému převýšení současných budov v lokalitě, či vytvoření nepřijatelně vysoké zástavby, neboť v lokalitě je již stanoveno RNP o hodnotě 12 s budovami o počtu nadzemních podlaží 14 NP (viz nároží ulic Tupolevova a Rýmařovská).

Metropolitní plán navrhuje pro předmětné Pozemky výškovou regulaci 3 RNP (resp. 12 RNP po případném vyhovění námítce pod bodem 1. – ohledně zrušení předmětné plochy komerční vybavenosti v rámci plochy Pozemků). Oproti stávajícímu Územnímu plánu, který připouští polyfunkční výstavbu a v návaznosti na PSP umožňuje výšku až ve VIII. výškové hladině, jde o kvalitativně i kvantitativně extrémní redukci využitelnosti území. Podle usnesení rozšířeného senátu NSS 1 Ao 1/2009 musí omezení vlastnického práva sledovat legitimní cíl a být činěno v nezbytně nutné míře, nejšetnějším způsobem, nediskriminačně a bez libovůle. Požadovaná korekce výškové regulace přitom nepřekračuje charakter okolní zástavby a naplňuje cíle Metropolitního plánu (kompaktní město, růst uvnitř intravilánu).

Náhlá změna výškové regulace z reálně dosažitelné úrovně až 14 NP + ustupující podlaží (podle PSP a Územního plánu) na 3 RNP (resp. 12 RNP po případném vyhovění námítce pod bodem 1. – ohledně zrušení předmětné plochy komerční vybavenosti v rámci plochy Pozemku) je nepředvídatelná a excesivní. Navýšení na min. 15 RNP představuje přiměřenou adaptaci, která lépe udržuje kontinuitu dosavadní regulace a reálných rozvojových možností v území.

V této souvislosti Vlastník navrhuje změnu textu čl. 103 odst. 3 Metropolitního plánu, a to tak, aby v modernistické struktuře nebyla redukována výška pozemků, na kterých se v současné době nacházejí areály veřejné vybavenosti tak extrémním způsobem, jako je tomu nyní navrhováno. Snížení výšky navrhované čl. 103 odst. 3 Metropolitního plánu představuje zcela extrémní a ve vztahu ke sledovanému cíli zcela nepřiměřený zásah do vlastnického práva k Pozemkům oproti současnému stavu. Požadavek na vytvoření vhodné zástavby lze řešit v samotném procesu povolování záměru, kde bude zkoumáno, zda nový záměr je v souladu s charakterem lokality a strukturou, která pro ni byla zvolena. Nelze totiž hovořit o tom, že veškeré komerční plochy navržené a vybudované na sídlištích jsou navrženy vhodně, jsou skutečně dobudovány, nebyly vybudovány jen narychlo bez hlubšího řešení území a také nelze hovořit o tom, že je žádoucí konzervace současného stavu za situace, kdy dané území není památkově chráněno.

Okolí pozemku tvoří i solitérní panelové domy o 14 NP, a to právě v nároží ulic Tupolevova a Rýmařovská. Záměr by tak toto nároží vhodně doplnil stavbou, která území povznese do 21. století.

Nároží Tupolevova a Rýmařovská je přirozeným orientačním bodem a vhodným místem pro dominantnější nárožní budovu. Tento požadavek přitom není nadstandardní, neboť v lokalitě se nachází již RNP 12 s budovami o počtu nadzemních podlaží 14 NP. Požadavek proto nenarušuje charakter území a respektuje modernistickou kompozici a umožňuje dotvořit nároží i uliční prostor.

Cíl Metropolitního plánu nerozšiřovat zástavbu mimo intravilán vyžaduje intenzifikaci v již urbanizovaných plochách. Polyfunkční dům s komerčním parterem zachovává a modernizuje stávající vybavenost; proto není důvod limitovat podlažnost na 3 RNP z titulu „ochrany vybavenosti“. Tohoto cíle lze navíc dosahovat méně omezující regulací (např. předepsáním minimálního podílu parteru pro služby), nikoli zásadní výškovou restrikcí. Takovýto extenzivní zásah se proto jeví zcela nepřiměřený sledovanému účelu.

Vlastník bezprostředně po nabytí Pozemků zahájil přípravu Záměru. Za této situace je opodstatněné legitimní očekávání, že Pozemek bude možné stavebně využít alespoň přibližně v parametrech odpovídajících Územnímu plánu a PSP. Navýšení na min. 15 RNP je proto nutnou korekcí Metropolitního plánu, aby nedošlo k bezprecedentnímu poškození práv Vlastníka Pozemku.

Odůvodnění, proč má být na těchto konkrétních nárožních Pozemcích plošně uplatněna výšková regulace 3 RNP (resp. 12 RNP po případném vyhovění námítce pod bodem 1. – ohledně zrušení předmětné plochy komerční vybavenosti v rámci plochy Pozemku) není proporcionálně a místně specificky zdůvodněno. Rozsudek

Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 11. 2014, čj. 4 As 141/2014–39 přitom požaduje srovnání obsahu původní a nové regulace a řádné vysvětlení hrubého nepoměru; to zde absentuje. Požadované min. 15 RNP tento nepoměr napravuje a vrací regulaci do přiměřené roviny v rámci lokality.

Požadavek na min. 15 RNP je urbanisticky přiměřený, právně legitimní a méně invazivní než navržených 3 RNP (resp. 12 RNP po případném vyhovění námitce pod bodem 1. – ohledně zrušení předmětné plochy komerční vybavenosti v rámci plochy Pozemku). Respektuje charakter lokality (existence 14 NP), cíl kompaktního města, zachovává a modernizuje komerční funkci v parteru a chrání legitimní očekávání vlastníka. Zároveň odstraňuje hrubý nepoměr mezi dosavadní a navrhovanou regulací a uvádí Metropolitní plán do souladu se zásadami proporcionality, předvídatelnosti a minimalizace zásahu dle ustálené judikatury NSS (zejm. 1 Ao 1/2009, 2 Ao 4/2008, 8 Ao 1/2011, 4 As 141/2014-39, 1 As 107/2012-139).

Závěr

Vlastník trvá na tom, aby využitelnost Pozemku stanovená Územním plánem zůstala zachována i Metropolitním plánem. Tímto Vlastník žádá pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážil navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu v části týkající se Pozemků změnil do podoby navržené Vlastníkem výše, a tedy, Vlastník požaduje, aby pořizovatel Metropolitního plánu upravil grafickou část tak, že v hranicích Pozemků nebude vymezena plocha komerční vybavenosti, případně alternativně Vlastník požaduje změnu textace regulativu čl. 149 odst. 2, jak je uvedeno výše; zároveň Vlastník žádá změnu textace čl. 103 odst. 3 Metropolitního plánu a také žádá zvýšení výškového regulativu pro tuto část lokality nejméně na hodnotu RNP 15, a to s ohledem na výškový kontext území, kdy dnes je dle regulace PSP možné stavbu s 15 NP na Pozemcích umístit.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava textové části z hlediska regulativů vztahujících se ke komerční vybavenosti a úprava stavebního bloku, tj. nikoliv vymezení stávající komerční vybavenosti jako takové, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Problematika regulativů komerční vybavenosti byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Vymezení ploch komerční vybavenosti bylo v odůvodněných případech redukováno s cílem minimalizace zásahu do vlastnických práv, bylo-li to shledáno jako důvodné a nezbytné.

V ostatních případech převážil veřejný zájem na zachování komerční vybavenosti, neboť bylo individuálně posouzeno, že se v těchto

případech jedná o klíčový koncepční prvek dané lokality a nezbytná základ původní urbanistické kompozice a koncepce dané modernistické struktury.

Pořizovatel zároveň zohlednil při tomto prověření ÚAP HMP

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebude, neboť navržené řešení bylo shledáno jako souladné s cíli a úkoly územního plánování a na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029903

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 303

Podatel | **MY Market CZ 8, s. r. o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOUHY

Identifikátor podání Portálu Pražana | piv853cg

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2) Změna textace čl. 149 odst. 2 Metropolitního plánu.

Vyjádření

Vlastník alternativně k námitce č. 1 navrhuje, aby čl. 149 *Ochrana veřejné vybavenosti* odst. 2 byl změněn tak, aby nově zněl: „*Stávající komerční vybavenost v modernistické struktuře je značena bodem a plochou. Bod představuje umístění a plocha rozlohu stávajících komplexů komerční vybavenosti, kterou je nutné zachovat. Její přesné umístění je možné měnit, pokud se plocha výrazně neodchýlí od vyznačeného bodu a její stávající rozloha zůstane zachována. Stejně tak je možné měnit konkrétní účel komerční vybavenosti v závislosti na aktuální potřebě a zároveň ve vymezené ploše umísťovat související stavby, veřejná prostranství, stavby dopravní a technické infrastruktury a budovy a jiné stavby občanské vybavenosti. **Za podmínky zachování rozsahu stávající hrubé podlažní plochy sloužící ke dni nabytí účinnosti Metropolitního plánu jako komerční vybavenost, je možné současné komplexy komerční vybavenosti nahrazovat novými stavbami i s jiným funkčním využitím, které je v dané lokalitě přípustné; novou stavbou se rozumí i nástavby současných budov komplexů komerční vybavenosti.***“

Odůvodnění**A. Současná regulace územním plánem**

Současný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“) zařazuje Pozemek do funkční plochy SV (všeobecně smíšené). Funkční plocha SV ze své východní a severní strany sousedí s funkční plochou OB (čistě obytné), ve které jsou umístěny panelové bytové domy, ze západní strany funkční plocha Pozemku sousedí s funkční

plochou OV (všeobecně obytné) a z jižní strany s funkční plochou VV (veřejné vybavení).

V ploše SV, kterou je využití Pozemku regulováno je možné realizovat polyfunkční stavby nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Výšková regulace Pozemku není v tomto případě Územním plánem určena a řídí se tak ustanoveními nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších změn („PSP“). Dle této regulace je v referenčním území přítomna převážně VII. výšková hladina a VIII. výšková hladina, tzn. stavby s výškou až do 40 metrů (VII. výšková hladina) nebo dokonce nad 40 metrů (VIII. výšková hladina). Při průměrné výšce 3 metrů na 1 NP to znamená, že by bylo možné na Pozemku realizovat stavby až o 14 NP nebo i více.

Konkrétně se v současnosti podlažnost bytových domů v okolí pohybuje od 8-14 NP. Na severní straně navrhovaného objektu se nachází bytové domy (10 NP), na západní straně bytové domy (14 NP) a nízkopodlažní objekt s komerčním využitím (3 NP), na východě bytové domy (8 NP), na jihu nízkopodlažní objekt mateřské školky (2 NP).

B. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Metropolitní plán zařazuje Pozemky do lokality 505 / Sídliště Letňany. Tato plocha je Metropolitním plánem definována označením **Z (07) /O [S]**, tedy jako stabilizovaná zastavitelná stavební plocha s modernistickou strukturou se způsobem využití zastavitelná obytná plocha. Pozemky Vlastníka jsou v této ploše navíc zařazeny do plochy stávající veřejné vybavenosti, pro kterou jsou stanoveny speciální regulativy oproti obecným regulativům lokality 505 / Sídliště Letňany.

Na Pozemku tak lze dle návrhu metropolitního plánu realizovat pouze budovy a jiné stavby veřejné vybavenosti stanoveného druhu, v tomto případě stavby komerční vybavenosti, kterými se rozumí zejména budovy sloužící obchodu, službám a pracovním příležitostem. Zároveň je pro Pozemky stanovena výšková regulace o maximálně 2 RNP vyšší, oproti současné hodnotě RNP. To znamená RNP o hodnotě 3 pro Pozemek, kterého součástí je jednopodlažní budova.

K výškové regulaci viz. čl. 103 odst. 3 Metropolitního plánu, který uvádí:

„V plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, je možné stávající budovy navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.“

C. Záměr Vlastníka

Vlastník má v úmyslu realizovat na Pozemku, v souladu se současným Územním plánem, bytový dům s komerčním parterem („Polyfunkční dům“) a navazující solitérní objekty (vše společně též „Záměr“).

Návrh Polyfunkčního domu zahrnuje novou budovu Penny Marketu, která bude v 2.NP doplněná o ordinace sloužící potřebám městské části Prahy 18. Dále řešené území doplňuje solitérní objekt bytového domu s komercí v parteru, který svou výškou navazuje na věžové bytové domy na západě území. Výška bytového domu je 14 NP + ustupující podlaží. Umístění těchto dvou objektů dává vzniknout volné ploše, která je využitelná jako veřejný prostor určený k setkávání a odpočinku. Svou návazností na komerci v 1.NP a ordinace v 2.NP pak tento prostor tvoří přirozenou plochu veřejného prostranství, které rozbíjí umístěnou hmotu objektů. Objekty jsou propojeny společnou podnoží v úrovni 1.PP, které je určeno pro parkování a technické zázemí objektů. Navržené budovy respektují výškové parametry v území a doplňují jak solitérní výškové objekty, tak nízkopodlažní zástavbu deskového typu, která je typická pro modernistickou strukturu.

Veřejná vybavenost v lokalitě proto realizací Polyfunkčního domu a přilehlých objektů nebude nijak narušena, naopak dojde k její výrazné modernizaci. Není proto namístě bránit realizaci záměru Polyfunkčního domu a přilehlých objektů z důvodu ochrany veřejné vybavenosti v situaci, kdy veřejná vybavenost bude v rámci i po realizaci plně zachována, co do funkčnosti rozšířená, a navíc modernizována.

Záměr má za cíl dotvořit a vhodně zahustit lokalitu Sídliště Letňany. Realizací předmětného záměru nedojde k zabránění nových zelených ploch, ale naopak bude využit potenciál ploch již zastavěných. Na Pozemky budou umístěny polyfunkční stavby, která výškově vhodně doplní současnou zástavbu panelových domů i veřejné vybavenosti.

Lze shrnout, že s ohledem k současné strategii Vlastníka jsou pozemky určeny k budoucímu rozvoji polyfunkční výstavby. Záměrem je zachovat současné komerční plochy v obdobném rozsahu a rozšířit území o rezidenční funkci. Komerční plochy budou při vhodném

řešení doplněny menšími jednotkami a budou tak vytvářet aktivní komerční parter. V dalších nadzemních podlažích vzniknou jednotlivé bytové jednotky. Parter a veřejná prostranství budou mít urbanistickou návaznost na sídlištní strukturu a okolní veřejnou zeleň, tak aby řešení zajišťovalo městotvorné prostředí a kvalitní veřejný prostor. Záměr jednoznačně zlepší prostorové kvality, urbanistické řešení, oproti současnému neutěšenému stavu, v němž stávající zástavba nijak nepřispívá kvalitě veřejného prostoru ani požadavkům 21. století.

V rámci přípravy získání veřejnoprávního povolení k umístění stavby do území již Vlastník zpracoval projektovou dokumentaci i objemovou studii z 22. 10. 2025 (Příloha č. 1)

Návrh metropolitního plánu znemožňuje realizovat Záměr ze dvou důvodů, a to:

- (i) Pozemky zařazuje do plochy „*komerční vybavenost*“, ve které znemožňuje stavět jiné, než komerční stavby; a zároveň
- (ii) omezuje výškovou regulaci v dané ploše na pouhých 3 RNP, a to za situace, kdy podle Územního plánu lze na Pozemku realizovat i stavby v VIII. výškové hladině dle PSP.

Tuto změnu funkčního využití Pozemků Vlastník pokládá za nepřiměřený a ničím neodůvodněný zásah do svého ústavně zaručeného vlastnického práva. Navržená regulace je zcela nepřiměřeným omezením vlastnického práva oproti regulaci stávající. Takovéto významné omezení není dostatečně odůvodněno a nejedná se o nejšetrnější zásah do vlastnického práva, jež vede k dosažení sledovaného cíle, kterým je zachování stávajícího rozsahu komerční vybavenosti v místě.

Vlastník zde dále dodává, že začal s přípravnými pracemi za účelem povolení záměru bezprostředně poté, co Pozemky nabyl do svého vlastnictví. Účelem koupě Pozemků byl od samého počátku úmysl Vlastníka realizovat zde stavbu, která by využila potenciálu tohoto území v souladu s platným Územním plánem. To, že nedošlo do této doby k podání žádosti o vydání povolení záměru je následkem časově náročného procesu vypracovávání projektové dokumentace a obstarávání dalších nezbytných dokladů pro povolení záměru.

D. Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé

a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci.

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů.

Zcela zásadním ve vztahu k výše nastíněné problematice je usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. **1 Ao 1/2009**. V tomto usnesení Nejvyšší správní soud mj. uzavírá:

„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. **2 Ao 4/2008**, ve kterém klade důraz na nalezení „*spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.*“

Důležitost vlastnického práva pak zdůrazňuje např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. **1 Ao 4/2011**, který k problematice narušení vlastnického práva při změně funkčního užití pozemku uvádí mj. následující:

„... lze nepochybně chápat územní plánování obecně a konkrétně i „funkční změnu využití pozemku“ jako zásah do majetkových práv, zde práva vlastnického. Vlastnické právo je totiž třeba v souladu s judikaturou Ústavního soudu, a především Evropského soudu pro lidská práva chápat v širokém smyslu a v souladu s římskoprávní tradicí. Obsahem vlastnického práva je tedy věc nejen držet (ius possidendi), ale i právo s věcí nakládat (ius disponendi) a požívat její plody a užitky (ius utendi et fruendi).“

V témže rozsudku Nejvyšší správní soud zmiňuje i judikaturu Evropského soudu pro lidská práva, který „se již mnohokrát v obdobných kauzách vyjádřil, že územní plánování je způsobilé zasáhnout do vlastnického práva. Změna funkčního využití pozemku, které se navrhovatelka aktivně bránila, nepochybně takovým zásahem je, protože pozemek v zastavěné části obce je nově rozdělen do dvou funkčních zón, z nichž jedna se stává sídelní zelení. Ostatně podobný případ změny funkčního využití pozemku novým územním plánem se objevil již v rozhodnutí Evropské komise pro lidská práva z roku 1994 Berger a Huttaler proti Rakousku (rozhodnutí Evropského soudu lidská práva ze dne 7. 4. 1994, č. stížnosti 21022/92 resp. 21023/92, dostupné v databázi HUDOC), kdy předchůdce Evropského soudu výslovně řekl, že změna funkčního využití pozemku je zásahem do vlastnických práv ve smyslu Článku 1 Protokolu 1 Evropské úmluvy o ochraně vlastnického práva a je třeba se vypořádat s otázkou, zda je zásah proporcionální. Existuje totiž celá řada typů zásahů do vlastnického práva, jejichž škála sahá od zákonného odnětí majetku přes různé typy omezení až k oblasti kontroly funkčního využití majetku (tzv. control of use of the property), o které se v tomto případě jedná. Setrvale tak judikuje i český Ústavní a Nejvyšší správní soud.“

Zásady pro tvorbu územních plánů, které vyplývají z ustálené judikatury správních soudů, **nejsou v návrhu Metropolitního respektovány**, jak dokazuje Vlastník níže.

E. Předvídatelnost nové územně plánovací dokumentace

V rámci procesu územního plánování dále platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. **8 Ao 1/2011-257**:

„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze

v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce.“

Tuto zásadu současný návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům naprosto popírá. Metropolitní plán naprosto nenavazuje na Územní plán a možnost využití Pozemků radikálně mění.

Z plochy, ve které bylo možné umisťovat polyfunkční budovy o více nadzemních podlaží vytváří Metropolitní plán plochu pouze pro komerční, tj. monofunkční, budovy o nízkém počtu podlažnosti, což je v rozporu i se současnou zástavbou lokality.

Dále tato změna nemohla být Vlastníkem dostatečně předpokládána z důvodu, že vedení hl. m. Prahy dlouhodobě prezentuje svůj záměr jít cestou nerozšiřování zástavby mimo již zastavěné plochy, tedy koncentrovat výstavbu v intravilánu obce.

Vlastník také upozorňuje na změnu textové části čl. 149 Metropolitního plánu v nyní představeném návrhu oproti návrhu z roku 2022. V návrhu z roku 2022 Metropolitní plán požadoval pouze zachování existujícího rozsahu komerční vybavenosti v území s tím, že pokud tento rozsah bude zachován, tak je možné v předmětné ploše umisťovat nové polyfunkční záměry se všemi funkcemi, které jsou přípustné v dané lokalitě. Nyní regulace Metropolitního plánu vytváří čistě monofunkční regulaci pozemků stávající komerční vybavenosti.

K výše uvedenému také uvádíme, že navržená změna využití Pozemků Metropolitním plánem představuje zásadní zásah do vlastnického práva Vlastníka, neboť mnohonásobně snižuje hodnotu Pozemků oproti současnému stavu.

F. Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace

Jak již uvedl Vlastník výše v tomto podání, na Pozemcích je za současné regulace možné realizovat polyfunkční výškové budovy. Pro využití potenciálu Pozemků zároveň již Vlastník připravil Záměr (stavby Polyfunkčního domu a přilehlých objektů), který odpovídá požadavkům Územního plánu.

Metropolitní plán však navrhuje Pozemky využít jen k plnění funkce komerční vybavenosti, a to prakticky bez jakéhokoliv odůvodnění takto radikálního omezení využitelnosti Pozemků, a to nejen ve vztahu k regulaci Územního plánu, ale i ve vztahu k návrhu Metropolitního plánu z roku 2022. Příslušná část odůvodnění Metropolitního plánu se věnuje toliko věcnému popisu lokality

beztoho, aby bylo uvedeno, za jakých důvodu došlo k tak zásadní změně využitelnosti Pozemků. Argumentace potřebou zachovat veřejnou vybavenost v případě ploch, kdy bylo možné umístit polyfunkční objekty, neobstojí, neboť pro její zachování není nutné takto radikálně omezovat možnost zastavitelnosti Pozemků, viz níže.

Navrhované funkční využití Pozemků se tak dostává do hrubého nepoměru s dosavadním funkčním využitím. A to bez řádného odůvodnění.

Přitom však dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 11. 2014, čj. **4 As 141/2014–39** platí, že:

„... nelze absenci hrubého nepoměru mezi dosavadním a novým funkčním využitím dotčených pozemků, tedy i nepřiměřený zásah do vlastnických práv stěžovatelky k dotčeným pozemkům, odůvodnit formálním geografickým označením dotčeného území jako „Zahrádkářské kolonie na Skalce“, popřípadě poukazem na skutečné většinové využívání dotčeného území, nýbrž rozhodným je obsah původního a nově přijatého územního plánu týkající se určení využití dotčených pozemků, jelikož pouze porovnáním a zhodnocením obsahu té jeho části, která se dotčeného území a dotčených pozemků týká, lze dospět k relevantnímu závěru o tom, zda přijatá změna funkčního využití dotčených pozemků je či není v hrubém nepoměru oproti využití předchozímu a zda tato změna v konečném důsledku znamená nepřiměřený zásah do vlastnických práv stěžovatelky k dotčeným pozemkům.“

Je třeba si uvědomit, že odůvodnění Metropolitního plánu naprosto postrádá jakoukoliv zmínku o tom, proč bylo využití Pozemku oproti regulaci v Územním plánu tak významně omezeno.

Naprosto absentuje odůvodnění přiměřenosti a proporcionality takového zásahu do Vlastníkovy vlastnického práva vzhledem ke sledovanému cíli. Není tedy vůbec odůvodněno, proč je navrhované řešení tím nejšetrnějším způsobem zásahu do vlastnického práva Vlastníka.

Pokud má být cílem Metropolitního plánu zachovat v lokalitě dostatečné plochy komerční vybavenosti, tak zvolená regulace je naprosto neproporcionální a je tak v rozporu s judikaturou správních soudů uváděnou výše v tomto podání.

Ne-proporcionalita zásahu do vlastnického práva k Pozemkům spočívá v tom, že zajištění legitimního cíle zachování komerčních ploch v lokalitě lze dosáhnout daleko méně invazivní regulací. Např. regulovat Pozemky tak, že alespoň určité % nové budovy musí být funkčně vyčleněno komerční funkci, popř. regulovat, že na Pozemcích nemohou vzniknout monofunkční budovy plnící pouze

funkci obytnou, nebo jak navrhuje Vlastník tak, že bude požadavek na zachování stávajícího rozsahu HPP občanské vybavenosti v rámci nových budov a pokud bude podmínka zachování shodného rozsahu HPP komerční vybavenosti zachována, tak je možné v rámci záměru umístit i další funkce, které jsou přípustné s regulací předmětné lokality.

Tato regulace by zcela jistě zajistila dosažení legitimně sledovaného cíle Metropolitním plánem, ale zároveň by Vlastníkovi neproporcionálně nezasáhla do jeho vlastnického práva a bylo by možné hovořit o dodržení zásady proporcionality a zvolení toho nejšetrnějšího způsobu zásahu do vlastnických práv.

Vlastník uvádí, že z Metropolitního plánu nevyplývá, proč je úprava obsažená v článku 149 odst. 2 Metropolitního plánu, (striktní omezení ve funkčním využití ploch stávající komerční vybavenosti), nezbytná a vhodná k dosažení sledovaného cíle, a to zachování komerční vybavenosti v území, když Vlastník výše uvádí jiná řešení, která ke stanovenému cíli povedou také, a to bez toho, aby bylo takto výrazně omezováno funkční využití stávajících objektů komerční vybavenosti (stanovení procenta v rámci nové výstavby, zachování současného rozsahu vybavenosti při nové výstavbě).

Jelikož řádné odůvodnění zásadní změny funkčního využití Pozemků absentuje a navrhovaná změna regulace Metropolitním plánem představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům, vykazuje Metropolitní plán jen těžko zhojitelnou vadu, která má za následek jeho nezákonnost.

Níže zároveň dokládáme pro příklad areály či stavby, které jsou o stejné funkci i prostorových parametrech, které ale nejsou zahrnuty ve funkčních plochách *komerční vybavenosti*. Uvedené Vlastník vnímá jak důkaz nerovného přístupu při vymezování ploch komerční vybavenosti a za důkaz diskriminačního přístupu pořizovatele při vymezování těchto ploch.

G. Legitimní očekávání Vlastníka

Jak bylo již uvedeno výše, tak Vlastník legitimně očekával možnost využití stavebního potenciálu Pozemků, ke kterému má již zpracovaných několik podkladů pro povolení Záměru. S činností směřující k realizaci Záměru započal Vlastník ihned po nabytí Pozemku a stále v ní plynule pokračuje.

Vzhledem k výše uvedeným aktivitám má Vlastník legitimní očekávání, že bude moci Záměr realizovat. Zároveň Vlastník při projektování Záměru pamatuje na nutnost zachování veřejné vybavenosti, když je v rámci Záměru umístěno množství prostor sloužících veřejné vybavenosti.

H. Dotvoření stávající zástavby v lokalitě

V okolí Pozemků se v současné době nachází panelové bytové domy o podlažnosti až 14 NP. Struktura panelových domů je tvořena jak jejich řadovou zástavbou, tak solitérními domy. Jednopodlažní stavba na Pozemku je právě obklopena uvedenou zástavbou panelových bytových domů a zároveň se nachází na rohu křížení ulic Tupolevova a Rýmařovská. Pozemek je tak vhodný pro umístění solitérní výškové stavby, která dotvoří výškové uspořádání současných panelových bytových domů a také zvýrazní nároží, resp. křížení zmiňovaných ulic tím, že bude částečně převyšovat současnou zástavbu panelových bytových domů. Zároveň z důvodu, že se Pozemek nachází na rohu zmíněných ulic, tak je vhodný pro umístění komerčních/občanských služeb, neboť se nachází na přirozené pěší spojnici v lokalitě.

Výše uvedeného však nelze dosáhnout navrženou regulací Metropolitním plánem. Metropolitní plán vymezením Pozemku jako plochy komerční vybavenosti vůbec nevyužil urbanistického potenciálu Pozemku, ale jen zakonzervoval současný stav, který neodpovídá současným trendům městské zástavby. Metropolitní plán takto nevytváří ani vhodné podmínky pro další rozvoj modernistické zástavby na území hl. m. Praha, neboť znemožňuje již nevyhovující stavby komerční/občanské vybavenosti, které odpovídají při nejlepších podmínkách 80. let minulého století, přestavět na polyfunkční stavby, které by odpovídaly současným požadavkům. Tímto zároveň dochází i ke konzervaci tzv. parků ve volné zástavbě, které by právě díky novým projektům polyfunkčních domů na místě stávajících center komerční vybavenosti mohly být upraveny do podoby veřejného prostranství, která lépe vyhovuje podmínkám dnešního života ve městech.

K výškové regulaci Pozemku stanovené Metropolitním plánem dále Vlastník dodává, že tato regulace spočívá skutečně v nevhodném stanovení hodnoty RNP, která způsobí, že v místě, které by mělo být výraznějším orientačním bodem v přilehlém okolí, neboť se nachází na nároží ulic, nebudou moci být výraznější stavby umístěny, neboť budou moci dosahovat maximálně výšky odpovídající RNP o hodnotě 3.

Zároveň dochází k vytvoření jakési „mezery“ ve struktuře zástavby tohoto prostoru, když je na Pozemku vymezena plocha komerční vybavenosti.

Tato mezera spočívá nejen v nevhodné výškové regulaci, kdy je pro Pozemek stanoveno RNP o hodnotě 3, ale také spočívá v monofunkčním pojetí plochy komerční vybavenosti. Na této ploše nebude moci dojít k umístění jiných funkcí budov, které by

uspokojovaly potřeby nejen dané lokality, ale v širším kontextu i celého hl. města Prahy.

Vlastník bude schopen dle navrhované regulace stávající stavební objekt pouze dlouhodobě udržovat, nemůže však dojít k rozvoji tohoto objektu, jelikož Metropolitní plán to znemožňuje. Objekt v několika následujících letech bude potřebovat rekonstrukci, jelikož se jedná o starou, morálně zašlou stavbu, a proto aby bylo možné vybudovat něco nového a celkově tak povzbudit rozvoj lokality, je nezbytné, aby budoucí záměr byl ekonomicky životaschopný. Je proto potřeba kromě komerční vybavenosti do budoucího záměru zahrnout například i bytové jednotky, jelikož realizovat dnes pouze stavbu komerční vybavenosti a vybudovat k tomu dostatek parkovacích míst dle dnešních norem je v případě rozlohy Pozemku ekonomicky neproveditelné, náklady provedení těchto změn převyšují přínosy ve srovnání s jinými možnostmi nakládání s financemi společnosti.

I. Odůvodnění změny výškové regulace:

Jak bylo uvedeno, Vlastník navrhuje zvýšení výškových regulativů v předmětné části lokality a to minimálně na hodnotu RNP 15, která umožní využití potenciálu Pozemků tak, že na něm bude moci být umístěna budova, která bude zvýrazňovat nároží předmětných ulic. Stanovením hodnoty RNP 10 zároveň ani nedojde k výraznému převýšení současných budov v lokalitě, či vytvoření nepřijatelně vysoké zástavby, neboť v lokalitě je již stanoveno RNP o hodnotě 12 s budovami o počtu nadzemních podlaží 14 NP (viz nároží ulic Tupolevova a Rýmařovská).

Metropolitní plán navrhuje pro předmětné Pozemky výškovou regulaci 3 RNP (resp. 12 RNP po případném vyhovění námítky pod bodem 1. – ohledně zrušení předmětné plochy komerční vybavenosti v rámci plochy Pozemků). Oproti stávajícímu Územnímu plánu, který připouští polyfunkční výstavbu a v návaznosti na PSP umožňuje výšku až ve VIII. výškové hladině, jde o kvalitativně i kvantitativně extrémní redukci využitelnosti území. Podle usnesení rozšířeného senátu NSS 1 Ao 1/2009 musí omezení vlastnického práva sledovat legitimní cíl a být činěno v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším způsobem, nediskriminačně a bez libovůle. Požadovaná korekce výškové regulace přitom nepřekračuje charakter okolní zástavby a naplňuje cíle Metropolitního plánu (kompaktní město, růst uvnitř intravilánu).

Náhlá změna výškové regulace z reálně dosažitelné úrovně až 14 NP + ustupující podlaží (podle PSP a Územního plánu) na 3 RNP (resp. 12 RNP po případném vyhovění námítky pod bodem 1. – ohledně zrušení předmětné plochy komerční vybavenosti v rámci plochy Pozemku) je nepředvídatelná a excesivní. Navýšení na min. 15 RNP

představuje přiměřenou adaptaci, která lépe udržuje kontinuitu dosavadní regulace a reálných rozvojových možností v území.

V této souvislosti Vlastník navrhuje změnu textu čl. 103 odst. 3 Metropolitního plánu, a to tak, aby v modernistické struktuře nebyla redukována výška pozemků, na kterých se v současné době nacházejí areály veřejné vybavenosti tak extrémním způsobem, jako je tomu nyní navrhováno. Snížení výšky navrhované čl. 103 odst. 3 Metropolitního plánu představuje zcela extrémní a ve vztahu ke sledovanému cíli zcela nepřiměřený zásah do vlastnického práva k Pozemkům oproti současnému stavu. Požadavek na vytvoření vhodné zástavby lze řešit v samotném procesu povolování záměru, kde bude zkoumáno, zda nový záměr je v souladu s charakterem lokality a strukturou, která pro ni byla zvolena. Nelze totiž hovořit o tom, že veškeré komerční plochy navržené a vybudované na sídlištích jsou navrženy vhodně, jsou skutečně dobudovány, nebyly vybudovány jen narychlo bez hlubšího řešení území a také nelze hovořit o tom, že je žádoucí konzervace současného stavu za situace, kdy dané území není památkově chráněno.

Okolí pozemku tvoří i solitérní panelové domy o 14 NP, a to právě v nároží ulic Tupolevova a Rýmařovská. Záměr by tak toto nároží vhodně doplnil stavbou, která území povznese do 21. století.

Nároží Tupolevova a Rýmařovská je přirozeným orientačním bodem a vhodným místem pro dominantnější nárožní budovu. Tento požadavek přitom není nadstandardní, neboť v lokalitě se nachází již RNP 12 s budovami o počtu nadzemních podlaží 14 NP. Požadavek proto nenarušuje charakter území a respektuje modernistickou kompozici a umožňuje dotvořit nároží i uliční prostor.

Cíl Metropolitního plánu nerozšiřovat zástavbu mimo intravilán vyžaduje intenzifikaci v již urbanizovaných plochách. Polyfunkční dům s komerčním parterem zachovává a modernizuje stávající vybavenost; proto není důvod limitovat podlažnost na 3 RNP z titulu „ochrany vybavenosti“. Tohoto cíle lze navíc dosahovat méně omezující regulací (např. předepsáním minimálního podílu parteru pro služby), nikoli zásadní výškovou restrikcí. Takovýto extenzivní zásah se proto jeví zcela nepřiměřený sledovanému účelu.

Vlastník bezprostředně po nabytí Pozemků zahájil přípravu Záměru. Za této situace je opodstatněné legitimní očekávání, že Pozemek bude možné stavebně využít alespoň přibližně v parametrech odpovídajících Územnímu plánu a PSP. Navýšení na min. 15 RNP je proto nutnou korekcí Metropolitního plánu, aby nedošlo k bezprecedentnímu poškození práv Vlastníka Pozemku.

Odůvodnění, proč má být na těchto konkrétních nárožních Pozemcích plošně uplatněna výšková regulace 3 RNP (resp. 12 RNP

po případném vyhovění námitce pod bodem 1. – ohledně zrušení předmětné plochy komerční vybavenosti v rámci plochy Pozemku) není proporcionálně a místně specificky zdůvodněno. Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 11. 2014, čj. 4 As 141/2014–39 přitom požaduje srovnání obsahu původní a nové regulace a řádné vysvětlení hrubého nepoměru; to zde abscentuje. Požadované min. 15 RNP tento nepoměr napravuje a vrací regulaci do přiměřené roviny v rámci lokality.

Požadavek na min. 15 RNP je urbanisticky přiměřený, právně legitimní a méně invazivní než navržených 3 RNP (resp. 12 RNP po případném vyhovění námitce pod bodem 1. – ohledně zrušení předmětné plochy komerční vybavenosti v rámci plochy Pozemku). Respektuje charakter lokality (existence 14 NP), cíl kompaktního města, zachovává a modernizuje komerční funkci v parteru a chrání legitimní očekávání vlastníka. Zároveň odstraňuje hrubý nepoměr mezi dosavadní a navrhovanou regulací a uvádí Metropolitní plán do souladu se zásadami proporcionality, předvídatelnosti a minimalizace zásahu dle ustálené judikatury NSS (zejm. 1 Ao 1/2009, 2 Ao 4/2008, 8 Ao 1/2011, 4 As 141/2014-39, 1 As 107/2012-139).

Závěr

Vlastník trvá na tom, aby využitelnost Pozemku stanovená Územním plánem zůstala zachována i Metropolitním plánem. Tímto Vlastník žádá pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážil navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu v části týkající se Pozemků změnil do podoby navržené Vlastníkem výše, a tedy, Vlastník požaduje, aby pořizovatel Metropolitního plánu upravil grafickou část tak, že v hranicích Pozemků nebude vymezena plocha komerční vybavenosti, případně alternativně Vlastník požaduje změnu textace regulativu čl. 149 odst. 2, jak je uvedeno výše; zároveň Vlastník žádá změnu textace čl. 103 odst. 3 Metropolitního plánu a také žádá zvýšení výškového regulativu pro tuto část lokality nejméně na hodnotu RNP 15, a to s ohledem na výškový kontext území, kdy dnes je dle regulace PSP možné stavbu s 15 NP na Pozemcích umístit.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedené úpravy, které byly předmětem projednání v článku č. 149, byly pouze formulační a upřesňující, nejednalo se o doplnění regulativů komerční vybavenosti, to jest ani doplnění požadovaného textu. Z výše uvedených důvodů lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že znění namítaných regulativů bylo opakovaně projednáno a jejich koncepční zdůvodnění je součástí kapitoly 9 odůvodnění.

Ve vymezených plochách stávající komerční vybavenosti platí pravidlo viz čl. 103 odst. 3 hodnota RNP ploch výškové regulace se neuplatňuje, jedná se tak o rovné podmínky pro dotčené vlastníky.

Námítka

ID 3029904

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 303

Podatel | **MY Market CZ 8, s. r. o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOUHY

Identifikátor podání Portálu Pražana | piv853cg

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 3) Úprava článku 103 odst. 3

Vyjádření

Námítka k textové části: Vlastník navrhuje, aby čl. 103 *Pravidla pro dominanty* odst. 3 byl upraven tak, že bude znít: „*V plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, je možné stávající budovy navyšovat nebo nahrazovat novými budovami až o 2 RNP vyššími, než je maximální počet RNP stanovený dle čl. 98.*“. Alternativně navrhuje, aby čl. 103 odst. 3 byl zcela z textové části Metropolitního plánu vypuštěn a výšková regulace stávající občanské a komerční vybavenosti se řídila výškovou regulací platnou pro ostatní budovy v daném území.

Odůvodnění

A. Současná regulace územním plánem

Současný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“) zařazuje Pozemek do funkční plochy SV (všeobecně smíšené). Funkční plocha SV ze své východní a severní strany sousedí s funkční plochou OB (čistě obytné), ve které jsou umístěny panelové bytové domy, ze západní strany funkční plocha Pozemku sousedí s funkční plochou OV (všeobecně obytné) a z jižní strany s funkční plochou VV (veřejné vybavení).

V ploše SV, kterou je využití Pozemku regulováno je možné realizovat polyfunkční stavby nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Výšková regulace Pozemku není v tomto případě Územním plánem určena a řídí se tak ustanoveními nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších změn („PSP“). Dle této regulace je v referenčním území přítomna převážně VII. výšková hladina a VIII. výšková hladina, tzn. stavby s výškou až do 40 metrů (VII. výšková hladina) nebo dokonce nad 40 metrů (VIII. výšková hladina). Při průměrné výšce 3 metrů na 1 NP to znamená, že by bylo možné na Pozemku realizovat stavby až o 14 NP nebo i více.

Konkrétně se v současnosti podlažnost bytových domů v okolí pohybuje od 8-14 NP. Na severní straně navrhovaného objektu se nachází bytové domy (10 NP), na západní straně bytové domy (14 NP) a nízkopodlažní objekt s komerčním využitím (3 NP), na východě bytové domy (8 NP), na jihu nízkopodlažní objekt mateřské školky (2 NP).

B. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Metropolitní plán zařazuje Pozemky do lokality 505 / Sídliště Letňany. Tato plocha je Metropolitním plánem definována označením Z (07) /0 [S], tedy jako stabilizovaná zastavitelná stavební plocha s modernistickou strukturou se způsobem využití zastavitelná obytná plocha. Pozemky Vlastníka jsou v této ploše navíc zařazeny do plochy stávající veřejné vybavenosti, pro kterou jsou stanoveny speciální regulativy oproti obecným regulativům lokality 505 / Sídliště Letňany.

Na Pozemku tak lze dle návrhu metropolitního plánu realizovat pouze budovy a jiné stavby veřejné vybavenosti stanoveného druhu, v tomto případě stavby komerční vybavenosti, kterými se rozumí zejména budovy sloužící obchodu, službám a pracovním příležitostem. Zároveň je pro Pozemky stanovena výšková regulace o maximálně 2 RNP vyšší, oproti současné hodnotě RNP. To znamená RNP o hodnotě 3 pro Pozemek, kterého součástí je jednopodlažní budova.

K výškové regulaci viz. čl. 103 odst. 3 Metropolitního plánu, který uvádí:

„V plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, je možné stávající budovy navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.“

C. Záměr Vlastníka

Vlastník má v úmyslu realizovat na Pozemku, v souladu se současným Územním plánem, bytový dům s komerčním parterem („**Polyfunkční dům**“) a navazující solitérní objekty (vše společně též „**Záměr**“).

Návrh Polyfunkčního domu zahrnuje novou budovu Penny Marketu, která bude v 2.NP doplněná o ordinace sloužící potřebám městské části Prahy 18. Dále řešené území doplňuje solitérní objekt bytového domu s komercí v parteru, který svou výškou navazuje na věžové bytové domy na západě území. Výška bytového domu je 14 NP + ustupující podlaží. Umístění těchto dvou objektů dává vzniknout volné ploše, která je využitelná jako veřejný prostor určený k setkávání a odpočinku. Svou návazností na komerci v 1.NP a ordinace v 2.NP pak tento prostor tvoří přirozenou plochu veřejného prostranství, které rozbíjí umístěnou hmotu objektů. Objekty jsou propojeny společnou podnoží v úrovni 1.PP, které je určeno pro parkování a technické zázemí objektů. Navržené budovy respektují výškové parametry v území a doplňují jak solitérní výškové objekty, tak nízkopodlažní zástavbu deskového typu, která je typická pro modernistickou strukturu.

Veřejná vybavenost v lokalitě proto realizací Polyfunkčního domu a přilehlých objektů nebude nijak narušena, naopak dojde k její výrazné modernizaci. Není proto namístě bránit realizaci záměru Polyfunkčního domu a přilehlých objektů z důvodu ochrany veřejné vybavenosti v situaci, kdy veřejná vybavenost bude v rámci i po realizaci plně zachována, co do funkčnosti rozšířená, a navíc modernizována.

Záměr má za cíl dotvořit a vhodně zahustit lokalitu Sídliště Letňany. Realizací předmětného záměru nedojde k zabránění nových zelených ploch, ale naopak bude využit potenciál ploch již zastavěných. Na Pozemky budou umístěny polyfunkční stavby, která výškově vhodně doplní současnou zástavbu panelových domů i veřejné vybavenosti.

Lze shrnout, že s ohledem k současné strategii Vlastníka jsou pozemky určeny k budoucímu rozvoji polyfunkční výstavby. Záměrem je zachovat současné komerční plochy v obdobném rozsahu a rozšířit území o rezidenční funkci. Komerční plochy budou při vhodném řešení doplněny menšími jednotkami a budou tak vytvářet aktivní komerční parter. V dalších nadzemních podlažích vzniknou jednotlivé bytové jednotky. Parter a veřejná prostranství budou mít urbanistickou návaznost na sídlištní strukturu a okolní veřejnou zeleň, tak aby řešení zajišťovalo městotvorné prostředí a kvalitní veřejný prostor. Záměr jednoznačně zlepší prostorové kvality, urbanistické řešení, oproti současnému neutěšenému stavu, v němž stávající zástavba nijak nepřispívá kvalitě veřejného prostoru ani požadavkům 21. století.

V rámci přípravy získání veřejnoprávního povolení k umístění stavby do území již Vlastník zpracoval projektovou dokumentaci i objemovou studii z 22. 10. 2025 (Příloha č. 1)

Návrh metropolitního plánu znemožňuje realizovat Záměr ze dvou důvodů, a to:

(i) Pozemky zařazuje do plochy „*komerční vybavenosti*“, ve které znemožňuje stavět jiné, než komerční stavby; a zároveň

(ii) omezuje výškovou regulaci v dané ploše na pouhých 3 RNP, a to za situace, kdy podle Územního plánu lze na Pozemku realizovat i stavby v VIII. výškové hladině dle PSP.

Tuto změnu funkčního využití Pozemků Vlastník pokládá za nepřiměřený a ničím neodůvodněný zásah do svého ústavně zaručeného vlastnického práva. Navržená regulace je zcela nepřiměřeným omezením vlastnického práva oproti regulaci stávající. Takovéto významné omezení není dostatečně odůvodněno a nejedná se o nejšetrnější zásah do vlastnického práva, jež vede k dosažení sledovaného cíle, kterým je zachování stávajícího rozsahu komerční vybavenosti v místě.

Vlastník zde dále dodává, že začal s přípravnými pracemi za účelem povolení záměru bezprostředně poté, co Pozemky nabyl do svého vlastnictví. Účelem koupě Pozemků byl od samého počátku úmysl Vlastníka realizovat zde stavbu, která by využila potenciálu tohoto území v souladu s platným Územním plánem. To, že nedošlo do této doby k podání žádosti o vydání povolení záměru je následkem časově náročného procesu vypracovávání projektové dokumentace a obstarávání dalších nezbytných dokladů pro povolení záměru.

D. Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí

překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimitnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci.

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů.

Zcela zásadním ve vztahu k výše nastíněné problematice je usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. **1 Ao 1/2009**. V tomto usnesení Nejvyšší správní soud mj. uzavírá:

„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. **2 Ao 4/2008**, ve kterém klade důraz na nalezení „*spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.*“

Důležitost vlastnického práva pak zdůrazňuje např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. **1 Ao 4/2011**, který k problematice narušení vlastnického práva při změně funkčního užití pozemku uvádí mj. následující:

„... lze nepochybně chápat územní plánování obecně a konkrétně i „funkční změnu využití pozemku“ jako zásah do majetkových práv, zde práva vlastnického. Vlastnické právo je totiž třeba v souladu s judikaturou Ústavního soudu, a především Evropského soudu pro lidská práva chápat v širokém smyslu a v souladu s římskoprávní tradicí. Obsahem vlastnického práva je tedy věc nejen držet (ius possidendi), ale i právo s věcí nakládat (ius disponendi) a požívat její plody a užítky (ius utendi et fruendi).“

V témže rozsudku Nejvyšší správní soud zmiňuje i judikaturu Evropského soudu pro lidská práva, který „se již mnohokrát v obdobných kauzách vyjádřil, že územní plánování je způsobilé zasáhnout do vlastnického práva. Změna funkčního využití pozemku, které se navrhovatelka aktivně bránila, nepochybně takovým zásahem je, protože pozemek v zastavěné části obce je nově rozdělen do dvou funkčních zón, z nichž jedna se stává sídelní zelení. Ostatně podobný případ změny funkčního využití pozemku novým územním plánem se objevil již v rozhodnutí Evropské komise pro lidská práva z roku 1994 Berger a Huttaler proti Rakousku (rozhodnutí Evropského soudu lidská práva ze dne 7. 4. 1994, č. stížnosti 21022/92 resp. 21023/92, dostupné v databázi HUDOC), kdy předchůdce Evropského soudu výslovně řekl, že změna funkčního využití pozemku je zásahem do vlastnických práv ve smyslu Článku 1 Protokolu 1 Evropské úmluvy o ochraně vlastnického práva a je třeba se vypořádat s otázkou, zda je zásah proporcionální. Existuje totiž celá řada typů zásahů do vlastnického práva, jejichž škála sahá od zákonného odnětí majetku přes různé typy omezení až k oblasti kontroly funkčního využití majetku (tzv. control of use of the property), o které se v tomto případě jedná. Setrvale tak judikuje i český Ústavní a Nejvyšší správní soud.“

Zásady pro tvorbu územních plánů, které vyplývají z ustálené judikatury správních soudů, **nejsou v návrhu Metropolitního respektovány**, jak dokazuje Vlastník níže.

E. Předvídatelnost nové územně plánovací dokumentace

V rámci procesu územního plánování dále platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. **8 Ao 1/2011-257**:

„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce.“

Tuto zásadu současný návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům naprosto popírá. Metropolitní plán naprosto nenavazuje na Územní plán a možnost využití Pozemků radikálně mění.

Z plochy, ve které bylo možné umisťovat polyfunkční budovy o více nadzemních podlaží vytváří Metropolitní plán plochu pouze pro komerční, tj. monofunkční, budovy o nízkém počtu podlažnosti, což je v rozporu i se současnou zástavbou lokality.

Dále tato změna nemohla být Vlastníkem dostatečně předpokládána z důvodu, že vedení hl. m. Prahy dlouhodobě prezentuje svůj záměr jít cestou nerozšiřování zástavby mimo již zastavěné plochy, tedy koncentrovat výstavbu v intravilánu obce.

Vlastník také upozorňuje na změnu textové části čl. 149 Metropolitního plánu v nyní představeném návrhu oproti návrhu z roku 2022. V návrhu z roku 2022 Metropolitní plán požadoval pouze zachování existujícího rozsahu komerční vybavenosti v území s tím, že pokud tento rozsah bude zachován, tak je možné v předmětné ploše umisťovat nové polyfunkční záměry se všemi funkcemi, které jsou přípustné v dané lokalitě. Nyní regulace Metropolitního plánu vytváří čistě monofunkční regulaci pozemků stávající komerční vybavenosti.

K výše uvedenému také uvádíme, že navržená změna využití Pozemků Metropolitním plánem představuje zásadní zásah do vlastnického práva Vlastníka, neboť mnohonásobně snižuje hodnotu Pozemků oproti současnému stavu.

F. Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace

Jak již uvedl Vlastník výše v tomto podání, na Pozemcích je za současné regulace možné realizovat polyfunkční výškové budovy. Pro využití potenciálu Pozemků zároveň již Vlastník připravil Záměr (stavby Polyfunkčního domu a přilehlých objektů), který odpovídá požadavkům Územního plánu.

Metropolitní plán však navrhuje Pozemky využít jen k plnění funkce komerční vybavenosti, a to prakticky bez jakéhokoliv odůvodnění takto radikálního omezení využitelnosti Pozemků, a to nejen ve vztahu k regulaci Územního plánu, ale i ve vztahu k návrhu Metropolitního plánu z roku 2022. Příslušná část odůvodnění Metropolitního plánu se věnuje toliko věcnému popisu lokality beztoho, aby bylo uvedeno, za jakých důvodů došlo k tak zásadní změně využitelnosti Pozemků. Argumentace potřebou zachovat veřejnou vybavenost v případě ploch, kdy bylo možné umístit polyfunkční objekty, neobstojí, neboť pro její zachování není nutné takto radikálně omezovat možnost zastavitelnosti Pozemků, viz níže.

Navrhované funkční využití Pozemků se tak dostává do hrubého nepoměru s dosavadním funkčním využitím. A to bez řádného odůvodnění.

Přitom však dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 11. 2014, čj. **4 As 141/2014–39** platí, že:

„... nelze absenci hrubého nepoměru mezi dosavadním a novým funkčním využitím dotčených pozemků, tedy i nepřiměřený zásah do vlastnických práv stěžovatelky k dotčeným pozemkům, odůvodnit formálním geografickým označením dotčeného území jako „Zahrádkářské kolonie na Skalce“, popřípadě poukazem na skutečné většinové využívání dotčeného území, nýbrž rozhodným je obsah původního a nově přijatého územního plánu týkající se určení využití dotčených pozemků, jelikož pouze porovnáním a zhodnocením obsahu té jeho části, která se dotčeného území a dotčených pozemků týká, lze dospět k relevantnímu závěru o tom, zda přijatá změna funkčního využití dotčených pozemků je či není v hrubém nepoměru oproti využití předchozímu a zda tato změna v konečném důsledku znamená nepřiměřený zásah do vlastnických práv stěžovatelky k dotčeným pozemkům.“

Je třeba si uvědomit, že odůvodnění Metropolitního plánu naprosto postrádá jakoukoliv zmínku o tom, proč bylo využití Pozemku oproti regulaci v Územním plánu tak významně omezeno.

Naprosto absentuje odůvodnění přiměřenosti a proporcionality takového zásahu do Vlastníkovy vlastnického práva vzhledem ke sledovanému cíli. Není tedy vůbec odůvodněno, proč je navrhované řešení tím nejšetrnějším způsobem zásahu do vlastnického práva Vlastníka.

Pokud má být cílem Metropolitního plánu zachovat v lokalitě dostatečné plochy komerční vybavenosti, tak zvolená regulace je naprosto neproporcionální a je tak v rozporu s judikaturou správních soudů uváděnou výše v tomto podání.

Ne-proporcionalita zásahu do vlastnického práva k Pozemkům spočívá v tom, že zajištění legitimního cíle zachování komerčních ploch v lokalitě lze dosáhnout daleko méně invazivní regulací. Např. regulovat Pozemky tak, že alespoň určité % nové budovy musí být funkčně vyčleněno komerční funkci, popř. regulovat, že na Pozemcích nemohou vzniknout monofunkční budovy plnící pouze funkci obytnou, nebo jak navrhuje Vlastník tak, že bude požadavek na zachování stávajícího rozsahu HPP občanské vybavenosti v rámci nových budov a pokud bude podmínka zachování shodného rozsahu HPP komerční vybavenosti zachována, tak je možné v rámci záměru umístit i další funkce, které jsou přípustné s regulací předmětné lokality.

Tato regulace by zcela jistě zajistila dosažení legitimně sledovaného cíle Metropolitním plánem, ale zároveň by Vlastníkovi

neproporcionálně nezasáhla do jeho vlastnického práva a bylo by možné hovořit o dodržení zásady proporcionality a zvolení toho nejšetrnějšího způsobu zásahu do vlastnických práv.

Vlastník uvádí, že z Metropolitního plánu nevyplývá, proč je úprava obsažená v článku 149 odst. 2 Metropolitního plánu, (striktní omezení ve funkčním využití ploch stávající komerční vybavenosti), nezbytná a vhodná k dosažení sledovaného cíle, a to zachování komerční vybavenosti v území, když Vlastník výše uvádí jiná řešení, která ke stanovenému cíli povedou také, a to bez toho, aby bylo takto výrazně omezováno funkční využití stávajících objektů komerční vybavenosti (stanovení procenta v rámci nové výstavby, zachování současného rozsahu vybavenosti při nové výstavbě).

Jelikož řádné odůvodnění zásadní změny funkčního využití Pozemků absentuje a navrhovaná změna regulace Metropolitním plánem představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům, vykazuje Metropolitní plán jen těžko zhojitelnou vadu, která má za následek jeho nezákonnost.

Níže zároveň dokládáme pro příklad areály či stavby, které jsou o stejné funkci i prostorových parametrech, které ale nejsou zahrnuty ve funkčních plochách *komerční vybavenosti*. Uvedené Vlastník vnímá jak důkaz nerovného přístupu při vymezování ploch komerční vybavenosti a za důkaz diskriminačního přístupu pořizovatele při vymezování těchto ploch.

G. Legitimní očekávání Vlastníka

Jak bylo již uvedeno výše, tak Vlastník legitimně očekával možnost využití stavebního potenciálu Pozemků, ke kterému má již zpracovaných několik podkladů pro povolení Záměru. S činností směřující k realizaci Záměru započal Vlastník ihned po nabytí Pozemku a stále v ní plynule pokračuje.

Vzhledem k výše uvedeným aktivitám má Vlastník legitimní očekávání, že bude moci Záměr realizovat. Zároveň Vlastník při projektování Záměru pamatuje na nutnost zachování veřejné vybavenosti, když je v rámci Záměru umístěno množství prostor sloužících veřejné vybavenosti.

H. Dotvoření stávající zástavby v lokalitě

V okolí Pozemků se v současné době nachází panelové bytové domy o podlažnosti až 14 NP. Struktura panelových domů je tvořena jak jejich řadovou zástavbou, tak solitérními domy. Jednopodlažní stavba na Pozemku je právě obklopena uvedenou zástavbou panelových bytových domů a zároveň se nachází na rohu křížení ulic Tupolevova a Rýmařovská. Pozemek je tak vhodný pro umístění solitérní výškové

stavby, která dotvoří výškové uspořádání současných panelových bytových domů a také zvýrazní nároží, resp. křížení zmiňovaných ulic tím, že bude částečně převyšovat současnou zástavbu panelových bytových domů. Zároveň z důvodu, že se Pozemek nachází na rohu zmíněných ulic, tak je vhodný pro umístění komerčních/občanských služeb, neboť se nachází na přirozené pěší spojnici v lokalitě.

Výše uvedeného však nelze dosáhnout navrženou regulací Metropolitním plánem. Metropolitní plán vymezením Pozemku jako plochy komerční vybavenosti vůbec nevyužil urbanistického potenciálu Pozemku, ale jen zakonzervoval současný stav, který neodpovídá současným trendům městské zástavby. Metropolitní plán takto nevytváří ani vhodné podmínky pro další rozvoj modernistické zástavby na území hl. m. Praha, neboť znemožňuje již nevyhovující stavby komerční/občanské vybavenosti, které odpovídají při nejlepším podmínkám 80. let minulého století, přestavět na polyfunkční stavby, které by odpovídaly současným požadavkům. Tímto zároveň dochází i ke konzervaci tzv. parků ve volné zástavbě, které by právě díky novým projektům polyfunkčních domů na místě stávajících center komerční vybavenosti mohly být upraveny do podoby veřejného prostranství, která lépe vyhovuje podmínkám dnešního života ve městech.

K výškové regulaci Pozemku stanovené Metropolitním plánem dále Vlastník dodává, že tato regulace spočívá skutečně v nevhodném stanovení hodnoty RNP, která způsobí, že v místě, které by mělo být výraznějším orientačním bodem v přilehlém okolí, neboť se nachází na nároží ulic, nebudou moci být výraznější stavby umístěny, neboť budou moci dosahovat maximálně výšky odpovídající RNP o hodnotě 3.

Zároveň dochází k vytvoření jakési „mezery“ ve struktuře zástavby tohoto prostoru, když je na Pozemku vymezena plocha komerční vybavenosti.

Tato mezera spočívá nejen v nevhodné výškové regulaci, kdy je pro Pozemek stanoveno RNP o hodnotě 3, ale také spočívá v monofunkčním pojetí plochy komerční vybavenosti. Na této ploše nebude moci dojít k umístění jiných funkcí budov, které by uspokojovaly potřeby nejen dané lokality, ale v širším kontextu i celého hl. města Prahy.

Vlastník bude schopen dle navrhované regulace stávající stavební objekt pouze dlouhodobě udržovat, nemůže však dojít k rozvoji tohoto objektu, jelikož Metropolitní plán to znemožňuje. Objekt v několika následujících letech bude potřebovat rekonstrukci, jelikož se jedná o starou, morálně zašlou stavbu, a proto aby bylo možné vybudovat něco nového a celkově tak povzbudit rozvoj lokality, je nezbytné, aby budoucí záměr byl ekonomicky životaschopný. Je proto potřeba

kromě komerční vybavenosti do budoucího záměru zahrnout například i bytové jednotky, jelikož realizovat dnes pouze stavbu komerční vybavenosti a vybudovat k tomu dostatek parkovacích míst dle dnešních norem je v případě rozlohy Pozemku ekonomicky neproveditelné, náklady provedení těchto změn převyšují přínosy ve srovnání s jinými možnostmi nakládání s financemi společnosti.

I. Odůvodnění změny výškové regulace:

Jak bylo uvedeno, Vlastník navrhujeme zvýšení výškových regulativů v předmětné části lokality a to minimálně na hodnotu RNP 15, která umožní využití potenciálu Pozemků tak, že na něm bude moci být umístěna budova, která bude zvýrazňovat nároží předmětných ulic. Stanovením hodnoty RNP 10 zároveň ani nedojde k výraznému převýšení současných budov v lokalitě, či vytvoření nepřijatelně vysoké zástavby, neboť v lokalitě je již stanoveno RNP o hodnotě 12 s budovami o počtu nadzemních podlaží 14 NP (viz nároží ulic Tupolevova a Rýmařovská).

Metropolitní plán navrhuje pro předmětné Pozemky výškovou regulaci 3 RNP (resp. 12 RNP po případném vyhovění námítce pod bodem 1. – ohledně zrušení předmětné plochy komerční vybavenosti v rámci plochy Pozemků). Oproti stávajícímu Územnímu plánu, který připouští polyfunkční výstavbu a v návaznosti na PSP umožňuje výšku až ve VIII. výškové hladině, jde o kvalitativně i kvantitativně extrémní redukci využitelnosti území. Podle usnesení rozšířeného senátu NSS 1 Ao 1/2009 musí omezení vlastnického práva sledovat legitimní cíl a být činěno v nezbytně nutné míře, nejšetnějším způsobem, nediskriminačně a bez libovůle. Požadovaná korekce výškové regulace přitom nepřekračuje charakter okolní zástavby a naplňuje cíle Metropolitního plánu (kompaktní město, růst uvnitř intravilánu).

Náhlá změna výškové regulace z reálně dosažitelné úrovně až 14 NP + ustupující podlaží (podle PSP a Územního plánu) na 3 RNP (resp. 12 RNP po případném vyhovění námítce pod bodem 1. – ohledně zrušení předmětné plochy komerční vybavenosti v rámci plochy Pozemku) je nepředvídatelná a excesivní. Navýšení na min. 15 RNP představuje přiměřenou adaptaci, která lépe udržuje kontinuitu dosavadní regulace a reálných rozvojových možností v území.

V této souvislosti Vlastník navrhuje změnu textu čl. 103 odst. 3 Metropolitního plánu, a to tak, aby v modernistické struktuře nebyla redukována výška pozemků, na kterých se v současné době nacházejí areály veřejné vybavenosti tak extrémním způsobem, jako je tomu nyní navrhováno. Snížení výšky navrhované čl. 103 odst. 3 Metropolitního plánu představuje zcela extrémní a ve vztahu ke sledovanému cíli zcela nepřiměřený zásah do vlastnického práva k Pozemkům oproti současnému stavu. Požadavek na vytvoření

vhodné zástavby lze řešit v samotném procesu povolování záměru, kde bude zkoumáno, zda nový záměr je v souladu s charakterem lokality a strukturou, která pro ni byla zvolena. Nelze totiž hovořit o tom, že veškeré komerční plochy navržené a vybudované na sídlištích jsou navrženy vhodně, jsou skutečně dobudovány, nebyly vybudovány jen narychlo bez hlubšího řešení území a také nelze hovořit o tom, že je žádoucí konzervace současného stavu za situace, kdy dané území není památkově chráněno.

Okolí pozemku tvoří i solitérní panelové domy o 14 NP, a to právě v nároží ulic Tupolevova a Rýmařovská. Záměr by tak toto nároží vhodně doplnil stavbou, která území povznese do 21. století.

Nároží Tupolevova a Rýmařovská je přirozeným orientačním bodem a vhodným místem pro dominantnější nárožní budovu. Tento požadavek přitom není nadstandardní, neboť v lokalitě se nachází již RNP 12 s budovami o počtu nadzemních podlaží 14 NP. Požadavek proto nenarušuje charakter území a respektuje modernistickou kompozici a umožňuje dotvořit nároží i uliční prostor.

Cíl Metropolitního plánu nerozšiřovat zástavbu mimo intravilán vyžaduje intenzifikaci v již urbanizovaných plochách. Polyfunkční dům s komerčním parterem zachovává a modernizuje stávající vybavenost; proto není důvod limitovat podlažnost na 3 RNP z titulu „ochrany vybavenosti“. Tohoto cíle lze navíc dosahovat méně omezující regulací (např. předepsáním minimálního podílu parteru pro služby), nikoli zásadní výškovou restrikcí. Takovýto extenzivní zásah se proto jeví zcela nepřiměřený sledovanému účelu.

Vlastník bezprostředně po nabytí Pozemků zahájil přípravu Záměru. Za této situace je opodstatněné legitimní očekávání, že Pozemek bude možné stavebně využít alespoň přibližně v parametrech odpovídajících Územnímu plánu a PSP. Navýšení na min. 15 RNP je proto nutnou korekcí Metropolitního plánu, aby nedošlo k bezprecedentnímu poškození práv Vlastníka Pozemku.

Odůvodnění, proč má být na těchto konkrétních nárožích Pozemcích plošně uplatněna výšková regulace 3 RNP (resp. 12 RNP po případném vyhovění námítce pod bodem 1. – ohledně zrušení předmětné plochy komerční vybavenosti v rámci plochy Pozemku) není proporcionálně a místně specificky zdůvodněno. Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 11. 2014, čj. 4 As 141/2014–39 přitom požaduje srovnání obsahu původní a nové regulace a řádné vysvětlení hrubého nepoměru; to zde absentuje. Požadované min. 15 RNP tento nepoměr napravuje a vrací regulaci do přiměřené roviny v rámci lokality.

Požadavek na min. 15 RNP je urbanisticky přiměřený, právně legitimní a méně invazivní než navržených 3 RNP (resp. 12 RNP po

případném vyhovění námitce pod bodem 1. – ohledně zrušení předmětné plochy komerční vybavenosti v rámci plochy Pozemku). Respektuje charakter lokality (existence 14 NP), cíl kompaktního města, zachovává a modernizuje komerční funkci v parteru a chrání legitimní očekávání vlastníka. Zároveň odstraňuje hrubý nepoměr mezi dosavadní a navrhovanou regulací a uvádí Metropolitní plán do souladu se zásadami proporcionality, předvídatelnosti a minimalizace zásahu dle ustálené judikatury NSS (zejm. 1 Ao 1/2009, 2 Ao 4/2008, 8 Ao 1/2011, 4 As 141/2014-39, 1 As 107/2012-139).

Závěr

Vlastník trvá na tom, aby využitelnost Pozemku stanovená Územním plánem zůstala zachována i Metropolitním plánem. Tímto Vlastník žádá pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážil navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu v části týkající se Pozemků změnil do podoby navržené Vlastníkem výše, a tedy, Vlastník požaduje, aby pořizovatel Metropolitního plánu upravil grafickou část tak, že v hranicích Pozemků nebude vymezena plocha komerční vybavenosti, případně alternativně Vlastník požaduje změnu textace regulativu čl. 149 odst. 2, jak je uvedeno výše; zároveň Vlastník žádá změnu textace čl. 103 odst. 3 Metropolitního plánu a také žádá zvýšení výškového regulativu pro tuto část lokality nejméně na hodnotu RNP 15, a to s ohledem na výškový kontext území, kdy dnes je dle regulace PSP možné stavbu s 15 NP na Pozemcích umístit.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že požadavky na úpravu regulativů komerční vybavenosti a zvýšení RNP, stejně jako hodnoty ploch výškové regulace, byly opakovaně prověřovány a projednány. Jejich koncepční zdůvodnění je součástí kapitoly 9 odůvodnění.

V důsledku vydání Metropolitního plánu a nahrazení ÚP SÚ nelze vyloučit změny přípustnosti existujících záměrů, z důvodu minimalizace těchto dopadů byla textová část Metropolitního plánu rozšířena o článek 167 - Nedokončené záměry.

Námítka

ID 3029905

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 303

Podatel | **MY Market CZ 8, s. r. o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOUHY

Identifikátor podání Portálu Pražana | piv853cg

Lokalita | 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 4) navýšení přípustné výšky staveb

Vyjádření

Námítka ke grafické části (výkresům): .V rámci lokality 505 / Sídliště Letňany požadujeme v rámci grafické části v rámci ploch výškové regulace regulujících přípustnou výšku staveb na pozemku parc. č. 629/22 (kterého součástí je stavba) a přilehlého pozemku parc. č. 629/137, zapsaných na LV č. 430 pro katastrální území Letňany, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště, zvýšení výškových regulativů v předmětné části lokality, a to minimálně na hodnotu RNP 15.

Odůvodnění**A. Současná regulace územním plánem**

Současný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“) zařazuje Pozemek do funkční plochy SV (všeobecně smíšené). Funkční plocha SV ze své východní a severní strany sousedí s funkční plochou OB (čistě obytné), ve které jsou umístěny panelové bytové domy, ze západní strany funkční plocha Pozemku sousedí s funkční plochou OV (všeobecně obytné) a z jižní strany s funkční plochou VV (veřejné vybavení).

V ploše SV, kterou je využití Pozemku regulováno je možné realizovat polyfunkční stavby nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Výšková regulace Pozemku není v tomto případě Územním plánem určena a řídí se tak ustanoveními nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m.

Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších změn („PSP“). Dle této regulace je v referenčním území přítomna převážně VII. výšková hladina a VIII. výšková hladina, tzn. stavby s výškou až do 40 metrů (VII. výšková hladina) nebo dokonce nad 40 metrů (VIII. výšková hladina). Při průměrné výšce 3 metrů na 1 NP to znamená, že by bylo možné na Pozemku realizovat stavby až o 14 NP nebo i více.

Konkrétně se v současnosti podlažnost bytových domů v okolí pohybuje od 8-14 NP. Na severní straně navrhovaného objektu se nachází bytové domy (10 NP), na západní straně bytové domy (14 NP) a nízkopodlažní objekt s komerčním využitím (3 NP), na východě bytové domy (8 NP), na jihu nízkopodlažní objekt mateřské školky (2 NP).

B. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Metropolitní plán zařazuje Pozemky do lokality 505 / Sídliště Letňany. Tato plocha je Metropolitním plánem definována označením **Z (07) /O [S]**, tedy jako stabilizovaná zastavitelná stavební plocha s modernistickou strukturou se způsobem využití zastavitelná obytná plocha. Pozemky Vlastníka jsou v této ploše navíc zařazeny do plochy stávající veřejné vybavenosti, pro kterou jsou stanoveny speciální regulativy oproti obecným regulativům lokality 505 / Sídliště Letňany.

Na Pozemku tak lze dle návrhu metropolitního plánu realizovat pouze budovy a jiné stavby veřejné vybavenosti stanoveného druhu, v tomto případě stavby komerční vybavenosti, kterými se rozumí zejména budovy sloužící obchodu, službám a pracovním příležitostem. Zároveň je pro Pozemky stanovena výšková regulace o maximálně 2 RNP vyšší, oproti současné hodnotě RNP. To znamená RNP o hodnotě 3 pro Pozemek, kterého součástí je jednopodlažní budova.

K výškové regulaci viz. čl. 103 odst. 3 Metropolitního plánu, který uvádí:

„V plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, je možné stávající budovy navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.“

C. Záměr Vlastníka

Vlastník má v úmyslu realizovat na Pozemku, v souladu se současným Územním plánem, bytový dům s komerčním parterem („**Polyfunkční dům**“) a navazující solitérní objekty (vše společně též „**Záměr**“).

Návrh Polyfunkčního domu zahrnuje novou budovu Penny Marketu, která bude v 2.NP doplněná o ordinace sloužící potřebám městské části Prahy 18. Dále řešené území doplňuje solitérní objekt bytového domu s komercí v parteru, který svou výškou navazuje na věžové bytové domy na západě území. Výška bytového domu je 14 NP + ustupující podlaží. Umístění těchto dvou objektů dává vzniknout volné ploše, která je využitelná jako veřejný prostor určený k setkávání a odpočinku. Svou návazností na komerci v 1.NP a ordinace v 2.NP pak tento prostor tvoří přirozenou plochu veřejného prostranství, které rozbíjí umístěnou hmotu objektů. Objekty jsou propojeny společnou podnoží v úrovni 1.PP, které je určeno pro parkování a technické zázemí objektů. Navržené budovy respektují výškové parametry v území a doplňují jak solitérní výškové objekty, tak nízkopodlažní zástavbu deskového typu, která je typická pro modernistickou strukturu.

Veřejná vybavenost v lokalitě proto realizací Polyfunkčního domu a přilehlých objektů nebude nijak narušena, naopak dojde k její výrazné modernizaci. Není proto namístě bránit realizaci záměru Polyfunkčního domu a přilehlých objektů z důvodu ochrany veřejné vybavenosti v situaci, kdy veřejná vybavenost bude v rámci i po realizaci plně zachována, co do funkčnosti rozšířená, a navíc modernizována.

Záměr má za cíl dotvořit a vhodně zahustit lokalitu Sídliště Letňany. Realizací předmětného záměru nedojde k zabránění nových zelených ploch, ale naopak bude využit potenciál ploch již zastavěných. Na Pozemky budou umístěny polyfunkční stavby, která výškově vhodně doplní současnou zástavbu panelových domů i veřejné vybavenosti.

Lze shrnout, že s ohledem k současné strategii Vlastníka jsou pozemky určeny k budoucímu rozvoji polyfunkční výstavby. Záměrem je zachovat současné komerční plochy v obdobném rozsahu a rozšířit území o rezidenční funkci. Komerční plochy budou při vhodném řešení doplněny menšími jednotkami a budou tak vytvářet aktivní komerční parter. V dalších nadzemních podlažích vzniknou jednotlivé bytové jednotky. Parter a veřejná prostranství budou mít urbanistickou návaznost na sídlištní strukturu a okolní veřejnou zeleň, tak aby řešení zajišťovalo městotvorné prostředí a kvalitní veřejný prostor. Záměr jednoznačně zlepší prostorové kvality, urbanistické řešení, oproti současnému neutěšenému stavu, v němž stávající zástavba nijak nepřispívá kvalitě veřejného prostoru ani požadavkům 21. století.

V rámci přípravy získání veřejnoprávního povolení k umístění stavby do území již Vlastník zpracoval projektovou dokumentaci i objemovou studii z 22. 10. 2025 (Příloha č. 1)

Návrh metropolitního plánu znemožňuje realizovat Záměr ze dvou důvodů, a to:

- (i) Pozemky zařazuje do plochy „*komerční vybavenosti*“, ve které znemožňuje stavět jiné, než komerční stavby; a zároveň
- (ii) omezuje výškovou regulaci v dané ploše na pouhých 3 RNP, a to za situace, kdy podle Územního plánu lze na Pozemku realizovat i stavby v VIII. výškové hladině dle PSP.

Tuto změnu funkčního využití Pozemků Vlastník pokládá za nepřiměřený a ničím neodůvodněný zásah do svého ústavně zaručeného vlastnického práva. Navržená regulace je zcela nepřiměřeným omezením vlastnického práva oproti regulaci stávající. Takovéto významné omezení není dostatečně odůvodněno a nejedná se o nejšetrnější zásah do vlastnického práva, jež vede k dosažení sledovaného cíle, kterým je zachování stávajícího rozsahu komerční vybavenosti v místě.

Vlastník zde dále dodává, že začal s přípravnými pracemi za účelem povolení záměru bezprostředně poté, co Pozemky nabyl do svého vlastnictví. Účelem koupě Pozemků byl od samého počátku úmysl Vlastníka realizovat zde stavbu, která by využila potenciálu tohoto území v souladu s platným Územním plánem. To, že nedošlo do této doby k podání žádosti o vydání povolení záměru je následkem časově náročného procesu vypracovávání projektové dokumentace a obstarávání dalších nezbytných dokladů pro povolení záměru.

D. Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je

v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci.

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů.

Zcela zásadním ve vztahu k výše nastíněné problematice je usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. **1 Ao 1/2009**. V tomto usnesení Nejvyšší správní soud mj. uzavírá:

„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. **2 Ao 4/2008**, ve kterém klade důraz na nalezení „*spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod*“. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.“

Důležitost vlastnického práva pak zdůrazňuje např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. **1 Ao 4/2011**, který k problematice narušení vlastnického práva při změně funkčního užití pozemku uvádí mj. následující:

„... lze nepochybně chápat územní plánování obecně a konkrétně i „funkční změnu využití pozemku“ jako zásah do majetkových práv, zde práva vlastnického. Vlastnické právo je totiž třeba v souladu s judikaturou Ústavního soudu, a především Evropského soudu pro lidská práva chápat v širokém smyslu a v souladu s římskoprávní tradicí. Obsahem vlastnického práva je tedy věc nejen držet (ius possidendi), ale i právo s věcí nakládat (ius disponendi) a požívat její plody a užitky (ius utendi et fruendi).“

V témže rozsudku Nejvyšší správní soud zmiňuje i judikaturu Evropského soudu pro lidská práva, který „se již mnohokrát v obdobných kauzách vyjádřil, že územní plánování je způsobilé zasáhnout do vlastnického práva. Změna funkčního využití pozemku, které se navrhovatelka aktivně bránila, nepochybně takovým zásahem je, protože pozemek v zastavěné části obce je nově rozdělen do dvou funkčních zón, z nichž jedna se stává sídelní zelení. Ostatně podobný případ změny funkčního využití pozemku novým územním plánem se objevil již v rozhodnutí Evropské komise pro lidská práva z roku 1994 *Berger a Huttaler proti Rakousku* (rozhodnutí Evropského soudu lidská práva ze dne 7. 4. 1994, č. stížnosti 21022/92 resp. 21023/92, dostupné v databázi HUDOC), kdy předchůdce Evropského soudu výslovně řekl, že změna funkčního využití pozemku je zásahem do vlastnických práv ve smyslu Článku 1 Protokolu 1 Evropské úmluvy o ochraně vlastnického práva a je třeba se vypořádat s otázkou, zda je zásah proporcionální. Existuje totiž celá řada typů zásahů do vlastnického práva, jejichž škála sahá od zákonného odnětí majetku přes různé typy omezení až k oblasti kontroly funkčního využití majetku (tzv. *control of use of the property*), o které se v tomto případě jedná. Setrvale tak judikuje i český Ústavní a Nejvyšší správní soud.“

Zásady pro tvorbu územních plánů, které vyplývají z ustálené judikatury správních soudů, **nejsou v návrhu Metropolitního respektovány**, jak dokazuje Vlastník níže.

E. Předvídatelnost nové územně plánovací dokumentace

V rámci procesu územního plánování dále platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. **8 Ao 1/2011-257**:

„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetnější k právům jednotlivce.“

Tuto zásadu současný návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům naprosto popírá. Metropolitní plán naprosto nenavazuje na Územní plán a možnost využití Pozemků radikálně mění.

Z plochy, ve které bylo možné umisťovat polyfunkční budovy o více nadzemních podlaží vytváří Metropolitní plán plochu pouze pro komerční, tj. monofunkční, budovy o nízkém počtu podlažnosti, což je v rozporu i se současnou zástavbou lokality.

Dále tato změna nemohla být Vlastníkem dostatečně předpokládána z důvodu, že vedení hl. m. Prahy dlouhodobě prezentuje svůj záměr jít cestou nerozšiřování zástavby mimo již zastavěné plochy, tedy koncentrovat výstavbu v intravilánu obce.

Vlastník také upozorňuje na změnu textové části čl. 149 Metropolitního plánu v nyní představeném návrhu oproti návrhu z roku 2022. V návrhu z roku 2022 Metropolitní plán požadoval pouze zachování existujícího rozsahu komerční vybavenosti v území s tím, že pokud tento rozsah bude zachován, tak je možné v předmětné ploše umisťovat nové polyfunkční záměry se všemi funkcemi, které jsou přípustné v dané lokalitě. Nyní regulace Metropolitního plánu vytváří čistě monofunkční regulaci pozemků stávající komerční vybavenosti.

K výše uvedenému také uvádíme, že navržená změna využití Pozemků Metropolitním plánem představuje zásadní zásah do vlastnického práva Vlastníka, neboť mnohonásobně snižuje hodnotu Pozemků oproti současnému stavu.

F. Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace

Jak již uvedl Vlastník výše v tomto podání, na Pozemcích je za současné regulace možné realizovat polyfunkční výškové budovy. Pro využití potenciálu Pozemků zároveň již Vlastník připravil Záměr (stavby Polyfunkčního domu a přilehlých objektů), který odpovídá požadavkům Územního plánu.

Metropolitní plán však navrhuje Pozemky využít jen k plnění funkce komerční vybavenosti, a to prakticky bez jakéhokoliv odůvodnění takto radikálního omezení využitelnosti Pozemků, a to nejen ve vztahu k regulaci Územního plánu, ale i ve vztahu k návrhu Metropolitního plánu z roku 2022. Příslušná část odůvodnění Metropolitního plánu se věnuje toliko věcnému popisu lokality beztoho, aby bylo uvedeno, za jakých důvodů došlo k tak zásadní změně využitelnosti Pozemků. Argumentace potřebou zachovat veřejnou vybavenost v případě ploch, kdy bylo možné umístit polyfunkční objekty, neobstojí, neboť pro její zachování není nutné takto radikálně omezovat možnost zastavitelnosti Pozemků, viz níže.

Navrhované funkční využití Pozemků se tak dostává do hrubého nepoměru s dosavadním funkčním využitím. A to bez řádného odůvodnění.

Přitom však dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 11. 2014, čj. **4 As 141/2014–39** platí, že:

„... nelze absenci hrubého nepoměru mezi dosavadním a novým funkčním využitím dotčených pozemků, tedy i nepřiměřený zásah do vlastnických práv stěžovatelky k dotčeným pozemkům, odůvodnit formálním geografickým označením dotčeného území jako „Zahrádkářské kolonie na Skalce“, popřípadě poukazem na skutečné většinové využívání dotčeného území, nýbrž rozhodným je obsah původního a nově přijatého územního plánu týkající se určení využití dotčených pozemků, jelikož pouze porovnáním a zhodnocením obsahu té jeho části, která se dotčeného území a dotčených pozemků týká, lze dospět k relevantnímu závěru o tom, zda přijatá změna funkčního využití dotčených pozemků je či není v hrubém nepoměru oproti využití předchozímu a zda tato změna v konečném důsledku znamená nepřiměřený zásah do vlastnických práv stěžovatelky k dotčeným pozemkům.“

Je třeba si uvědomit, že odůvodnění Metropolitního plánu naprosto postrádá jakoukoliv zmínku o tom, proč bylo využití Pozemku oproti regulaci v Územním plánu tak významně omezeno.

Naprosto absentuje odůvodnění přiměřenosti a proporcionality takového zásahu do Vlastníkovy vlastnického práva vzhledem ke sledovanému cíli. Není tedy vůbec odůvodněno, proč je navrhované řešení tím nejšetrnějším způsobem zásahu do vlastnického práva Vlastníka.

Pokud má být cílem Metropolitního plánu zachovat v lokalitě dostatečné plochy komerční vybavenosti, tak zvolená regulace je naprosto neproporcionální a je tak v rozporu s judikaturou správních soudů uváděnou výše v tomto podání.

Ne-proporcionalita zásahu do vlastnického práva k Pozemkům spočívá v tom, že zajištění legitimního cíle zachování komerčních ploch v lokalitě lze dosáhnout daleko méně invazivní regulací. Např. regulovat Pozemky tak, že alespoň určité % nové budovy musí být funkčně vyčleněno komerční funkci, popř. regulovat, že na Pozemcích nemohou vzniknout monofunkční budovy plnící pouze funkci obytnou, nebo jak navrhuje Vlastník tak, že bude požadavek na zachování stávajícího rozsahu HPP občanské vybavenosti v rámci nových budov a pokud bude podmínka zachování shodného rozsahu HPP komerční vybavenosti zachována, tak je možné v rámci záměru umístit i další funkce, které jsou přípustné s regulací předmětné lokality.

Tato regulace by zcela jistě zajistila dosažení legitimně sledovaného cíle Metropolitním plánem, ale zároveň by Vlastníkovi

neproporcionálně nezasáhla do jeho vlastnického práva a bylo by možné hovořit o dodržení zásady proporcionality a zvolení toho nejšetrnějšího způsobu zásahu do vlastnických práv.

Vlastník uvádí, že z Metropolitního plánu nevyplývá, proč je úprava obsažená v článku 149 odst. 2 Metropolitního plánu, (striktní omezení ve funkčním využití ploch stávající komerční vybavenosti), nezbytná a vhodná k dosažení sledovaného cíle, a to zachování komerční vybavenosti v území, když Vlastník výše uvádí jiná řešení, která ke stanovenému cíli povedou také, a to bez toho, aby bylo takto výrazně omezováno funkční využití stávajících objektů komerční vybavenosti (stanovení procenta v rámci nové výstavby, zachování současného rozsahu vybavenosti při nové výstavbě).

Jelikož řádné odůvodnění zásadní změny funkčního využití Pozemků absentuje a navrhovaná změna regulace Metropolitním plánem představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům, vykazuje Metropolitní plán jen těžko zhojitelnou vadu, která má za následek jeho nezákonnost.

Níže zároveň dokládáme pro příklad areály či stavby, které jsou o stejné funkci i prostorových parametrech, které ale nejsou zahrnuty ve funkčních plochách *komerční vybavenosti*. Uvedené Vlastník vnímá jak důkaz nerovného přístupu při vymezování ploch komerční vybavenosti a za důkaz diskriminačního přístupu pořizovatele při vymezování těchto ploch.

G. Legitimní očekávání Vlastníka

Jak bylo již uvedeno výše, tak Vlastník legitimně očekával možnost využití stavebního potenciálu Pozemků, ke kterému má již zpracovaných několik podkladů pro povolení Záměru. S činností směřující k realizaci Záměru započal Vlastník ihned po nabytí Pozemku a stále v ní plynule pokračuje.

Vzhledem k výše uvedeným aktivitám má Vlastník legitimní očekávání, že bude moci Záměr realizovat. Zároveň Vlastník při projektování Záměru pamatuje na nutnost zachování veřejné vybavenosti, když je v rámci Záměru umístěno množství prostor sloužících veřejné vybavenosti.

H. Dotvoření stávající zástavby v lokalitě

V okolí Pozemků se v současné době nachází panelové bytové domy o podlažnosti až 14 NP. Struktura panelových domů je tvořena jak jejich řadovou zástavbou, tak solitérními domy. Jednopodlažní stavba na Pozemku je právě obklopena uvedenou zástavbou panelových bytových domů a zároveň se nachází na rohu křížení ulic Tupolevova a Rýmařovská. Pozemek je tak vhodný pro umístění solitérní výškové

stavby, která dotvoří výškové uspořádání současných panelových bytových domů a také zvýrazní nároží, resp. křížení zmiňovaných ulic tím, že bude částečně převyšovat současnou zástavbu panelových bytových domů. Zároveň z důvodu, že se Pozemek nachází na rohu zmíněných ulic, tak je vhodný pro umístění komerčních/občanských služeb, neboť se nachází na přirozené pěší spojnici v lokalitě.

Výše uvedeného však nelze dosáhnout navrženou regulací Metropolitním plánem. Metropolitní plán vymezením Pozemku jako plochy komerční vybavenosti vůbec nevyužil urbanistického potenciálu Pozemku, ale jen zakonzervoval současný stav, který neodpovídá současným trendům městské zástavby. Metropolitní plán takto nevytváří ani vhodné podmínky pro další rozvoj modernistické zástavby na území hl. m. Praha, neboť znemožňuje již nevyhovující stavby komerční/občanské vybavenosti, které odpovídají při nejlepším podmínkám 80. let minulého století, přestavět na polyfunkční stavby, které by odpovídaly současným požadavkům. Tímto zároveň dochází i ke konzervaci tzv. parků ve volné zástavbě, které by právě díky novým projektům polyfunkčních domů na místě stávajících center komerční vybavenosti mohly být upraveny do podoby veřejného prostranství, která lépe vyhovuje podmínkám dnešního života ve městech.

K výškové regulaci Pozemku stanovené Metropolitním plánem dále Vlastník dodává, že tato regulace spočívá skutečně v nevhodném stanovení hodnoty RNP, která způsobí, že v místě, které by mělo být výraznějším orientačním bodem v přilehlém okolí, neboť se nachází na nároží ulic, nebudou moci být výraznější stavby umístěny, neboť budou moci dosahovat maximálně výšky odpovídající RNP o hodnotě 3.

Zároveň dochází k vytvoření jakési „mezery“ ve struktuře zástavby tohoto prostoru, když je na Pozemku vymezena plocha komerční vybavenosti.

Tato mezera spočívá nejen v nevhodné výškové regulaci, kdy je pro Pozemek stanoveno RNP o hodnotě 3, ale také spočívá v monofunkčním pojetí plochy komerční vybavenosti. Na této ploše nebude moci dojít k umístění jiných funkcí budov, které by uspokojovaly potřeby nejen dané lokality, ale v širším kontextu i celého hl. města Prahy.

Vlastník bude schopen dle navrhované regulace stávající stavební objekt pouze dlouhodobě udržovat, nemůže však dojít k rozvoji tohoto objektu, jelikož Metropolitní plán to znemožňuje. Objekt v několika následujících letech bude potřebovat rekonstrukci, jelikož se jedná o starou, morálně zašlou stavbu, a proto aby bylo možné vybudovat něco nového a celkově tak povzbudit rozvoj lokality, je nezbytné, aby budoucí záměr byl ekonomicky životaschopný. Je proto potřeba

kromě komerční vybavenosti do budoucího záměru zahrnout například i bytové jednotky, jelikož realizovat dnes pouze stavbu komerční vybavenosti a vybudovat k tomu dostatek parkovacích míst dle dnešních norem je v případě rozlohy Pozemku ekonomicky neproveditelné, náklady provedení těchto změn převyšují přínosy ve srovnání s jinými možnostmi nakládání s financemi společnosti.

I. Odůvodnění změny výškové regulace:

Jak bylo uvedeno, Vlastník navrhujeme zvýšení výškových regulativů v předmětné části lokality a to minimálně na hodnotu RNP 15, která umožní využití potenciálu Pozemků tak, že na něm bude moci být umístěna budova, která bude zvýrazňovat nároží předmětných ulic. Stanovením hodnoty RNP 10 zároveň ani nedojde k výraznému převýšení současných budov v lokalitě, či vytvoření nepřijatelně vysoké zástavby, neboť v lokalitě je již stanoveno RNP o hodnotě 12 s budovami o počtu nadzemních podlaží 14 NP (viz nároží ulic Tupolevova a Rýmařovská).

Metropolitní plán navrhuje pro předmětné Pozemky výškovou regulaci 3 RNP (resp. 12 RNP po případném vyhovění námítce pod bodem 1. – ohledně zrušení předmětné plochy komerční vybavenosti v rámci plochy Pozemků). Oproti stávajícímu Územnímu plánu, který připouští polyfunkční výstavbu a v návaznosti na PSP umožňuje výšku až ve VIII. výškové hladině, jde o kvalitativně i kvantitativně extrémní redukci využitelnosti území. Podle usnesení rozšířeného senátu NSS 1 Ao 1/2009 musí omezení vlastnického práva sledovat legitimní cíl a být činěno v nezbytně nutné míře, nejšetnějším způsobem, nediskriminačně a bez libovůle. Požadovaná korekce výškové regulace přitom nepřekračuje charakter okolní zástavby a naplňuje cíle Metropolitního plánu (kompaktní město, růst uvnitř intravilánu).

Náhlá změna výškové regulace z reálně dosažitelné úrovně až 14 NP + ustupující podlaží (podle PSP a Územního plánu) na 3 RNP (resp. 12 RNP po případném vyhovění námítce pod bodem 1. – ohledně zrušení předmětné plochy komerční vybavenosti v rámci plochy Pozemku) je nepředvídatelná a excesivní. Navýšení na min. 15 RNP představuje přiměřenou adaptaci, která lépe udržuje kontinuitu dosavadní regulace a reálných rozvojových možností v území.

V této souvislosti Vlastník navrhuje změnu textu čl. 103 odst. 3 Metropolitního plánu, a to tak, aby v modernistické struktuře nebyla redukována výška pozemků, na kterých se v současné době nacházejí areály veřejné vybavenosti tak extrémním způsobem, jako je tomu nyní navrhováno. Snížení výšky navrhované čl. 103 odst. 3 Metropolitního plánu představuje zcela extrémní a ve vztahu ke sledovanému cíli zcela nepřiměřený zásah do vlastnického práva k Pozemkům oproti současnému stavu. Požadavek na vytvoření

vhodné zástavby lze řešit v samotném procesu povolování záměru, kde bude zkoumáno, zda nový záměr je v souladu s charakterem lokality a strukturou, která pro ni byla zvolena. Nelze totiž hovořit o tom, že veškeré komerční plochy navržené a vybudované na sídlištích jsou navrženy vhodně, jsou skutečně dobudovány, nebyly vybudovány jen narychlo bez hlubšího řešení území a také nelze hovořit o tom, že je žádoucí konzervace současného stavu za situace, kdy dané území není památkově chráněno.

Okolí pozemku tvoří i solitérní panelové domy o 14 NP, a to právě v nároží ulic Tupolevova a Rýmařovská. Záměr by tak toto nároží vhodně doplnil stavbou, která území povznese do 21. století.

Nároží Tupolevova a Rýmařovská je přirozeným orientačním bodem a vhodným místem pro dominantnější nárožní budovu. Tento požadavek přitom není nadstandardní, neboť v lokalitě se nachází již RNP 12 s budovami o počtu nadzemních podlaží 14 NP. Požadavek proto nenarušuje charakter území a respektuje modernistickou kompozici a umožňuje dotvořit nároží i uliční prostor.

Cíl Metropolitního plánu nerozšiřovat zástavbu mimo intravilán vyžaduje intenzifikaci v již urbanizovaných plochách. Polyfunkční dům s komerčním parterem zachovává a modernizuje stávající vybavenost; proto není důvod limitovat podlažnost na 3 RNP z titulu „ochrany vybavenosti“. Tohoto cíle lze navíc dosahovat méně omezující regulací (např. předepsáním minimálního podílu parteru pro služby), nikoli zásadní výškovou restrikcí. Takovýto extenzivní zásah se proto jeví zcela nepřiměřený sledovanému účelu.

Vlastník bezprostředně po nabytí Pozemků zahájil přípravu Záměru. Za této situace je opodstatněné legitimní očekávání, že Pozemek bude možné stavebně využít alespoň přibližně v parametrech odpovídajících Územnímu plánu a PSP. Navýšení na min. 15 RNP je proto nutnou korekcí Metropolitního plánu, aby nedošlo k bezprecedentnímu poškození práv Vlastníka Pozemku.

Odůvodnění, proč má být na těchto konkrétních nárožních Pozemcích plošně uplatněna výšková regulace 3 RNP (resp. 12 RNP po případném vyhovění námítce pod bodem 1. – ohledně zrušení předmětné plochy komerční vybavenosti v rámci plochy Pozemku) není proporcionálně a místně specificky zdůvodněno. Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 11. 2014, čj. 4 As 141/2014–39 přitom požaduje srovnání obsahu původní a nové regulace a řádné vysvětlení hrubého nepoměru; to zde absentuje. Požadované min. 15 RNP tento nepoměr napravuje a vrací regulaci do přiměřené roviny v rámci lokality.

Požadavek na min. 15 RNP je urbanisticky přiměřený, právně legitimní a méně invazivní než navržených 3 RNP (resp. 12 RNP po

případném vyhovění námitce pod bodem 1. – ohledně zrušení předmětné plochy komerční vybavenosti v rámci plochy Pozemku). Respektuje charakter lokality (existence 14 NP), cíl kompaktního města, zachovává a modernizuje komerční funkci v parteru a chrání legitimní očekávání vlastníka. Zároveň odstraňuje hrubý nepoměr mezi dosavadní a navrhovanou regulací a uvádí Metropolitní plán do souladu se zásadami proporcionality, předvídatelnosti a minimalizace zásahu dle ustálené judikatury NSS (zejm. 1 Ao 1/2009, 2 Ao 4/2008, 8 Ao 1/2011, 4 As 141/2014-39, 1 As 107/2012-139).

Závěr

Vlastník trvá na tom, aby využitelnost Pozemku stanovená Územním plánem zůstala zachována i Metropolitním plánem. Tímto Vlastník žádá pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážil navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu v části týkající se Pozemků změnil do podoby navržené Vlastníkem výše, a tedy, Vlastník požaduje, aby pořizovatel Metropolitního plánu upravil grafickou část tak, že v hranicích Pozemků nebude vymezena plocha komerční vybavenosti, případně alternativně Vlastník požaduje změnu textace regulativu čl. 149 odst. 2, jak je uvedeno výše; zároveň Vlastník žádá změnu textace čl. 103 odst. 3 Metropolitního plánu a také žádá zvýšení výškového regulativu pro tuto část lokality nejméně na hodnotu RNP 15, a to s ohledem na výškový kontext území, kdy dnes je dle regulace PSP možné stavbu s 15 NP na Pozemcích umístit.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu

potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava textové části z hlediska regulativů vztahujících se ke komerční vybavenosti a úprava stavebního bloku, tj. nikoliv vymezení stávající komerční vybavenosti jako takové, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Mimoto pořizovatel dále uvádí, že hodnoty ploch výškové regulace, byly opakovaně projednány a nejsou nadále předmětem možných úprav. Jejich koncepční zdůvodnění je součástí kapitoly 9 odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námítek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3036241

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 303

Podatel | **MY Market CZ 8, s. r. o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQSM1Y9

Lokalita | 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

Žádáme o změnu regulativu ploch komerční vybavenosti, tak aby byla umožněna polyfunkční výstavba a zároveň byla umožněna výstavba dle navrženého rozmezí podlažnosti (8 a 12 RNP), a to za předpokladu zachování rozsahu podlažních ploch sloužících komerční vybavenosti dle aktuálního stavu objektu.

Odůvodnění

Jako vlastník dotčených pozemků (č.: 629/22; součástí pozemku je stavba, 629/53, 629/137, 629/161, 629/162 Letňany [731439] zapsáno pod LV 430) tímto podle ustanovení § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) podávám námitku k návrhu metropolitního plánu města Hlavního města Prahy uveřejněného pro opakované veřejné projednání v těchto bodech:

I) Žádáme o změnu regulativu ploch komerční vybavenosti, tak aby byla umožněna polyfunkční výstavba a zároveň byla umožněna výstavba dle navrženého rozmezí podlažnosti (8 a 12 RNP), a to za předpokladu zachování rozsahu podlažních ploch sloužících komerční vybavenosti dle aktuálního stavu objektu.

anebo

II) Žádáme o úplné odstranění vlastněných pozemků z ploch komerční vybavenosti a zahrnutí do ploch stavebních bloků - Stavební blok

Odůvodnění:

Pozemek č. p.: 629/22; součástí pozemku je stavba v k.ú. Letňany [731439] zapsán pod LV 430 je dle návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy pro veřejné projednání zahrnut do ploch

Stávající veřejné vybavenosti – Komerční vybavenosti značené bodem, případně bodem a plochou (stav).

S ohledem k současné strategii společnosti jsou pozemky zvažovány k budoucí rozvoji polyfunkční výstavby. Záměrem je zachovat současné komerční plochy v obdobném rozsahu a rozšířit území o rezidenční funkci i občanskou vybavenost pro potřeby městské části, a to buď funkcí kulturní, společenskou, komunitní nebo zdravotní, případně jejich kombinace. Parter a veřejná prostranství budou mít urbanistickou návaznost na sídlištní strukturu a okolní veřejnou zeleň, tak aby řešení zajišťovalo městotvorné prostředí a kvalitní veřejný prostor.

Budoucí záměr by mohl zlepšit prostorové kvality, urbanistické řešení oproti současnému neutěšenému stavu, v němž stávající zástavba nijak nepřispívá kvalitě veřejného prostoru ani požadavku městotvornosti.

V případě:

I) zachování současného vymezení pozemků v plochách Stávající veřejné vybavenosti – Komerční vybavenosti značené bodem, případně bodem a plochou (stav) požadujeme změnu regulace. A to zejména:

část osmá, Veřejná vybavenost, článek 143 až 149

Požadujeme upravení definice současného znění, tak aby byla umožněna polyfunkční výstavba v případě, kdy dojde k zachování minimální rozlohy ploch veřejné vybavenosti, které jsou aktuálně v území.

04/ Hlava III, Regulace výšek, článek 103

Požadujeme upravení definice současného znění, tak aby bylo umožněna zástavba o podlažnost vyšší, než je uvedena:

04/ Hlava III

Regulace výšek,

článek 103

Pravidla pro dominanty

(3) V plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, je možné stávající budovy navyšovat o maximálně 2 RNP nebo

nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98

Požadujeme umožnění výstavby s ohledem na maximální počet RNP, stanoveného dle čl. 98, což je v předmětném území vymezeno rozmezím podlažnosti 8 a 12.

II) změnu vymezení pozemku a zahrnutí do ploch Stavební blok

Výše zmíněné požadavky žádáme na základě:

a) S ohledem na současný územní plán požadujeme dodržet zastavitelnost území v původních intencích daných dle funkčního využití plochy s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené. Shledáváme jako nepřijatelné zahrnutí pozemků do ploch Stávající veřejné vybavenosti – Komerční vybavenosti značené bodem, případně bodem a plochou (stav). Toto vymezení výrazně omezuje možnosti využití pozemku oproti současnému stavu územního plánu, který umožňuje případnou transformaci, anebo dostavbu.

Obr. územní plán s označením dotčeného území

Viz Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, textová část

ÚPLNÉ ZNĚNÍ účinné od 16.3.2022 (záznam o účinnosti)

příloha č. 1:

Oddíl 4

Obytné a smíšené plochy, plochy výroby a služeb, sportu a rekreace a zvláštní komplexy

SV - všeobecně smíšené

Hlavní využití:

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou

podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury. Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Obr. Metropolitní plán uveřejněný pro veřejné projednání dne 26. dubna 2022 s označením dotčeného území

Obr. Návrh metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání zveřejněný dne 20. 10. 2025

b) S ohledem na aktuální územní plán a jeho regulativy v území společně s plánovaným rozvojem v území dochází k výrazné změně a ztrátě charakteru a podmínek pro výstavbu na pozemku. Tímto dochází k zamezení plánované polyfunkční výstavby, která je součástí aktuální rozvojové strategie vlastníka. Za těchto okolností dojde při nabytí platnosti metropolitního plánu v uvedeném znění k podstatnému zásahu do vlastnického práva a výraznému snížení

hodnoty pozemků prostřednictvím navrhované regulace a zahrnutím pozemku do ploch – Komerční vybavenost značená bodem, případně bodem a plochou (stav). **Vlastník v srpnu 2025 obdržel souhlasné vyjádření č.j. IPR: 08313/25 k objemové studii Bytový a polyfunkční dům Letňany.**

c) Žádáme vysvětlení zahrnutí vlastněného pozemku do ploch – Komerční vybavenost značená bodem, případně bodem a plochou (stav) vzhledem k tomu, že některé okolní areály či stavby obdobného charakteru jsou zahrnuty do bloku – Stavební blok bez vymezení do ploch - Komerční vybavenosti značené bodem, případně bodem a plochou (stav). Princip postupu pro vymezení areálů není součástí výroku ani odůvodnění a není stanoveno metodické doplnění, které by popisovalo řádné zdůvodnění rozdílného vymezení areálů o stejných funkčních i prostorových parametrech.

Níže dokládáme pro příklad areály či stavby, které jsou o stejné funkci i prostorových parametrech, které ale nejsou zahrnuty ve funkčních plochách Komerční vybavenosti značené bodem, případně bodem a plochou (stav). Přehled těchto pozemků je vybírán z řešené lokality 505 / Sídliště Letňany. Toto vymezení vnímáme jako nerovný přístup k rozdílnému vymezení. V příloze se nachází kompletní odůvodnění s grafickými přílohami popsaných lokalit (fotografie a zakres v návrhu metropolitním plánu).

1) Frýdecká 440, 19900 Praha 18 - Letňany, (Albert Supermarket) č.p.: 672/19; součástí pozemku je stavba

2) Malkovského 608, 19900 Praha 18 - Letňany, (služby a menší prodejny) č.p.: 757/76, 757/117, 626/3, 672/50, 672/90, 672/125, 814/3

Přehled podobných areálů či staveb z dalších lokalit se stejnou urbanistickou strukturou (modernistická struktura), které jsou o stejné funkci i prostorových parametrech a které nejsou zahrnuty ve funkčních plochách Komerční vybavenosti značené bodem, případně bodem a plochou (stav):

a. Metodějova 1463/13, 14900 Praha 11 - Chodov

b. Hasova 1999/5, 14300 Praha 12 – Modřany

c. Těšíkova 987/2, 14300 Praha 12 – Kamýk

d. Nad lesním divadlem ev.č. 99, 14200 Praha 4 – Braník

d) Umožnění výstavby polyfunkčních objektů v plochách komerční vybavenosti vnímáme jako krok vedoucí ke zefektivnění a vhodnému využití již zastavěných ploch v území.

Polyfunkční využití území a navýšení podlažnosti považujeme za hospodárný způsob nakládání s infrastrukturou a dopravní obslužností, který vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území.

Požadovanou změnu funkční a prostorové regulace tímto vnímáme zcela v souladu s navrhovanou urbanistickou koncepcí:

Viz textová část Metropolitního plánu, část výrok :

· Hlava I Základní koncepce

Článek 10

Deset tezí Metropolitního plánu

{3} Modernistické město

a) Metropolitní plán respektuje modernistickou zástavbu sídlišť jako nedílnou součást dnešního města. I v těchto částech města podporuje odlišnost a autonomii jednotlivých lokalit, umožňuje vkládání nových vrstev zástavby a městského života do otevřených struktur sídlišť.

· Hlava II Urbanistická koncepce

Prostorové uspořádání zastavitelného území

Článek 15 Urbánní různorodost

(1) Stávající kompozice města je základem urbánních vztahů posilujících rozvoj významných dochovaných hodnot krajinných i přírodních a souvisejících hodnot urbanistických, architektonických a kulturněhistorických. Koncepce sleduje efektivní a účelné uspořádání města s minimálními požadavky na obsluhu území a vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území.

(2) Metropolitní plán vytváří podmínky pro účelné využití synergie města v jeho rozšířeném centru a subcentrech především zvýšením intenzity využití a posílením typického charakteru jednotlivých lokalit.

Jak bylo popsáno výše, obdobné areály v rámci téže urbanistické struktury byly posouzeny odlišně, a to v neprospěch podatele. Takový rozdílný postup je v rozporu se zásadou legitimního očekávání podle § 2 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, která ukládá

správnímu orgánu povinnost dbát, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly.

Zároveň zdůrazňujeme, že navržená regulace je v poměru ke sledovanému cíli veřejného zájmu nepřiměřená. Omezení, která se takto výrazně dotýkají výkonu vlastnického práva, musí být vždy přiměřená svému účelu a zvolena tak, aby sledovaného cíle bylo dosaženo s co nejmenším zásahem do práv dotčených osob. V tomto případě lze cíle ochrany a zachování veřejné vybavenosti dosáhnout i při umožnění polyfunkčního rozvoje, který by respektoval stávající urbanistickou strukturu a přiměřeně rozvíjel potenciál území.

Za těchto okolností dojde při nabytí platnosti návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy v uvedeném znění k výraznému snížení hodnoty pozemků prostřednictvím navrhované regulace. Návrhem totiž dochází k jasnému dotčení pozemků v našem vlastnictví. Takový návrh je v rozporu s principy ústavního pořádku České republiky a bez jeho úpravy v souladu s uvedenou námitkou trpí právními vadami, pro které by neměl být schválen, jinak by mohl být prohlášen, minimálně v rozsahu týkající se výše uvedeného pozemku, za neplatný.

Jako vlastník výše uvedených pozemků v rámci své námítky, která je podáním dle ustanovení § 37 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, navrhujeme výše uvedené úpravy návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava textové části z hlediska regulativů vztahujících se ke komerční vybavenosti a úprava stavebního bloku, tj. nikoliv vymezení stávající komerční vybavenosti jako takové, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Problematika regulativů komerční vybavenosti byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Vymezení ploch komerční vybavenosti bylo v odůvodněných případech redukováno s cílem minimalizace zásahu do vlastnických práv, bylo-li to shledáno jako důvodné a nezbytné.

V ostatních případech převážil veřejný zájem na zachování komerční vybavenosti, neboť bylo individuálně posouzeno, že se v těchto případech jedná o klíčový koncepční prvek dané lokality a nezbytná základ původní urbanistické kompozice a koncepce dané modernistické struktury.

Pořizovatel zároveň zohlednil při tomto prověření ÚAP HMP

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebude, neboť navržené řešení bylo shledáno jako souladné s cíli a úkoly územního plánování a na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036257

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 303

Podatel | **MY Market CZ 8, s. r. o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQSM1Y9

Lokalita | 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

Žádáme o úplné odstranění vlastněných pozemků z ploch komerční vybavenosti a zahrnutí do ploch stavebních bloků - Stavební blok

Odůvodnění

Jako vlastník dotčených pozemků (č.: 629/22; součástí pozemku je stavba, 629/53, 629/137, 629/161, 629/162 Letňany [731439] zapsáno pod LV 430) tímto podle ustanovení § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) podávám námitku k návrhu metropolitního plánu města Hlavního města Prahy uveřejněného pro opakované veřejné projednání v těchto bodech:

I) Žádáme o změnu regulativu ploch komerční vybavenosti, tak aby byla umožněna polyfunkční výstavba a zároveň byla umožněna výstavba dle navrženého rozmezí podlažnosti (8 a 12 RNP), a to za předpokladu zachování rozsahu podlažních ploch sloužících komerční vybavenosti dle aktuálního stavu objektu.

anebo

II) Žádáme o úplné odstranění vlastněných pozemků z ploch komerční vybavenosti a zahrnutí do ploch stavebních bloků - Stavební blok

Odůvodnění:

Pozemek č. p.: 629/22; součástí pozemku je stavba v k.ú. Letňany [731439] zapsán pod LV 430 je dle návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy pro veřejné projednání zahrnut do ploch Stávající veřejné vybavenosti – Komerční vybavenosti značené bodem, případně bodem a plochou (stav).

S ohledem k současné strategii společnosti jsou pozemky zvažovány k budoucímu rozvoji polyfunkční výstavby. Záměrem je zachovat současné komerční plochy v obdobném rozsahu a rozšířit území o rezidenční funkci i občanskou vybavenost pro potřeby městské části, a to buď funkcí kulturní, společenskou, komunitní nebo zdravotní, případně jejich kombinace. Parter a veřejná prostranství budou mít urbanistickou návaznost na sídlištní strukturu a okolní veřejnou zeleň, tak aby řešení zajišťovalo městotvorné prostředí a kvalitní veřejný prostor.

Budoucí záměr by mohl zlepšit prostorové kvality, urbanistické řešení oproti současnému neutěšenému stavu, v němž stávající zástavba nijak nepřispívá kvalitě veřejného prostoru ani požadavku městotvornosti.

V případě:

l) zachování současného vymezení pozemků v plochách Stávající veřejné vybavenosti – Komerční vybavenosti značené bodem, případně bodem a plochou (stav) požadujeme změnu regulace. A to zejména:

část osmá, Veřejná vybavenost, článek 143 až 149

Požadujeme upravení definice současného znění, tak aby byla umožněna polyfunkční výstavba v případě, kdy dojde k zachování minimální rozlohy ploch veřejné vybavenosti, které jsou aktuálně v území.

04/ Hlava III, Regulace výšek, článek 103

Požadujeme upravení definice současného znění, tak aby bylo umožněna zástavba o podlažnost vyšší, než je uvedena:

04/ Hlava III

Regulace výšek,

článek 103

Pravidla pro dominanty

(3) V plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, je možné stávající budovy navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98

Požadujeme umožnění výstavby s ohledem na maximální počet RNP, stanoveného dle čl. 98, což je v předmětném území vymezeno rozmezím podlažnosti 8 a 12.

II) změnu vymezení pozemku a zahrnutí do ploch Stavební blok

Výše zmíněné požadavky žádáme na základě:

a) S ohledem na současný územní plán požadujeme dodržet zastavitelnost území v původních intencích daných dle funkčního využití plochy s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené. Shledáváme jako nepřijatelné zahrnutí pozemků do ploch Stávající veřejné vybavenosti – Komerční vybavenosti značené bodem, případně bodem a plochou (stav). Toto vymezení výrazně omezuje možnosti využití pozemku oproti současnému stavu územního plánu, který umožňuje případnou transformaci, anebo dostavbu.

Obr. územní plán s označením dotčeného území

Viz Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, textová část

ÚPLNÉ ZNĚNÍ účinné od 16.3.2022 (záznam o účinnosti)

příloha č. 1:

Oddíl 4

Obytné a smíšené plochy, plochy výroby a služeb, sportu a rekreace a zvláštní komplexy

SV - všeobecně smíšené

Hlavní využití:

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativu v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež,

zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury. Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Obr. Metropolitní plán uveřejněný pro veřejné projednání dne 26. dubna 2022 s označením dotčeného území

Obr. Návrh metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání zveřejněný dne 20. 10. 2025

b) S ohledem na aktuální územní plán a jeho regulativy v území společně s plánovaným rozvojem v území dochází k výrazné změně a ztrátě charakteru a podmínek pro výstavbu na pozemku. Tímto dochází k zamezení plánované polyfunkční výstavby, která je součástí aktuální rozvojové strategie vlastníka. Za těchto okolností dojde při nabytí platnosti metropolitního plánu v uvedeném znění k podstatnému zásahu do vlastnického práva a výraznému snížení hodnoty pozemků prostřednictvím navrhované regulace a zahrnutím pozemku do ploch – Komerční vybavenost značená bodem, případně bodem a plochou (stav). **Vlastník v srpnu 2025 obdržel souhlasné**

vyjádření č.j. IPR: 08313/25 k objemové studii Bytový a polyfunkční dům Letňany.

c) Žádáme vysvětlení zahrnutí vlastněného pozemku do ploch – Komerční vybavenost značená bodem, případně bodem a plochou (stav) vzhledem k tomu, že některé okolní areály či stavby obdobného charakteru jsou zahrnuty do bloku – Stavební blok bez vymezení do ploch - Komerční vybavenosti značené bodem, případně bodem a plochou (stav). Princip postupu pro vymezení areálů není součástí výroku ani odůvodnění a není stanoveno metodické doplnění, které by popisovalo řádné zdůvodnění rozdílného vymezení areálů o stejných funkčních i prostorových parametrech.

Níže dokládáme pro příklad areály či stavby, které jsou o stejné funkci i prostorových parametrech, které ale nejsou zahrnuty ve funkčních plochách Komerční vybavenosti značené bodem, případně bodem a plochou (stav). Přehled těchto pozemků je vybírán z řešené lokality 505 / Sídliště Letňany. Toto vymezení vnímáme jako nerovný přístup k rozdílnému vymezení. V příloze se nachází kompletní odůvodnění s grafickými přílohami popsaných lokalit (fotografie a zakres v návrhu metropolitním plánu).

1) Frýdecká 440, 19900 Praha 18 - Letňany, (Albert Supermarket) č.p.: 672/19; součástí pozemku je stavba

2) Malkovského 608, 19900 Praha 18 - Letňany, (služby a menší prodejny) č.p.: 757/76, 757/117, 626/3, 672/50, 672/90, 672/125, 814/3

Přehled podobných areálů či staveb z dalších lokalit se stejnou urbanistickou strukturou (modernistická struktura), které jsou o stejné funkci i prostorových parametrech a které nejsou zahrnuty ve funkčních plochách Komerční vybavenosti značené bodem, případně bodem a plochou (stav):

a. Metodějova 1463/13, 14900 Praha 11 - Chodov

b. Hasova 1999/5, 14300 Praha 12 – Modřany

c. Těšíkova 987/2, 14300 Praha 12 – Kamýk

d. Nad lesním divadlem ev.č. 99, 14200 Praha 4 – Braník

d) Umožnění výstavby polyfunkčních objektů v plochách komerční vybavenosti vnímáme jako krok vedoucí ke zefektivnění a vhodnému využití již zastavěných ploch v území.

Polyfunkční využití území a navýšení podlažnosti považujeme za hospodárný způsob nakládání s infrastrukturou a dopravní obslužností, který vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území.

Požadovanou změnu funkční a prostorové regulace tímto vnímáme zcela v souladu s navrhovanou urbanistickou koncepcí:

Viz textová část Metropolitního plánu, část výrok :

· Hlava I Základní koncepce

Článek 10

Deset tezí Metropolitního plánu

{3} Modernistické město

a) Metropolitní plán respektuje modernistickou zástavbu sídlišť jako nedílnou součást dnešního města. I v těchto částech města podporuje odlišnost a autonomii jednotlivých lokalit, umožňuje vkládání nových vrstev zástavby a městského života do otevřených struktur sídlišť.

· Hlava II Urbanistická koncepce

Prostorové uspořádání zastavitelného území

Článek 15 Urbánní různorodost

(1) Stávající kompozice města je základem urbánních vztahů posilujících rozvoj významných dochovaných hodnot krajinných i přírodních a souvisejících hodnot urbanistických, architektonických a kulturněhistorických. Koncepce sleduje efektivní a účelné uspořádání města s minimálními požadavky na obsluhu území a vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území.

(2) Metropolitní plán vytváří podmínky pro účelné využití synergie města v jeho rozšířeném centru a subcentrech především zvýšením intenzity využití a posílením typického charakteru jednotlivých lokalit.

Jak bylo popsáno výše, obdobné areály v rámci téže urbanistické struktury byly posouzeny odlišně, a to v neprospěch podatele. Takový rozdílný postup je v rozporu se zásadou legitimního očekávání podle § 2 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, která ukládá správnímu orgánu povinnost dbát, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly.

Zároveň zdůrazňujeme, že navržená regulace je v poměru ke sledovanému cíli veřejného zájmu nepřiměřená. Omezení, která se

takto výrazně dotýkají výkonu vlastnického práva, musí být vždy přiměřená svému účelu a zvolena tak, aby sledovaného cíle bylo dosaženo s co nejmenším zásahem do práv dotčených osob. V tomto případě lze cíle ochrany a zachování veřejné vybavenosti dosáhnout i při umožnění polyfunkčního rozvoje, který by respektoval stávající urbanistickou strukturu a přiměřeně rozvíjel potenciál území.

Za těchto okolností dojde při nabytí platnosti návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy v uvedeném znění k výraznému snížení hodnoty pozemků prostřednictvím navrhované regulace. Návrhem totiž dochází k jasnému dotčení pozemků v našem vlastnictví. Takový návrh je v rozporu s principy ústavního pořádku České republiky a bez jeho úpravy v souladu s uvedenou námitkou trpí právními vadami, pro které by neměl být schválen, jinak by mohl být prohlášen, minimálně v rozsahu týkající se výše uvedeného pozemku, za neplatný.

Jako vlastník výše uvedených pozemků v rámci své námítky, která je podáním dle ustanovení § 37 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, navrhujeme výše uvedené úpravy návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava textové části z hlediska regulativů vztahujících se ke komerční vybavenosti a úprava stavebního bloku, tj. nikoliv vymezení stávající komerční vybavenosti jako takové, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Problematika regulativů komerční vybavenosti byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Vymezení ploch komerční vybavenosti bylo v odůvodněných případech redukováno s cílem minimalizace zásahu do vlastnických práv, bylo-li to shledáno jako důvodné a nezbytné.

V ostatních případech převážil veřejný zájem na zachování komerční vybavenosti, neboť bylo individuálně posouzeno, že se v těchto případech jedná o klíčový koncepční prvek dané lokality a nezbytná základ původní urbanistické kompozice a koncepce dané modernistické struktury.

Pořizovatel zároveň zohlednil při tomto prověření ÚAP HMP

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebude, neboť navržené řešení bylo shledáno jako souladné s cíli a úkoly územního plánování a na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námítek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036481

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 304

Podatel | **GEPRT JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A6H81N

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Žádám, aby návrh Metropolitního plánu Prahy byl v této části upraven tak, že pozemek parc. č. 2181/22 v k. ú. Lipence zůstane v kategorii umožňující výstavbu rodinného bydlení, tedy v ploše zastavitelné pro bydlení (např. odpovídající dnešnímu OB-B), a nebyl zařazen do plochy 912 - nezastavitelné produkční.

Odůvodnění

Jako vlastník pozemku parc. č. 2181/22 v katastrálním území Lipence, hl. m. Praha, podávám podle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, tuto námítku proti návrhu Metropolitního plánu Prahy.

Pozemek parc. č. 2181/22 v k. ú. Lipence, hl. m. Praha. Podle platného územního plánu hl. m. Prahy je tato plocha zařazena do kategorie OB-B - čistě obytné území, která umožňuje výstavbu rodinných domů.

Podle návrhu Metropolitního plánu Prahy (výkres „Funkční využití ploch“, plocha č. 912) je však pozemek nově veden jako nezastavitelné území produkční.

Změna funkčního využití z OB-B na 912 - nezastavitelné produkční území představuje zásadní zásah do mého vlastnického práva, neboť znemožňuje dosavadní a dlouhodobě očekávané využití pozemku pro bydlení.

Pozemek je dopravně a technicky napojen na stávající infrastrukturu a nachází se v bezprostřední návaznosti na zastavěné území obce Lipence.

Nezastavitelnost není odůvodněna žádnými doloženými limity využití území (např. záplavové území, ochranné pásmo, krajinný prvek). Změna je v rozporu s principy přiměřenosti a proporcionality zásahů do vlastnického práva, které jsou podle judikatury Nejvyššího správního soudu povinně zohledňovány při tvorbě územně plánovací dokumentace.

V okolí se nacházejí obdobné pozemky se stejnými parametry, které jsou v návrhu Metropolitního plánu ponechány jako zastavitelné, čímž dochází k nerovnému zacházení.

Věřím, že moje námitka bude řádně vypořádána podle § 53 stavebního zákona a že bude v procesu přípravy Metropolitního plánu zohledněna nutnost ochrany vlastnických práv a přiměřeného rozvoje stávající zástavby v Lipencích.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na

daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036505

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 305

Podatel | **HLASOVÁ DAGMAR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09YYPB4

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Z pozice vlastníka výše uvedeného pozemku parc. č. 1276/1, k.ú. Vokovice podávám tímto námitku - nesouhlas s vymezením tohoto pozemku do nezastavitelných ploch.

Odůvodnění

Důvodem je skutečnost, že předmětný pozemek je zahrnut do aktuálně pořizované změny Z 3626, o jejímž pořizování rozhodlo ZHMP 14.9.2023.

Pokud by nebylo možné upravit a vydat Metropolitní plán dle mé námitky, žádám tímto o zařazení pozemku do změny č. 1 MPP jako pozemku určeného k zastavění, na kterém by v budoucnu bylo možné realizovat výstavbu pro VV, mateřskou školu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové

zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek, resp. návrh na pořízení změny Metropolitního plánu po jeho vydání bere pořizovatel na vědomí. Změny Metropolitního plánu budou pořizovány dle NSZ a o zahájení jejich pořizování bude možné požádat ihned po nabytí účinnosti MPP.

Podávání podnětů na pořízení změn územního plánu a jejich posuzování je podrobně popsáno v Oddílu 4 (§ 108 – § 111) NSZ. Pořizovatel se následně bude každým doručeným podnětem na pořízení změny zabývat a dále jej předloží Zastupitelstvu HMP k rozhodnutí o případném pořízení. Požadavky na zaevidování žádostí o následné změny MPP však není možné řešit v rámci aktuálního pořizování návrhu MPP.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3036488

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 306

Podatel | **VOJTĚCH VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09YZL8Y

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítka k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy — neumožnit rozšiřování výškové výstavby v severozápadní části lokality 525/Sídlíště Velká Ohrada nad rámec již stojících výškových objektů.

Odůvodnění

Vážená paní, vážený pane, jako vlastník pozemků parc. č. 2408/1, 2408/2 a 2411 v k. ú. Praha-Stodůlky (vizte přiložený list vlastnictví z katastru nemovitostí) podávám námítku k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy (dále jen MPP") týkající se lokalit 525/Sídlíště Velká Ohrada a 341/Malá Ohrada a spočívající v neumožnění dalšího rozšiřování výškové výstavby v severozápadní části lokality 25/Sídlíště Velká Ohrada nad rámec již stojících výškových objektů. Konkrétní území je vyznačené červeným obdélníkem na níže přiloženém výřezu návrhu MPP a je definované čtverci s výškovým regulativem 21. Do takto vymezeného regulativu spadají i výše uváděné pozemky, jichž jsem vlastníkem.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami)

obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036489

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 306

Podatel | **VOJTĚCH VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09YZL8Y

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Žádám, aby ve stabilizované severozápadní části lokality 525/Sídliště Velká Ohrada nedošlo k rozrůstání výškové výstavby nad rámec již stojících výškových objektů, tj. mimo stávající dominantu dvou 65 m vysokých věží tzv. Prague Towers.

Odůvodnění

Jeden možný způsob docílení tohoto stavu je upravit rozmezí podlažnosti dvou ploch v severozápadní části lokality místo 21 na 2 (tj. stejné rozmezí podlažnosti jako je obsaženo v okolních plochách výškové regulace z východu, severu i západu) při zachování pravidla čl. 103 odst. 6 MPP.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur

v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036490

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 306

Podatel | **VOJTĚCH VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09YZL8Y

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Žádám, aby ve stabilizované severozápadní části lokality 525/Sídlíště Velká Ohrada nedošlo k rozrůstání výškové výstavby nad rámec již stojících výškových objektů, tj. mimo stávající dominantu dvou 65 m vysokých věží tzv. Prague Towers.

Odůvodnění

Druhý možný způsob je doplnění do individuálního regulativu lokality, že rozmezí podlažnosti 21 platí (pouze) pro stávající dominantu Prague Towers v severozápadním cípu lokality (tj. zavést individuální regulativ „zarovnávající“ rozmezí podlažnosti 21 na hranu současných výškových objektů), tedy že ostatní případně nově stavěné budovy v severozápadním cípu lokality budou respektovat rozmezí podlažnosti okolní zástavby (tj. plochy výškové regulace 2 na východě, severu a západě).

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám,

kteřé nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námítek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozměrů podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozměrů podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami)

obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036491

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 306

Podatel | **VOJTĚCH VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09YZL8Y

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Žádám, aby ve stabilizované severozápadní části lokality 525/Sídlíště Velká Ohrada nedošlo k rozrůstání výškové výstavby nad rámec již stojících výškových objektů, tj. mimo stávající dominantu dvou 65 m vysokých věží tzv. Prague Towers.

Odůvodnění

Severozápadní část lokality 525/Sídlíště Velká Ohrada se mj. nachází v bezprostředním sousedství stabilizované lokality 341/Malá Ohrada se strukturou zahradního města a zástavbou nízkopodlažních rodinných domů v soukromých zahradách.

Jakkoliv je zřejmé, že plocha výškové regulace 21, promítnutá do rastru podle počátečního čtverce dle čl. 97 odst. 2 MPP, byla zvolena za účelem zohlednění stávající výškové budovy 65 m vysoké dominanty Prague Towers (plocha výškové regulace je mj. v souladu s čl. 98 odst. 5 MPP zobrazena černou barvou, nikoliv modrou barvou jako pro nově navrženou zástavbu), její významný překryv směrem na sever k dopravní komunikaci Jeremiášova (daný velikostí čtverce 100 x 100 m) včetně částečného překryvu přímo do lokality 341/Malá Ohrada, v kombinaci s pravidly dle čl. 102 odst. I MPP (rozhraní a tolerance), skrývá nebezpečí zneužití tohoto rozmezí podlažnosti pro potenciální výstavbu dalších výškových budov, které by měly fatální dopady na sousední stabilizovanou lokalitu 341/Malá Ohrada při východní hranici dané plochy výškové regulace (přičemž ochrana jedinečného charakteru jednotlivých lokalit je právě jedním z hlavních cílů MPP).

V rámci celého MPP je severozápadní část lokality 525/Sídlíště Velká Ohrada zřejmě jediná v Praze, která stanoví takto vysokou výškovou regulaci 21 v bezprostředním sousedství lokality se strukturou zahradního města (a dokonce s částečným překryvem do ní — RNP 21 je tak ve fatálním rozporu se strukturou zahradního města) a zároveň stávající solitérní výškové věže jsou umístěny na samotném (jižním) okraji dané plochy výškové regulace — tedy

v kombinaci s pravidly čl. 102 odst. 1 MPP potenciálně poskytují prostor pro „dostavbu“ další výškové budovy (v severní části dané plochy výškové regulace s přesahem dalších 25 metrů do sousedního čtverce na severu), která by tak v podstatě přejala výšku sousedních dvou věží Prague Towers z jihu (objektů ve stejném čtverci), a to v naprostém rozporu s okolní zástavbou ze všech ostatních světových stran.

Za daného stavu pak není absolutně seznatelné, jak by měl za daného stavu rozhodovat stavební úřad dle pravidel čl. 102 odst. 2 MPP, tedy v případě, že výšková regulace zasahuje do více lokalit s rozdílným typem struktury (modernistická struktura 525/Velká Ohrada vs. struktura zahradního města 341/Malá Ohrada), kdy případné nové „věže“ by dle regulativů MPP měly „respektovat okolní zástavbu“, která by však v daném případě byla naprosto neporovnatelných 21 podlaží (65 m výšky) na jihu vs. nejvýše 2 podlaží (6—9 m výšky) na východě, severu i západě (nedá se tedy ani smysluplně určit jakási „průměrná hodnota“). Tato situace s sebou přináší za prvé potenciální riziko naprosté devastace západní části lokality 341/Malá Ohrada, za druhé zvýšené riziko soudních sporů plynoucích z rozhodování stavebního úřadu za této bezprecedentní situace v dané konkrétní lokalitě.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce,

kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036508

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 306

Podatel | **VOJTĚCH VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09VIQML

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 527 / Sídliště Nové Butovice - výšková regulace

Vyjádření

Žádám, aby prostor mezi Nušlovou a Bucharovou ulicí v lokalitě 527 / Sídliště Nové Butovice – definovaný pozemky parc. č. 2771/5, 2771/8, 2771/9, 2780/151, 2780/305, 2780/354, 2780/355, 2780/356 a 2904/3, vše k. ú. Praha-Stodůlky – byl vyčleněn ze zastavitelné obytné transformační plochy č. 411/527/2527 a aby v tomto prostoru byla snížena navrhovaná výšková regulace z úrovně 8 a 12 nadzemních podlaží (*Obr. 2 – Výřez MPP, verze 2025*) na 4 nadzemní podlaží podle původní verze návrhu MPP z roku 2022 (*Obr. 1 – Výřez návrhu MPP, verze 2022*).

Odůvodnění

Prostor mezi Nušlovou a Bucharovou ulicí je stabilizovanou lokalitou, respektující původní návrh sídliště Nové Butovice. Na místě navrhované zastavitelné transformační plochy zahrnující mj. pozemky parc. č. 2771/5, 2771/8, 2771/9, 2780/151, 2780/305, 2780/354, 2780/355, 2780/356 a 2904/3, vše k. ú. Praha-Stodůlky stojí garážový dům (č. p. 2576), který je v soukromém vlastnictví zejm. fyzických osob. Tento garážový dům dle údajů ČÚZK pokrývá plochu zhruba 2 000 m², tj. třetinu prostoru definovaného výše uvedenými pozemky. Z hlediska širšího území regulace navrhovaná MPP verzí 2025 není konzistentní. Zhruba 75 m jihovýchodním směrem se od garážového domu Nušlova č. p. 2576, který je začleněn do zastavitelné obytné transformační plochy č. 411/527/2527, nalézá druhý garážový dům Nušlova č. p. 2515, který do této transformační plochy začleněn není. Garážové domy č. p. 2576 i 2515 jsou plně v souladu s původním architektonicko-urbanistickým návrhem sídliště Nové Butovice (*Obr. 3 – Obersteinova koncepce sídliště Nové Butovice, pohled od východu (okrově označeno zájmové území)*) a postupně nahradily původní velkokapacitní parkoviště.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Navrhovaná transformační plocha 411/527/2527 vychází z kontinuity ÚP SÚ HMP, kde je v části této plochy vymezena plocha s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití území D, dále je v souladu s koncepcemi Metropolitního plánu, s přihlédnutím k Projektu Radlické radiály, která daným územím prochází (označení v Metropolitním plánu 610/-/81 Radlická radiála—návrh). S ohledem na tento projekt dochází k podrobnějšímu prověřování možností využití přilehlých ploch této dopravní infrastruktury, jejíž řešení je v plně v souladu s umožněním budoucího rozvoje a zároveň se snaží chránit současné aktivity v území (tak, aby nevytvářela bariéru a nedocházelo k rozdělování např. obytného území).

Na základě nejaktuálnějších dohod v území a podrobnějšího prověřování byla vymezena transformační plocha 411/527/2527 se stanovenou výškovou regulací 8 a 12RNP (s přihlédnutím k urbanistické struktuře a výškovým hladinám stanovených v Územně analytických podkladech HMP). Výšková regulace v Metropolitním plánu stanovuje rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží zástavby (RNP), tj. budoucí zástavba může být nižší. Z hlediska obytné funkce transformační plochy je umožněno široké spektrum využití (čl. 63 textové části Metropolitního plánu), včetně např. parkovacích domů nebo parkových ploch. Navrhovaná úprava umožňuje větší flexibilitu reagovat na aktuální potřeby území.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence

řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný

a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036509

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 306

Podatel | **VOJTĚCH VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09VIQML

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | 527 / Sídliště Nové Butovice - výšková regulace

Vyjádření

Žádám, aby prostor mezi Nušlovou a Bucharovou ulicí v lokalitě 527 / Sídliště Nové Butovice – definovaný pozemky parc. č. 2771/5, 2771/8, 2771/9, 2780/151, 2780/305, 2780/354, 2780/355, 2780/356 a 2904/3, vše k. ú. Praha-Stodůlky – byl vyčleněn ze zastavitelné obytné transformační plochy č. 411/527/2527 a aby v tomto prostoru byla snížena navrhovaná výšková regulace z úrovně 8 a 12 nadzemních podlaží (*Obr. 2 – Výřez MPP, verze 2025*) na 4 nadzemní podlaží podle původní verze návrhu MPP z roku 2022 (*Obr. 1 – Výřez návrhu MPP, verze 2022*).

Odůvodnění

Případná transformace území a potenciální další osmi- až dvanáctipatrová výstavba tak hrubě naruší architektonicko-urbanistickou koncepci této části sídliště Nové Butovice (*Obr. 3 – Obersteinova koncepce sídliště Nové Butovice, pohled od východu (okrově označeno zájmové území)*) a dále výrazně ztíží podmínky pro dopravu v klidu, která je i navzdory existenci a využívání velkokapacitních garážových domů – na hranici svých kapacit.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Navrhovaná transformační plocha 411/527/2527 vychází z kontinuity ÚP SÚ HMP, kde je v části této plochy vymezena plocha s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití území D, dále je v souladu s koncepcemi Metropolitního plánu, s přihlédnutím k Projektu Radlické radiály, která daným územím prochází (označení v Metropolitním plánu 610/-/81 Radlická

radiála—návrh). S ohledem na tento projekt dochází k podrobnějšímu prověřování možností využití přilehlých ploch této dopravní infrastruktury, jejíž řešení je v plně v souladu s umožněním budoucího rozvoje a zároveň se snaží chránit současné aktivity v území (tak, aby nevytvářela bariéru a nedocházelo k rozdělování např. obytného území).

Na základě nejaktuálnějších dohod v území a podrobnějšího prověřování byla vymezena transformační plocha 411/527/2527 se stanovenou výškovou regulací 8 a 12RNP (s přihlédnutím k urbanistické struktuře a výškovým hladinám stanovených v Územně analytických podkladech HMP). Výšková regulace v Metropolitním plánu stanovuje rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží zástavby (RNP), tj. budoucí zástavba může být nižší. Z hlediska obytné funkce transformační plochy je umožněno široké spektrum využití (čl. 63 textové části Metropolitního plánu), včetně např. parkovacích domů nebo parkových ploch. Navrhovaná úprava umožňuje větší flexibilitu reagovat na aktuální potřeby území.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se

zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036510

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 306

Podatel | **VOJTĚCH VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09VIQML

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | 527 / Sídliště Nové Butovice - výšková regulace

Vyjádření

Žádám, aby prostor mezi Nušlovou a Bucharovou ulicí v lokalitě 527 / Sídliště Nové Butovice – definovaný pozemky parc. č. 2771/5, 2771/8, 2771/9, 2780/151, 2780/305, 2780/354, 2780/355, 2780/356 a 2904/3, vše k. ú. Praha-Stodůlky – byl vyčleněn ze zastavitelné obytné transformační plochy č. 411/527/2527 a aby v tomto prostoru byla snížena navrhovaná výšková regulace z úrovně 8 a 12 nadzemních podlaží (*Obr. 2 – Výřez MPP, verze 2025*) na 4 nadzemní podlaží podle původní verze návrhu MPP z roku 2022 (*Obr. 1 – Výřez návrhu MPP, verze 2022*).

Odůvodnění

Nelze opomenout i faktor ekologicko-estetický, který plní pozemek č. 2780/151 ve vlastnictví Hl. m. Prahy. Jde o protihlukový val porostlý bohatou vegetací, který odděluje průjezdní Bucharovu ulici od obytné zástavby Nušlovy ulice a snižuje hlukovou a exhalační zátěž. Zejména na jaře, kdy vegetace rozkveté, a na podzim, kdy se vegetace zbarví do žlutých, okrových a červených odstínů, Bucharova ulice v tomto místě vypadá jako pomyslná parkway. Podotýkám, že i soustava vegetací porostlých valů oddělujících obytné ulice od průjezdních komunikací je součástí původní architektonicko-urbanistické koncepce sídliště Nové Butovice.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Navrhovaná transformační plocha 411/527/2527 vychází z kontinuity ÚP SÚ HMP, kde je v části této plochy vymezena plocha s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené, se stanoveným kódem

míry využití území D, dále je v souladu s koncepcemi Metropolitního plánu, s přihlédnutím k Projektu Radlické radiály, která daným územím prochází (označení v Metropolitním plánu 610/-/81 Radlická radiála—návrh). S ohledem na tento projekt dochází k podrobnějšímu prověřování možností využití přilehlých ploch této dopravní infrastruktury, jejíž řešení je v plně v souladu s umožněním budoucího rozvoje a zároveň se snaží chránit současné aktivity v území (tak, aby nevytvářela bariéru a nedocházelo k rozdělování např. obytného území).

Na základě nejaktuálnějších dohod v území a podrobnějšího prověřování byla vymezena transformační plocha 411/527/2527 se stanovenou výškovou regulací 8 a 12RNP (s přihlédnutím k urbanistické struktuře a výškovým hladinám stanovených v Územně analytických podkladech HMP). Výšková regulace v Metropolitním plánu stanovuje rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží zástavby (RNP), tj. budoucí zástavba může být nižší. Z hlediska obytné funkce transformační plochy je umožněno široké spektrum využití (čl. 63 textové části Metropolitního plánu), včetně např. parkovacích domů nebo parkových ploch. Navrhovaná úprava umožňuje větší flexibilitu reagovat na aktuální potřeby území.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby

bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního

plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou

podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036487

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 308

Podatel | **SEJKOROVÁ KATEŘINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09VIEBG

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Souhlasíme s tím, aby tento stav v dotčeném území zůstal tak, jak je nyní na vystaveném Metropolitním územním plánu zakreslen.

Odůvodnění

Touto pozitivní námitkou k opakovanému veřejnému projednávání Metropolitního územního plánu Hlavního města Prahy i když na dotčeném území ve vystaveném plánu nenastala zásadní změna, podáváme z těchto důvodů:

Stále trváme na dohodě s městskou částí Praha 21-Újezd nad Lesy na dnes již provedeném oddělení nově vytvořeného pozemku p.č.537/401 o výměře 301m² od pozemku 537/130 a jeho následném převedení na předem uvedenou městskou část za souhlas, k námi podaném návrhu na změnu stávajícího ÚP.HMP č.83/18, dnes v projednávání pod č.3568.

Souhlasíme s tím aby tento stav v dotčeném území zůstal tak jak je nyní na vystaveném Metropolitním územním plánu zakreslen průchod územím zachován.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Souhlasná námitka s návrhem MPP pro opakované veřejné projednání.

Následné dohody jsou pod podrobností územního plánu.

Námítka

ID 3036468

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 309

Podatel | **POSLUŠNÝ FRANTIŠEK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09VIDWQ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Souhlasíme s tím, aby tento stav v dotčeném území zůstal tak, jak je nyní na vystaveném Metropolitním územním plánu zakreslen.

Odůvodnění

Tuto pozitivní námitku k opakovanému veřejnému projednávání Metropolitního územního plánu Hlavního města Prahy i když na dotčeném území ve vystaveném plánu nenastala zásadní změna, podávám z těchto důvodů:

Stále trváme na dohodě s městskou částí Praha 21-Ujezd nad Lesy na dnes již provedeném oddělení nově vytvořeném pozemku p.č. 537/399 o výměře 424 m² od pozemku p.č. 537/159 a jeho následném převodu na předem uvedenou městskou část za souhlas ,k námi podaném návrhu na změnu stávajícího ÚP HM Prahy č.83/18 , v projednávání pod č.3568.

Souhlasíme s tím, aby tento stav v dotčeném území zůstal tak jak je nyní na vystaveném Metropolitním územním plánu HMP zakreslen s průchod územím zachován.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Souhlasná námitka s návrhem MPP pro opakované veřejné projednání.

Následné dohody jsou pod podrobností územního plánu.

Námítka

ID 3034772

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 310

Podatel | **Rychtář Miloslav, JUDr.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNEJ5

Identifikátor podání Portálu Pražana | ymtp2ssy

Lokalita | 907

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

V zastoupení (plná moc v příloze č.1, dále „jen klient“) podáváme námítky k aktuálně projednávanému Metropolitnímu plánu (v rámci opakovaného veřejného projednání) ohledně pozemku parc. č. 1337/45, k.ú. Řepy (příloha č. 2). Žádáme proto změnu návrhu v současném aktuálně projednávaném Metropolitním plánu (v rámci opakovaného veřejného projednání) tak, aby pozemek parc.č. 1337/45, k.ú. Řepy, zůstal v současném aktuálně projednávaném Metropolitním plánu (v rámci opakovaného veřejného projednání) ve funkci čistě obytné s veřejnou zelení jakožto integrovanou součástí.

Odůvodnění

Iniciace této změny aktuálně projednávaného Metropolitního plánu (v rámci opakovaného veřejného projednání) řeší změnu funkčního uspořádání území. S aktuálně projednávaným Metropolitním plánem (v rámci opakovaného veřejného projednání) ve věci zařazení pozemku parc. č. 1337/45, k. ú. Řepy, zásadně nesouhlasíme. Využití tohoto výše uvedeného pozemku parc. č. 1337/45, k. ú. Řepy, dle aktuálně projednávaného Metropolitního plánu (v rámci opakovaného veřejného projednání) nereflektuje skutečný stav území a návrh prezentovaný v tomto aktuálně projednávaném Metropolitním plánu (v rámci opakovaného veřejného projednání) tak pokračuje v trendu nerespektování stávajícího území a představuje výraznou nepřiměřenost zásahu do vlastnického práva klienta.

V současném aktuálně projednávaném Metropolitním plán-u (v rámci opakovaného veřejného projednání) je pozemek parc.č. 1337/45, k. ú. Řepy, s velkým podivem klienta, uveden nesprávně jako nezastavitelný, typ struktury: lesa-zemědělská krajina, způsob využití: rekreační, i když cílový charakter lokality je dotvořit a posilovat cílový

charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Řepy. A i dle odboru územního plánu Magistrátu hl. m. Prahy z 28.5.2007 č.j.: S-MHMP 221555/2007 /OUP se pozemek parc. č. 1337/45, k. ú. Řepy, nachází ve funkční ploše OP a ve výhledu leží část tohoto pozemku ve funkční ploše OB-čistě obytné území (příloha č.3). Navíc u pozemku parc. č. 1337/45, k. ú. Řepy, byl v Územním plánu hl. m. Prahy v roce 2022 způsob využití - OP/OB-B (orná půda/čistě obytné), OP/ZP a pozemek parc. č. 1337/45, k. ú. Řepy, byl územní rezervou. A najednou (zcela naprosto nelogicky) byl však v návrhu Metropolitního plánu Prahy z roku 2022 tento pozemek parc. č. 1337/45, k. ú. Řepy, nesprávně veden jako nezastavitelný, typ struktury: leso-zemědělská krajina, způsob využití: nezastavitelná rekreační. Vzhledem k nesprávnému, nelogickému, nepředvídatelnému, nepřiměřenému, vážnému zásahu do práv vlastníka (klienta) v důsledku zrušení „územních rezerv“ bez náhrady a odůvodnění, byly podány ohledně tohoto nesprávného zařazení pozemku parc. č. 1337/45, k. ú. Řepy, klientem námítky ze dne 23.6.2022 k odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy.

Aktuálně projednávaný Metropolitní plán (v rámci opakovaného veřejného projednání) je zcela v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahu do vlastnických práv soukromých osob (tedy i klienta) a především je činěn bez jakékoliv kompenzace (náhrady), což je v rozporu s výše uvedenými zásadami a taktéž s platnou úpravou ve smyslu příslušných ustanovení stavebního zákona.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí

návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkově pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034773

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 310

Podatel | **Rychtář Miloslav, JUDr.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNEJ5

Identifikátor podání Portálu Pražana | ymtp2ssy

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

Dále vznášíme námítku nepřiměřeného zásahu do práv vlastníků (tedy i klienta) v důsledku zrušení územních rezerv" bez náhrady a odůvodnění a dále vznášíme námítku legitimního očekávání.

Odůvodnění

Legitimní očekávání vlastníků pozemků (tedy i klienta) v územních rezervách bylo dáno fakticky úplně jinou tržní hodnotou pozemku. Iniciací této změny aktuálně projednávaného Metropolitního plánu (v rámci opakovaného veřejného projednání) na pozemek parc. č. 1337/45, k. ú. Řepy, je řešeno rozsáhlé území Řep, které doposud není nikterak využíváno. Požadovanou změnou návrhu aktuálně projednávaného Metropolitního plánu (v rámci opakovaného veřejného projednání) by pozemek parc. č. 1337/45, k. ú. Řepy (u něhož je navrhována změna využití) zohledňoval vazbu na okolní zástavbu. Navrhovaná iniciace změny návrhu aktuálně projednávaného Metropolitního plánu (v rámci opakovaného veřejného projednání) by zajistila revitalizaci pozemku parc. č. 1337/45, k. ú. Řepy, který není nikterak využit. Poloha tohoto pozemku parc. č. 1337/45, k. ú. Řepy, a jeho okolí nabízí využití pro bydlení a plochy zeleně. Navrhovaná změna zařazení a využití pozemku parc. č. 1337/45, k.ú. Řepy, v návrhu aktuálně projednávaného Metropolitního plánu (v rámci opakovaného veřejného projednání) by umožnila smysluplné a plnohodnotné využití tohoto pozemku parc. č. 1337/45, k.ú. Řepy. Současný stav pozemku parc.č. 1337/45, k.ú. Řepy, neodpovídá požadavkům moderního, čistého a bezpečného města.

Na dotčený pozemek parc. č. 1337/45, k. ú. Řepy, byly i v roce 2018 podány připomínky k návrhu Metropolitního plánu Prahy a proto podáváme námítky i z důvodu, že vyhodnocení připomínek podaných v roce 2018 neproběhlo řádně a proces přijímání Metropolitního plánu je z toho důvodu zatížen vadou. Nebyli jsme schopni zjistit, zda bylo připomínkám vyhověno či nikoliv. Přes veškerou snahu jsme nebyli v rámci zveřejněných 21 pdf souborů z kategorie „06-nevyzváni“ schopni své připomínky vyhledat.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel se vyjádřením individuálně a podrobně zabýval. V rámci své správní úvahy dospěl k závěru, že požadavkům zpochybňujícím nezveřejnění vypořádání připomínek ze společného jednání nelze přisvědčit. Taková povinnost pořizovateli ze zákona nevyplývá. Stavební zákon taxativně vymezuje konkrétní fáze procesu pořizování, v nichž je pořizovatel povinen návrh územního plánu zveřejnit, avšak povinnost zveřejňovat průběžné pracovní dokumenty – jako je vypořádání připomínek ze společného jednání – není stanovena. Vypořádání připomínek ze společného jednání je finalizováno rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP a bude zveřejněno jakožto součást odůvodnění MPP dle § 172 odst. 4 správního řádu.

Tento závěr výslovně potvrdil rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 13. 5. 2025, č. j. 64 A 1/2025-290, který konstatoval, že pořizovateli nevyplývá povinnost zveřejnit vypořádání připomínek uplatněných ve společném jednání před veřejným projednáním územního plánu. Ani metodika Ministerstva pro místní rozvoj se zveřejněním vypořádání připomínek ze společného jednání jako se

samostatnou povinností pořizovatele nepočítá. Taktéž ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, jde o novou informaci, která vznikla při přípravě rozhodnutí povinného subjektu, existuje tudíž zákonný důvod pro odmítnutí jejího poskytnutí. Veškeré tyto závěry jsou potvrzeny ustálenou judikaturou správních soudů.

Pořizovatel proto postupuje plně v souladu se zákonem, když nezveřejňuje vypořádání připomínek ze společného jednání jakožto nehotové pracovní dokumenty, které mohou v procesu pořizování ještě doznat změn, a které jsou podkladem pro konečné rozhodnutí Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP. Podrobněji viz příloha P.152 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f)

a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034774

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 310

Podatel | **Rychtář Miloslav, JUDr.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNEJ5

Identifikátor podání Portálu Pražana | ymtp2ssy

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 3 / Námítka

Vyjádření

Námítka neurčitosti a nejednoznačnosti návrhu aktuálně projednávaného Metropolitního plánu (v rámci opakovaného veřejného projednání). V návrhu aktuálně projednávaného Metropolitního plánu (v rámci opakovaného veřejného projednání) nejsou hranice jednotlivých ploch dostatečně určité.

Odůvodnění

Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohrazení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Hlavní výkres jako součást grafické části Metropolitního plánu je zpracován v měřítku 1:10 000, což je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jak vyplývá z § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán zásadně nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, což je v případě projednávaného návrhu dodrženo. Nelze proto v územním plánu požadovat vymezení hranic v přesnosti na úroveň katastrální mapy či určování lomových bodů souřadnicemi. Případné zpřesnění řešení v území je možné řešit nástroji podrobnější územně plánovací dokumentace, tedy v případě Prahy územní plán vymezené části

Prahy (jehož výkresy se však v souladu s předpisy vydávají rovněž v měřítku 1 : 5000 nebo 1 : 10000) nebo regulační plán (výkresy zpravidla v měřítku 1 : 1 000, popřípadě 1 : 500), územní studie nebo další dohody v území.

Grafika výkresové části byla prověřena a upravena, byla vylepšena čitelnost výkresů. Byla vylepšena prohlížečí aplikace. Aplikace je zároveň dále doplňována o další možnosti a je průběžně vyvíjena.

Námítka

ID 3034775

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 310

Podatel | **Rychtář Miloslav, JUDr.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNEJ5

Identifikátor podání Portálu Pražana | ymtp2ssy

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 4 / Námítka

Vyjádření

Námítka nesrozumitelnosti a neurčitosti návrhu Metropolitního plánu Prahy. Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu majetkových práv.

Odůvodnění

Návrh aktuálně projednávaného Metropolitního plánu (v rámci opakovaného veřejného projednání) je nepochybně dokument, který zasahuje do vlastnických práv vlastníků pozemků (tedy i klienta). Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Návrh aktuálně projednávaného Metropolitního plánu (v rámci opakovaného veřejného projednání) je prezentován způsobem umožňující dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části - grafické, textové a odůvodnění. Jedná se však o velké množství GB dat, rozdělených do velkého množství souborů, které jsou přehledné jen zdánlivě. Vlastník pozemku tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něho srozumitelný a určitý. V rámci této námítky je potřeba vzít v potaz i časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel aktuálně projednávaného Metropolitního plánu (v rámci opakovaného veřejného projednání) - zadání bylo v roce 2012 - tedy přes 13 let a kolik času mají dotčení vlastníci (od 20.10.2025 do 3.12.2025, tedy 45 dnů.)

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Je namítána nesrozumitelnost a neurčitost návrhu MPP s odkazem na obecné požadavky kladené na právní úkony a na rozsah zveřejněné dokumentace. MPP je opatřením obecné povahy vydávaným v režimu stavebního zákona. Požadavky na jeho obsah a formu jsou proto dány výhradně veřejnoprávními předpisy, nikoliv obecnou úpravou srozumitelnosti a určitosti vymezenou v předpisech soukromoprávních.

Způsob uveřejnění návrhu MPP a lhůty pro uplatňování připomínek a námítek jsou stanoveny stavebním zákonem. Pořizovatel není oprávněn se od těchto zákonných požadavků odchýlit. Návrh MPP byl zpřístupněn způsobem umožňujícím dálkový přístup v souladu s těmito požadavky. Právní předpisy nestanoví žádný limit rozsahu předkládané dokumentace.

Připomínka rovněž namítá nepoměr mezi dobou, kterou měl zpracovatel k dispozici pro přípravu dokumentace, a lhůtami poskytnutými dotčeným vlastníkům. Taková proporcionalita není zákonem vyžadována a ani soudní judikatura obdobný požadavek nekonstatuje. Složitost MPP je přirozeným důsledkem skutečnosti, že jde o územně plánovací dokumentaci pro území hlavního města.

Grafika výkresové části byla prověřena a upravena, byla vylepšena čitelnost výkresů. Byla vylepšena prohlížeč aplikace. Aplikace je zároveň dále doplňována o další možnosti a je průběžně vyvíjena.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu pro zveřejnění návrhu územního plánu před konáním veřejného projednání. Veřejné projednání se může konat nejdříve 15 dnů ode dne doručení návrhu územního plánu a oznámení o jeho konání veřejnou vyhláškou, tedy 30 dní po zveřejnění. Současně § 52 odst. 3 stavebního zákona vymezuje sedmidenní lhůtu pro uplatnění námítek a připomínek proti návrhu územního plánu. Zákon neumožňuje stanovit pro podávání námítek a připomínek jinou lhůtu a k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se ze zákona nepřihlíží. Podle uvedených ustanovení se postupuje obdobně i při opakovaném veřejném projednání, jak stanovuje § 53 odst. 2 stavebního zákona. Všechny tyto zákonné podmínky byly při pořizování MPP dodrženy. Návrh Metropolitního plánu byl projednán formou veřejného projednání dokonce ve dvou termínech v souladu s § 22 odst. 1 stavebního zákona, a to dne 30. 5. 2022 a 23. 6. 2022, ačkoliv ze zákona by postačoval jen jeden termín. Stejně tak i opakované veřejné projednání se konalo ve dvou termínech, dne 19. 11. 2025 a 26. 11. 2025. Připomínky a námítky bylo možné uplatnit nejpozději do 30. 6. 2022, tj. do 7 dnů od konání pozdějšího termínu veřejného projednání a následně do 3. 12. 2025, tj. do 7 dnů od konání pozdějšího termínu opakovaného veřejného projednání.

Upravený návrh MPP byl podle § 53 odst. 2 věty třetí Stavebního zákona 2006 projednán v opakovaném veřejném projednání v rozsahu provedených úprav – měněných částí. Dále podrobněji viz příloha P.210 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V průběhu pořizování bylo nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost a městské části, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP, a to již v rámci veřejného projednání návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Na základě správních úvah došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě připomínek a námitek týkající se této problematiky a provedené důkladné revize došlo z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, byla vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části byly upraveny tak, aby byla zajištěna větší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Byly aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, byly upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, byla provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP byly změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3034776

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 310

Podatel | **Rychtář Miloslav, JUDr.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNEJ5

Identifikátor podání Portálu Pražana | ymtp2ssy

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | 5 / Námítka

Vyjádření

Námítka diskriminace malých vlastníků pozemků

Odůvodnění

Aktuálně projednávaný Metropolitní plán (v rámci opakovaného veřejného projednání) zvyhodňuje velké vlastníky (zejména developery) oproti vlastníkům malým. Z návrhu aktuálně projednávaného Metropolitního plánu (v rámci opakovaného veřejného projednání) lze vypožorovat zjevnou snahu vyrovnat případné ztráty zastavitelného území zřízením nových zastavitelných území. Tato snaha je však bohužel patrná pouze ve vztahu k velkým vlastníkům a tak je snaha zpracovatele návrhu aktuálně projednávaného Metropolitního plánu (v rámci opakovaného veřejného projednání) právně neodůvodnitelnou a nepřípustnou diskriminací (v této souvislosti je o tom i publikováno).

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán řeší území hl. m. Prahy jako celek, jedná se o koncepční dokument pro celé území města. Návrh nových zastavitelných ploch je vždy pečlivě posouzen a koordinován s požadavky konkrétních městských částí i jednotlivých subjektů v území. Při vymezování nových zastavitelných ploch je vždy třeba pečlivě posoudit soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací, respektovat ochranu zemědělského půdního fondu a limity využití území a pečlivě posoudit budoucí potřeby v území. Případný nárůst zastavitelných ploch byl v rámci součinnosti správních orgánů v pracovní rovině konzultován s dotčenými orgány

a v území, kde nebylo možné nové zastavitelné plochy obhájit, nebylo možné jejich vymezení realizovat. Rozhodně však neplatí, že by postup při návrhu nových zastavitelných ploch byl pro některé účastníky diskriminační či znevýhodňující.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035943

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 310

Podatel | **Rychtář Miloslav, JUDr.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWAJO

Lokalita | 908

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Výstavba benzinové pumpy

Vyjádření

V současném aktuálně projednávaném Metropolitním plánu v rámci opakovaného veřejného projednání je u pozemku parc.č. 826/12, k. ú. Zličín, zastavitelnost: nezastavitelná, typ struktury: lesa-zemědělská krajina, způsob využití: nezastavitelná produkční. Vzhledem k nesprávnému, nelogickému, nepředvídatelnému, nepřiměřenému, vážnému zásahu do práv vlastníka (klienta), žádáme změnu aktuálně projednávaného Metropolitního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání tak, aby pozemek parc.č. 826/12, k.ú. Zličín byl v aktuálně projednávaném Metropolitním plánu v rámci opakovaného veřejného projednání určen pro výstavbu benzinové pumpy s myčkou, odpočívadlem, parkovištěm a s plochami veřejné zeleně jakožto integrovanou součástí zamýšlené výstavby (případně i jinou obdobnou činností) a to i z důvodu , že se pozemek parc. č. 826/12, k. ú. Zličín, nachází v bezprostřední blízkosti Pražského okruhu a na tomto úseku Pražského okruhu benzinová pumpa s myčkou, odpočívadlem, parkovištěm a plochami veřejné zeleně chybí. Iniciací této změny aktuálně projednávaného Metropolitního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání na tento pozemek parc. č. 826/12, k. ú. Zličín, je řešeno rozsáhlé území Zličína, které doposud není nikterak využíváno.

Odůvodnění

Vyjádření:

V zastoupení podáváme námítky k aktuálně projednávanému Metropolitnímu plánu v rámci opakovaného veřejného projednání ohledně pozemku parc.č. 826/12, k. ú. Zličín (příloha č.2). Inicie této změny aktuálně projednávaného Metropolitního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání řeší změnu funkčního uspořádání

území. S návrhem aktuálně projednávaného Metropolitního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání ve věci zařazení pozemku parc.č. 826/12/, k.ú. Zličín, zásadně nesouhlasíme. Využití tohoto výše uvedeného pozemku parc.č. 826/12, k. ú. Zličín, dle aktuálně projednávaného Metropolitního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání nereflektuje skutečný stav území a návrh prezentovaný dle aktuálně projednávaného Metropolitního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání tak pokračuje v trendu nerespektování stávajícího území a představuje výraznou nepřiměřenost zásahu do vlastnického práva.

V současném aktuálně projednávaném Metropolitním plánu v rámci opakovaného veřejného projednání je u pozemku parc.č. 826/12, k. ú. Zličín, zastavitelnost: nezastavitelná, typ struktury: lesa-zemědělská krajina, způsob využití: nezastavitelná produkční. Vzhledem k nesprávnému, nelogickému, nepředvídatelnému, nepřiměřenému, vážnému zásahu do práv vlastníka (klienta), žádáme změnu aktuálně projednávaného Metropolitního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání tak, aby pozemek parc.č. 826/12, k.ú. Zličín byl v aktuálně projednávaném Metropolitním plánu v rámci opakovaného veřejného projednání určen pro výstavbu benzínové pumpy s myčkou, odpočívadlem, parkovištěm a s plochami veřejné zeleně jakožto integrovanou součástí zamýšlené výstavby (případně i jinou obdobnou činností) a to i z důvodu, že se pozemek parc. č. 826/12, k. ú. Zličín, nachází v bezprostřední blízkosti Pražského okruhu a na tomto úseku Pražského okruhu benzínová pumpa s myčkou, odpočívadlem, parkovištěm a plochami veřejné zeleně chybí. Iniciací této změny aktuálně projednávaného Metropolitního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání na tento pozemek parc. č. 826/12, k. ú. Zličín, je řešeno rozsáhlé území Zličína, které doposud není nikterak využíváno.

Aktuálně projednávaný Metropolitní plán v rámci opakovaného veřejného projednání je zcela v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahu do majetkových práv soukromých osob (tedy i klienta), není řádně a přesvědčivě odůvodněn a především je činěn bez jakékoli kompenzace (náhrady), což je v rozporu s platnou právní úpravou ve smyslu stavebního zákona. V této souvislosti dále vznášíme námitku nepřiměřeného zásahu do práv vlastníků bez náhrady a řádného a přesvědčivého odůvodnění a dále vznášíme námitku legitimního očekávání. Legitimní očekávání vlastníků pozemků (tedy i klienta) je dáno fakticky úplně jinou tržní hodnotou pozemku.

Zdůvodnění:

Požadovanou změnou aktuálně projednávaného Metropolitního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání by pozemek parc.č. 826/12, k.ú. Zličín (u něhož je navrhována změna využití)

zohledňoval vazbu na bezprostřední blízkost Pražského okruhu. Navrhovaná iniciace změny aktuálně projednávaného Metropolitního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání by zajistila revitalizaci pozemku parc.č. 826/12, k.ú. Zličín, který není nikterak využit. Poloha tohoto pozemku a jeho okolí (bezprostřední blízkost Pražského okruhu) nabízí využití pro benzínovou pumpu s myčkou, odpočívadlem, parkovištěm a plochami veřejné zeleně (či případně jinou obdobnou činnost). Navrhovaná změna využití pozemku parc.č. 826/12, k.ú. Zličín, by umožnila smysluplné a plnohodnotné využití tohoto pozemku. Současný stav pozemku parc.č. 826/12, k.ú. Zličín, neodpovídá požadavkům moderního, čistého a bezpečného města.

Na dotčený pozemek parc. č. 826/12, k. ú. Zličín, byly podány námítky roce 2018 a i v roce 2022. V této souvislosti podáváme námítky i k návrhu Metropolitního plánu Prahy z roku 2018 a i z roku 2022 a to proto, že vyhodnocení námitek podaných v roce 2018 a i v roce 2022 neproběhlo řádně a proces přijímání Metropolitního plánu je z toho důvodu zatížen vadou. Nebyli jsme schopni zjistit, zda bylo našim připomínkám vyhověno či nikoliv. Přes veškerou snahu jsme nebyly v rámci zveřejněných 21 pdf souborů z kategorie 1106- nevyzváni" schopny své námítky vyhledat.

Příloha č.1 – plná moc

Příloha č.2 - Výpis z katastru nemovitostí pozemku parc. č. 826/12, k. ú. Zličín

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035944

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 310

Podatel | **Rychtář Miloslav, JUDr.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWAJO

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Neurčitost a nejednoznačnost hranic jednotlivých ploch

Vyjádření

U aktuálně projednávaného Metropolitního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání hranice jednotlivých ploch nejsou dostatečně určité. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Hlavní výkres jako součást grafické části Metropolitního plánu je zpracován v měřítku 1:10 000, což je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jak vyplývá z § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán zásadně nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, což je v případě projednávaného návrhu dodrženo. Nelze proto v územním plánu požadovat vymezení hranic v přesnosti na úroveň katastrální mapy či určování lomových bodů souřadnicemi. Případné zpřesnění řešení v území je možné řešit nástroji podrobnější územně plánovací dokumentace, tedy v případě Prahy územní plán vymezené části Prahy (jehož výkresy se však v souladu s předpisy vydávají rovněž v měřítku 1 : 5000 nebo 1 : 10000) nebo regulační plán (výkresy zpravidla v měřítku 1 : 1 000, popřípadě 1 : 500), územní studie nebo další dohody v území.

Grafika výkresové části byla prověřena a upravena, byla vylepšena čitelnost výkresů. Byla vylepšena prohlížeč aplikace. Aplikace je zároveň dále doplňována o další možnosti a je průběžně vyvíjena.

Námítka

ID 3035945

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 310

Podatel | **Rychtář Miloslav, JUDr.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWAJO

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů

Vyjádření

Návrh aktuálně projednávaného Metropolitního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání je nepochybně dokument, který zasahuje do vlastnických práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Návrh aktuálně projednávaného Metropolitního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání je prezentován způsobem umožňující dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části – grafické, textové a odůvodnění. Jedná se však o značné množství dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné jen zdánlivě. Vlastník pozemku tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něho srozumitelný a určitý. V rámci této námítky je potřeba vzít v potaz časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel návrhu Metropolitního plánu Prahy (zadání v roce 2012 - tedy přes 13 let) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 20.10.2025 do 3.12.2025, tedy 45 dnů). Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu majetkových práv.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Je namítána nesrozumitelnost a neurčitost návrhu MPP s odkazem na obecné požadavky kladené na právní úkony a na rozsah zveřejněné dokumentace. MPP je opatřením obecné povahy vydávaným v režimu stavebního zákona. Požadavky na jeho obsah a formu jsou proto dány výhradně veřejnoprávními předpisy, nikoliv

obecnou úpravou srozumitelnosti a určitosti vymezenou v předpisech soukromoprávních.

Způsob uveřejnění návrhu MPP a lhůty pro uplatňování připomínek a námitek jsou stanoveny stavebním zákonem. Pořizovatel není oprávněn se od těchto zákonných požadavků odchýlit. Návrh MPP byl zpřístupněn způsobem umožňujícím dálkový přístup v souladu s těmito požadavky. Právní předpisy nestanoví žádný limit rozsahu předkládané dokumentace.

Připomínka rovněž namítá nepoměr mezi dobou, kterou měl zpracovatel k dispozici pro přípravu dokumentace, a lhůtami poskytnutými dotčeným vlastníkům. Taková proporcionalita není zákonem vyžadována a ani soudní judikatura obdobný požadavek nekonstatuje. Složitost MPP je přirozeným důsledkem skutečnosti, že jde o územně plánovací dokumentaci pro území hlavního města.

Grafika výkresové části byla prověřena a upravena, byla vylepšena čitelnost výkresů. Byla vylepšena prohlížeč aplikace. Aplikace je zároveň dále doplňována o další možnosti a je průběžně vyvíjena.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu pro zveřejnění návrhu územního plánu před konáním veřejného projednání. Veřejné projednání se může konat nejdříve 15 dnů ode dne doručení návrhu územního plánu a oznámení o jeho konání veřejnou vyhláškou, tedy 30 dní po zveřejnění. Současně § 52 odst. 3 stavebního zákona vymezuje sedmidenní lhůtu pro uplatnění námitek a připomínek proti návrhu územního plánu. Zákon neumožňuje stanovit pro podávání námitek a připomínek jinou lhůtu a k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se ze zákona nepřihlíží. Podle uvedených ustanovení se postupuje obdobně i při opakovaném veřejném projednání, jak stanovuje § 53 odst. 2 stavebního zákona. Všechny tyto zákonné podmínky byly při pořizování MPP dodrženy. Návrh Metropolitního plánu byl projednán formou veřejného projednání dokonce ve dvou termínech v souladu s § 22 odst. 1 stavebního zákona, a to dne 30. 5. 2022 a 23. 6. 2022, ačkoliv ze zákona by postačoval jen jeden termín. Stejně tak i opakované veřejné projednání se konalo ve dvou termínech, dne 19. 11. 2025 a 26. 11. 2025. Připomínky a námítky bylo možné uplatnit nejpozději do 30. 6. 2022, tj. do 7 dnů od konání pozdějšího termínu veřejného projednání a následně do 3. 12. 2025, tj. do 7 dnů od konání pozdějšího termínu opakovaného veřejného projednání. Upravený návrh MPP byl podle § 53 odst. 2 věty třetí Stavebního zákona 2006 projednán v opakovaném veřejném projednání v rozsahu provedených úprav – měněných částí. Dále podrobněji viz příloha P.210 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V průběhu pořizování bylo nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost a městské části, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP, a to již v rámci veřejného projednání návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Na základě správné úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě připomínek a námitek týkající se této problematiky a provedené důkladné revize došlo z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, byla vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části byly upraveny tak, aby byla zajištěna větší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Byly aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, byly upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, byla provedena korektura. Regulativy vztahované ke dni vydání MPP byly změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3035946

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 310

Podatel | **Rychtář Miloslav, JUDr.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWAJO

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | Diskriminace malých vlastníků pozemků

Vyjádření

Aktuálně projednávaný Metropolitní plán v rámci opakovaného veřejného projednání zvýhodňuje velké vlastníky (zejména developery) oproti vlastníkům malým. V aktuálně projednávaném Metropolitním plánu v rámci opakovaného veřejného projednání lze vypožorovat zjevnou snahu vyrovnat případné ztráty zastavitelného území zřízením nových zastavitelných území. Tato snaha je však bohužel patrná pouze ve vztahu k velkým vlastníkům. Tato snaha zpracovatele aktuálně projednávaného Metropolitního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání je právně neodůvodnitelnou a nepřipustnou diskriminací.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán řeší území hl. m. Prahy jako celek, jedná se o koncepční dokument pro celé území města. Návrh nových zastavitelných ploch je vždy pečlivě posouzen a koordinován s požadavky konkrétních městských částí i jednotlivých subjektů v území. Při vymezování nových zastavitelných ploch je vždy třeba pečlivě posoudit soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací, respektovat ochranu zemědělského půdního fondu a limity využití území a pečlivě posoudit budoucí potřeby v území. Případný nárůst zastavitelných ploch byl v rámci součinnosti správních orgánů v pracovní rovině konzultován s dotčenými orgány a v území, kde nebylo možné nové zastavitelné plochy obhájit, nebylo možné jejich vymezení realizovat. Rozhodně však neplatí, že by postup při návrhu nových zastavitelných ploch byl pro některé účastníky diskriminační či znevýhodňující.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námítek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3036482

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 310

Podatel | **Rychtář Miloslav, JUDr.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQU12WZ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Vyjádření

Námítku uplatňuje 1 FO v zastoupení na základě plné moci - viz podání.

Námítky klienta k návrhu ÚP hl. m. Prahy (Metropolitní plán) dle § 52 odst.3 stavebního zákona ze dne 23.6.2022 k dotčeným pozemkům (viz příloha podání - zpráva dodaná příjemci 24.6.2022 v 09:13:09) nebyly vůbec odborem územního rozvoje MHMP vyhodnoceny (viz příloha podání — Portál občana — počet nalezených podání, připomínek 0) a tudíž nemohly být ani zařazeny do změn aktuálně projednávaného Metropolitního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání.

Odůvodnění

Tím však byl zásadním způsobem porušen zákon a klientovi byla protizákonně odňata účast v jedné z důležitých etap (fází) projednávání Metropolitního plánu hl.m. Prahy, a tak bylo klientovi razantně, nenapravitelně a velmi citelně zasaženo do jeho nesporných práv, která mu byla tedy nezákonně odňata a klientovi tak vznikla značná újma. Kdyby byly námítky klienta k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitní plán) dle § 52 odst.3 stavebního zákona k dotčeným pozemkům ze dne 23.6.2022 odborem územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy vyhodnocena, tak mohla být i zařazena do změn aktuálně projednávaného Metropolitního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání. Věříme tedy, že v rámci změn aktuálně projednávaného Metropolitního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání přihlédnete k výše uvedenému závažnému pochybení a zjednáte nápravu, a proto žádáme změnu využití pozemků klienta v aktuálně projednávaném Metropolitním plánu v rámci opakovaného veřejného projednání (více níže).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Podatel zmiňuje v rámci aplikace pro připomínkování skrze Portál Pražana funkcionalitu "importu připomínek", která byla nadstavbovou funkcí a při zastupování majitele pozemků nemusela být plně dostupná. Žádná práva však podateli nebyla upřena a veškeré jeho požadavky, které pořizovatel obdržel v rámci veřejného projednání i opakovaného veřejného projednání návrhu MPP byly řádně pořizovatelem vypořádány.

Požadavky podatele z veřejného projednání jsou řešeny v rámci veřejného projednání návrhu MPP v rámci ID 3008247 až 3008250, 3008252 až 3008254, 3008256, 3008262 až 3008263, 3008265 až 3008266 a 3009210. Požadavek v předmětném území požadavku je řešen konkrétně v ID 3008256.

Pořizovatel se vyjádřením individuálně a podrobně zabýval. V rámci své správní úvahy dospěl k závěru, že požadavkům zpochybňujícím nezveřejnění vyhodnocení připomínek a návrhu rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání v průběhu pořizování MPP nelze přisvědčit. Taková povinnost pořizovateli ze zákona nevyplývá.

Stavební zákon taxativně vymezuje konkrétní fáze procesu pořizování, v nichž je pořizovatel povinen návrh územního plánu zveřejnit, avšak povinnost zveřejňovat průběžné pracovní dokumenty – jako je vypořádání připomínek z veřejného projednání a návrh rozhodnutí o námitkách – není stanovena. Vypořádání připomínek a rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání je finalizováno rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP a bude zveřejněno jakožto součást odůvodnění MPP dle § 172 odst. 4, resp. odst. 5 správního řádu.

Tento závěr výslovně potvrdil rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 13. 5. 2025, č. j. 64 A 1/2025-290, který konstatoval, že pořizovateli nevyplývá povinnost zveřejnit vypořádání připomínek uplatněných ve společném jednání před veřejným projednáním územního plánu, ale věnoval se i výkladu zveřejnění vypořádání připomínek v procesu pořizování obecně. Ani metodika Ministerstva pro místní rozvoj se zveřejněním vypořádání připomínek a návrhu rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání jako se samostatnou povinností pořizovatele nepočítá. Taktéž ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, jde o novou informaci, která vznikla při přípravě rozhodnutí povinného subjektu, existuje tudíž zákonný důvod pro odmítnutí jejího poskytnutí. Veškeré tyto závěry jsou potvrzeny ustálenou judikaturou správních soudů.

Pořizovatel proto postupuje plně v souladu se zákonem, když nezveřejňuje vypořádání připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání jakožto nehotové pracovní dokumenty, které mohou v procesu pořizování ještě doznat změn, a které jsou podkladem pro konečné rozhodnutí Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP. Podrobněji viz příloha P.205 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036483

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 310

Podatel | **Rychtář Miloslav, JUDr.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQU12WZ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Vyjádření

Žádáme změnu v aktuálně projednávaném Metropolitním plánu v rámci opakovaného veřejného projednání tak, aby pozemek parc.č. 1346/12, k.ú. Řepy, byl v aktuálně projednávaném Metropolitním plánu v rámci opakovaného veřejného projednání zařazen pro nerušící výrobu, zbývající pozemky parc.č. 1346/8, parc.č. 1345/13 a parc.č. 1337/44, vše v katastrálním území Řepy, pak ponechat ve funkci ZMK.

Odůvodnění

Naše iniciace změny aktuálně projednávaného Metropolitního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání řeší změnu funkčního uspořádání území. S aktuálně projednávaným Metropolitním plánem v rámci opakovaného veřejného projednání, a to hlavně u pozemku parc.č. 1346/12, v katastrálním území Řepy, zásadně nesouhlasíme. Využití hlavně pozemku parc.č. 1346/12, v katastrálním území Řepy, z hlediska aktuálně projednávaného Metropolitního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání nereфлекtuje skutečný stav území (jeho vazby na blízkost např. autosalonu Klokočka a okolních dalších staveb) a návrh prezentovaný v tomto aktuálně projednávaném Metropolitním plánu rámci opakovaného veřejného projednání tak pokračuje v trendu nerespektování stávajícího území a představuje nepřiměřenost zásahu do vlastnického práva klienta. Navíc na pozemku parc.č. 1346/12, k.ú. Řepy, je stávající objekt a plocha pozemku parc.č. 1346/12, k.ú. Řepy, je v současné době zpevněná, betonová s objektem, na pozemku parc. č. 1346/8, k.ú. Řepy, je asfaltová živice jako pozůstatek činnosti v minulosti. Iniciací změny funkce využití především pozemku parc.č. 1346/12, k.ú. Řepy, je řešeno území Řep, které doposud není řádně využíváno.

Zdůvodnění:

Požadovanou změnou v aktuálně projednávaném Metropolitním plánu v rámci opakovaného veřejného projednání by pozemek parc.č.

1346/12, k.ú. Řepy (u něhož je navrhována změna využití) zohledňoval vazbu na blízkost průmyslové zóny — autosalon Klokočka a další stavby v okolí.

Navrhovaná iniciace změny využití pozemků parc.č. 1346/8, parc.č. 1345/13 a parc.č. 1337/44, vše v katastrálním území Řepy, v aktuálně projednávaném Metropolitním plánu v rámci opakovaného veřejného projednání by zajistila revitalizaci pozemku parc.č. 1346/12, k.ú. Řepy, který není řádně využit. Poloha tohoto pozemku parc. č. 1346/12, k. ú. Řepy a jeho okolí (blízkost průmyslové zóny — autosalon Klokočka a další stavby v okolí a bezprostřední blízkost komunikací) a stávající objekt nabízí využití pro autoservis nebo pro parkování aut. Pozemky parc.č. 1346/12, parc.č. 1346/8, parc.č. 1345/13 a parc.č. 1337/44, vše v katastrálním území Řepy, historicky využívaly firma Holenda (recyklace a bourací práce), Ředitelství silnic a dálnic ČR, Štěrky a písky, CK Invest (jako plochy pro obchodní činnost, manipulaci, průmyslovou činnost, servisní zázemí městské dopravní obslužnosti). Navrhovaná změna využití především pozemku parc.č. 1346/12, k.ú. Řepy, by umožnila smysluplné a plnohodnotné využití tohoto pozemku. Současný stav pozemku parc.č. 1346/12, k.ú. Řepy, neodpovídá požadavkům moderního, čistého a bezpečného města.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Území požadavku bylo prověřeno a bylo koordinováno s dosavadním ÚP SÚ a požadavkům vyplývajícím z požadavků technické infrastruktury. Celé území se nachází v území kde je vymezen koridor prvku 610/-/69 Břevnovská radiála, úsek Pražský okruh - Vypich—návrh.

Vymezení otevřená krajina ve struktuře leso-zemědělská krajina, struktura konkrétní plochy je upřesněna stanovením typu plochy podrobnějšího strukturálního členění — zpevněná plocha a plocha těžby je neměnnou částí návrhu MPP. V plochách otevřené krajiny jsou změny podrobnějšího strukturálního členění přípustné v souladu s čl. 108, zároveň je přípustné umisťovat budovy dle regulace využití lokality uvedené v čl. 65 až 67. Zbytek pozemků je zařazen v jiné ploše s vegetací.

Vymezení nové transformační plochy by bylo nekoncepční vzhledem k navrhovanému koridoru dopravní infrastruktury a vzhledem k umístění v krajinném rozhraní.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ.

Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036484

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 310

Podatel | **Rychtář Miloslav, JUDr.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQU12WZ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Vyjádření

Námítka neurčitosti a nejednoznačnosti aktuálně projednávaného Metropolitního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání.

V aktuálně projednávaném Metropolitním plánu v rámci opakovaného veřejného projednání nejsou hranice jednotlivých ploch dostatečně určité, když plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný.

Odůvodnění

Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohrazení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Hlavní výkres jako součást grafické části MPP je zpracován v měřítku 1:10 000, což je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jak vyplývá z § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán zásadně nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, což je v případě návrhu MPP dodrženo. Nelze proto v územním plánu požadovat vymezení hranic v přesnosti na úroveň katastrální mapy či určování lomových bodů

souřadnicemi. Případné zpřesnění řešení v území je možné řešit nástroji podrobnější územně plánovací dokumentace, tedy v případě Prahy územní plán vymezené části Prahy (jehož výkresy se však v souladu s předpisy vydávají rovněž v měřítku 1 : 5000 nebo 1 : 10000) nebo regulační plán (výkresy zpravidla v měřítku 1 : 1 000, popřípadě 1 : 500), územní studie nebo další dohody v území.

Grafika výkresové části byla prověřena a upravena, byla vylepšena čitelnost výkresů. Byla vylepšena prohlížeč aplikace. Aplikace je zároveň dále doplňována o další možnosti a je průběžně vyvíjena.

Námítka

ID 3036485

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 310

Podatel | **Rychtář Miloslav, JUDr.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQU12WZ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Vyjádření

Námítka nesrozumitelnosti a neurčitosti aktuálně projednávaného Metropolitního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání.

V rámci této námítky je potřeba vzít v potaz časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel aktuálně projednávaného Metropolitního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání (zadání v roce 2012 — tedy přes 13 let) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 20.října 2025 do 3.prosince 2025, tedy 44 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu majetkových práv.

Odůvodnění

Metropolitní plán Prahy je nepochybně dokument, který zasahuje do vlastnických práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Aktuálně projednávaný Metropolitní plán v rámci opakovaného veřejného projednání je prezentován způsobem umožňující dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části grafické, textové a odůvodnění, ale přehledný je jen zdánlivě. Vlastník pozemku tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něho jasně srozumitelný a určitý.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Je namítána nesrozumitelnost a neurčitost návrhu Metropolitního plánu s odkazem na obecné požadavky kladené na právní úkony a na rozsah zveřejněné dokumentace. Metropolitní plán je opatřením obecné povahy vydávaným v režimu stavebního zákona. Požadavky na jeho obsah a formu jsou proto dány výhradně veřejnoprávními předpisy, nikoliv obecnou úpravou srozumitelnosti a určitosti vymezenou v předpisech soukromoprávních.

Způsob uveřejnění návrhu Metropolitního plánu a lhůty pro uplatňování připomínek a námitek jsou stanoveny stavebním zákonem. Pořizovatel není oprávněn se od těchto zákonných požadavků odchýlit. Návrh Metropolitního plánu byl zpřístupněn způsobem umožňujícím dálkový přístup v souladu s těmito požadavky. Právní předpisy nestanoví žádný limit rozsahu předkládané dokumentace.

Připomínka rovněž namítá nepoměr mezi dobou, kterou měl zpracovatel k dispozici pro přípravu dokumentace, a lhůtami poskytnutými dotčeným vlastníkům. Taková proporcionalita není zákonem vyžadována a ani soudní judikatura obdobný požadavek nekonstatuje. Složitost Metropolitního plánu je přirozeným důsledkem skutečnosti, že jde o územně plánovací dokumentaci pro území hlavního města.

Grafika výkresové části byla prověřena a upravena, byla vylepšena čitelnost výkresů. Byla vylepšena prohlížeč aplikace. Aplikace je zároveň dále doplňována o další možnosti a je průběžně vyvíjena.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu pro zveřejnění návrhu územního plánu před konáním veřejného projednání. Veřejné projednání se může konat nejdříve 15 dnů ode dne doručení návrhu územního plánu a oznámení o jeho konání veřejnou vyhláškou, tedy 30 dní po zveřejnění. Současně § 52 odst. 3 stavebního zákona vymezuje sedmidenní lhůtu pro uplatnění námitek a připomínek proti návrhu územního plánu. Zákon neumožňuje stanovit pro podávání námitek a připomínek jinou lhůtu a k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se ze zákona nepřihlíží. Podle uvedených ustanovení se postupuje obdobně i při opakovaném veřejném projednání, jak stanovuje § 53 odst. 2 stavebního zákona. Všechny tyto zákonné podmínky byly při pořizování MPP dodrženy. Návrh Metropolitního plánu byl projednán formou veřejného projednání dokonce ve dvou termínech v souladu s § 22 odst. 1 stavebního zákona, a to dne 30. 5. 2022 a 23. 6. 2022, ačkoliv ze zákona by postačoval jen jeden termín. Stejně tak i opakované veřejné projednání se konalo ve dvou termínech, dne 19. 11. 2025 a 26. 11. 2025. Připomínky a námítky bylo možné uplatnit

nejpozději do 30. 6. 2022, tj. do 7 dnů od konání pozdějšího termínu veřejného projednání a následně do 3. 12. 2025, tj. do 7 dnů od konání pozdějšího termínu opakovaného veřejného projednání. Upravený návrh MPP byl podle § 53 odst. 2 věty třetí Stavebního zákona 2006 projednán v opakovaném veřejném projednání v rozsahu provedených úprav – měněných částí. Dále podrobněji viz příloha P.210 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V průběhu pořizování bylo nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost a městské části, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP, a to již v rámci veřejného projednání návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Na základě správné úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě připomínek a námitek týkající se této problematiky a provedené důkladné revize došlo z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, byla vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části byly upraveny tak, aby byla zajištěna větší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Byly aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, byly upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, byla provedena korektura. Regulativy vztahené ke dni vydání MPP byly změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3036486

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 310

Podatel | **Rychtář Miloslav, JUDr.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQU12WZ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Vyjádření

Námítka diskriminace malých vlastníků pozemků v aktuálně projednávaném Metropolitním plánu v rámci opakovaného veřejného projednání.

Z aktuálně projednávaného Metropolitního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání lze vypozařovat zjevnou snahu vyrovnat případné ztráty zastavitelného území zřícením nových zastavitelných území. Tato snaha je však bohužel patrná pouze ve vztahu k velkým vlastníkům.

Odůvodnění

Aktuálně projednávaný Metropolitní plán v rámci opakovaného veřejného projednání zvýhodňuje velké vlastníky (zejména developery) oproti vlastníkům malým. Tato snaha zpracovatele aktuálně projednávaného Metropolitního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání je právně neodůvodnitelnou a nepřipustnou diskriminací.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán řeší území hl. m. Prahy jako celek, jedná se o koncepční dokument pro celé území města. Návrh nových zastavitelných ploch je vždy pečlivě posouzen a koordinován s požadavky konkrétních městských částí i jednotlivých subjektů v území. Při vymezování nových zastavitelných ploch je vždy třeba pečlivě posoudit soulad s nadřazenou územně plánovací

dokumentací, respektovat ochranu zemědělského půdního fondu a limity využití území a pečlivě posoudit budoucí potřeby v území. Případný nárůst zastavitelných ploch byl v rámci součinnosti správních orgánů v pracovní rovině konzultován s dotčenými orgány a v území, kde nebylo možné nové zastavitelné plochy obhájit, nebylo možné jejich vymezení realizovat. Rozhodně však neplatí, že by postup při návrhu nových zastavitelných ploch byl pro některé účastníky diskriminační či znevýhodňující.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3026532

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 318

Podatel | **Hruška Filip, JUDr., advokát**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYCPUX

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9yvx5tvn

Lokalita | 898

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Nesouhlas s nově navrženým zařazením pozemku parc. č. 2620 v k.ú. Hostivař do nezastavitelné lokality

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Aktuální podoba návrhu MPP v daném místě vychází ze systémové úpravy regulace TR ploch. Nad rámec právní kontinuity a legitimního očekávání UP SÚ je část pozemku zařazena do zastavitelné produkční plochy, západní část pozemku byla vyjmuta z zastavitelné rozvojové plochy z důvodu kontinuity UP SÚ. Tato část je v UPSU vymezena jako IZ - LR. V UP SÚ se jedná o nezastavitelné plochy.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek

koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033038

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 318

Podatel | **Hruška Filip, JUDr., advokát**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYAPJ6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 58wie896

Lokalita | 898

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Nesouhlasíme s nově navrženým zařazením našeho pozemku parc. č. 2620 v k. ú. Hostivař do nezastavitelné lokality č. 898 / Za Dráhou, a žádáme o jeho zařazení do zastavitelné lokality č. 581 / Hostivařská průmyslová oblast, to v souladu předchozími verzemi návrhu Metropolitního plánu, ve kterých byl tento pozemek veden jako součást Hostivařské průmyslové oblasti.

Odůvodnění

1. Urbanistické a funkční souvislosti:

Předmětný pozemek tvoří přirozené a logické doplnění produkčních a průmyslových ploch západní části Hostivařské průmyslové oblasti. Jeho využití pro produkční či drobnou průmyslovou činnost je plně v souladu s charakterem okolního území i s historickým využitím přilehlých areálů.

2. Stav území a environmentální podmínky:

Pozemek není porostlý lesní ani jinou ekologicky významnou zelení, neplní rekreační ani krajinnou funkci a není v kolizi s plánovaným rozšířením MÚK Rybníčky ani s jinými veřejně prospěšnými stavbami dle návrhu Metropolitního plánu.

Pozemek je vlastníkem pečlivě udržovaný. Před tím se na pozemku vyskytovala divoká, neudržovaná zeleň, která vytvářela prostor pro černé skládky (ty se vyskytují i v okolí) a poskytoval útočiště pro sociálně nepřizpůsobivé osoby s tím spojené společensky nebezpečné jevy. K těmto jevům dochází i v současnosti, pozemek

byl předmětem vandalismu, bylo podáno vícero trestních oznámení, kterými se zabývají orgány činné v trestním řízení. Řádné užívání pozemku soukromým vlastníkem povede k eliminaci těchto jevů.

Na pozemku byla vlastníkem vlastním nákladem v souladu s pravomocným rozhodnutím ÚMČ Praha 15 č.j. ÚMČ P15 104653/2025, sp. zn. 03321/2024/OST/Jma ze dne 23.3.2025 vybudována studna, která je v současnosti v kolaudačním řízení. Povolení k nakládání s podzemními vodami bylo vydáno ÚMČ Praha 15, spis: SZ ÚMČ P15 55264/2024, č.j.: ÚMČ P15 55927/2024/OŽP/PVy, dne 15.10.2024.

Aktuální návrh Metropolitního plánu dotčený pozemek fakticky blokuje a konzervuje nevyhovující stav území, fakticky podporuje postupující degradaci zeleně a výskyt sociopatologických jevů.

Podatel konstatuje, že není nijak zřejmé z jakých (konkrétních) důvodů došlo oproti předchozím návrhům Metropolitního plánu k rozšíření nezastavitelné lokality č. 898 / Za Dráhou mj. o pozemek vlastníka parc. č. 2620 a jeho vyjmutí ze zastavitelné lokality č. 581 / Hostivařská průmyslová oblast.

Oproti předchozím verzím návrhu Metropolitního plánu dochází rozporu s výše uvedeným odůvodněním, že: „rozšíření stávajících produkčních ploch je účelné, protože Praha jich má nedostatek“**naopak k zúžení produkčních ploch**, navíc nijak neodůvodněnému.

3. Dopravní a technická dostupnost:

Pozemek lze bezproblémově napojit na dopravní i technickou infrastrukturu z přilehlých pozemků Hostivařské průmyslové oblasti. Pozemek je tedy fakticky i funkčně zastavitelný a jeho vedení jako nezastavitelného není odůvodněné.

4. Možnosti budoucího využití:

Pozemek je vhodný jak pro samostatný projekt s produkčním využitím, tak i pro rozvoj navazujících areálů v rámci Hostivařské průmyslové oblasti. Jeho zastavění by představovalo racionální a kompaktní rozvoj území bez záboru volné krajiny či narušení ekologické stability.

Podatel je rovněž vlastníkem pozemku parc. č. 2616/12 v katastrálním území Hostivař, který je zapsán na LV č. 9996 vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Navrhovanou změnou dochází k tomu, že dva přímo sousedící pozemky téhož vlastníka, tj. ppč. 2620 a 2616/12 (příčemž podatel - vlastník nemá ve vlastnictví žádné další sousední pozemky) budou mít každý odlišné funkční zařazení/způsob využití.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Aktuální podoba návrhu MPP v daném místě vychází ze systémové úpravy regulace TR ploch. Nad rámec právní kontinuity a legitimního očekávání ÚP SÚ je část pozemku zařazena do zastavitelné produkční plochy, západní část pozemku byla vyjmuta z zastavitelné rozvojové plochy z důvodu kontinuity ÚP SÚ. Tato část je v UPSU vymezena jako IZ - LR. V ÚP SÚ se jedná o nezastavitelné plochy.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází

pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033505

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 319

Podatel | **AKCENT PRAHA GROUP a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYARFC

Identifikátor podání Portálu Pražana | cmbg5y9k

Lokalita | 034, 035, 072

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Nesouhlas s výškovou regulací v lokalitě 034 / Smíchov, konkrétně u objektu Ženských domovů čp. 253 na pozemku č. parc. 2906. Objekt má 7 NP - ve Schématu výškové regulace S03 je uveden počet RNP 6.

Odůvodnění

Uplatňujeme námítku, která se týká rozporu se stávajícím stavem, který nenastal aktuálně, ale datuje se od 30. let minulého století. Jedná se o lokalitu 034 / Smíchov, konkrétně o objekt Ženských domovů čp. 253 na pozemku č. parc. 2906. Tento objekt má 7 NP, ale ve Schématu výškové regulace S03 je uveden počet RNP 6. Vzhledem k tomuto rozporu, k poloze objektu a faktu, že jižním i východním směrem dle zmíněného výkresu přímo navazuje výšková hladina 8 RNP transformační lokality 072 / Smíchovské nádraží, požadujeme do této hladiny zařadit i území s objektem Ženských domovů.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území a vymezení náměstí vymezeného bodem, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu

by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3036495

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 321

Podatel | **ADAMČÍKOVÁ VANDA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09VH1J8

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

souhlas se zakreslením rozvojové produkční plochy 414/596/5474

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlas s navrhovaným řešením.

Námítka

ID 3036496

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 321

Podatel | **ADAMČÍKOVÁ VANDA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09VH1J8

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Ve výkrese výškové regulace S03 návrhu Metropolitního plánu, ve vybraných čtvercích - části, kterou jsme v obrázku níže označili červeně, žádáme o změnu ze 2 RNP na 3 RNP.

Odůvodnění

Z důvodu ochranného pásma sousedního vojenského letiště Kbely regulujícího výšku staveb ve svém okolí je výrazně omezena výška staveb v severní části plochy, kde mohou vznikat převážně maximálně jednopodlažní objekty. Naopak jihovýchodní část produkční plochy 414/596/5474 představuje prostor pro efektivní využití větší části regulovaného množství hrubých podlažních ploch (HPP reg) předmětné produkční plochy. Navržená úprava je dílčí, respektuje charakter produkční plochy, dává prostor pro flexibilitu konkrétního řešení a naplnění předpokládaných kapacit.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byly korekce v daném místě (zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava rozsahu koridoru dopravní infrastruktury, úprava rozsahu veřejně prospěšné stavby pro komunikační síť), které zjevně nesouvisí s předmětem požadavku na úpravu výškové regulace v daném místě, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že výšková regulace je navržena s ohledem na limity v území. MPP systémem HPPreg právě umožňuje přesun kapacit tak, jak je naznačen v připomínce. S ohledem na výšky stabilizované lokality Satalice (která má ve většině území včetně sousedních čtverců 2 RNP) jsou navržené výšky adekvátní. S přihlédnutím k zmíněnému čl. 103 (4) a očekávané konstrukční výšce objektů lze i tak předpokládat vyšší budovy než by byly realizovány například s obytným využitím. Regulace počtu podlaží a ne výšky např. v metrech je naopak vhodným způsobem regulace. Díky tomu MPP nezasahuje přímo do konstrukční výšky objektů a tím zajišťuje flexibilitu a variabilitu řešení budov.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3036497

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 321

Podatel | **ADAMČÍKOVÁ VANDA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09VH1J8

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

V odst. 4 článku 103 doplnit do výčtu typů provozů umožňující přiměřené překročení počtu RNP i skladování; případně toto doplnit alespoň do krycího listu specificky pro plochu 414/596/54 74

Odůvodnění

Pro technologicko-výrobní areály je nevhodná regulace výšek systémem maximálního počtu podlaží po římsu s doplňujícím ustupujícím podlažím. Standardní typologická forma zástavby, ať už v podobě tzv. SBU jednotek nebo samostatných výrobních provozů kombinuje převýšený výrobně-technologický prostor s vícepatrovým kancelářským provozem a doplňkovým skladováním, často právě ve 3. NP. Tento problém se snaží řešit článek 103 v odst. 4 umožňující počet RNP v odůvodněných případech překročit, Ve výčtu typu provozů, pro které je možné překročit počet RNP ovšem chybí skladování, které se ale často právě v nejvyšším podlaží nachází.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Přidání skladování by bylo přímo proti smyslu daného článku a výškové regulace, a vedlo by k nadměrné deregulaci. V místech, kde bylo na základě projednání vyhodnoceno vhodné umístění vyšší zástavby, došlo přímo k úpravě hodnot v jednotlivých čtvrcích.

Námítka

ID 3036498

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 321

Podatel | **ADAMČÍKOVÁ VANDA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09VH1J8

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

V krycím listu, v části 300 / VYUŽITÍ ÚZEMÍ žádáme o jednoznačnou specifikaci, že uvedený limit max. 10 000 m² pro obchodní a skladovací zařízení je maximální přípustná regulovaná plocha budovy (tzv. RPB) pro jednotlivou obchodní nebo skladovací budovu v lokalitě

Odůvodnění

Bližší specifikace v krycím listu otevírá různé možnosti výkladu, neboť u limitu 10 000 m² není jednoznačně určeno, o jaký typ výměry se jedná. Zároveň z formulace není zcela zřejmé, že záměrem je omezit rozsáhlé skladovací nebo obchodní budovy (s čímž souhlasíme), může vznikat mylný dojem, že jde o celkový limit daného využití v ploše a na základě požadavku krycího listu bude muset stavební úřad počítat jednotlivé drobné záměry.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu

potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034665

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 322

Podatel | **Alliance Healthcare s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYBTRX

Identifikátor podání Portálu Pražana | vqy62hv3

Lokalita | 067, 637

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Podatel žádá, aby byly Pozemky jako celek, tj. pozemky parc. č. 801/6, 803/1, 803/2, 803/4, 803/5, 803/12, 803/30, 803/31, 803/33, 803/42, 803/46, 803/47, 803/74, 803/83, 803/85, 803/56, 803/88, 803/92 vše v k. ú. Malešice, v MPP zařazeny do:

- zastavitelného území se způsobem využití „O – zastavitelná obytná“,
- lokality 067 / Nový Zborov,
- a nově vymezené zastavitelné transformační plochy, která bude mírou využití, typem struktury, způsobem využití a koeficienty zastavění stavebního bloku odpovídat aktuálně navržené zastavitelné transformační ploše 411/067/2333 nebo 411/067/2357, případně aby byly do jedné z těchto ploch zařazeny.

Odůvodnění

ÚVOD

Na území hlavního města Prahy („HMP“) v současné době platí územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, který byl schválen dne 9. 1999 usnesením Zastupitelstva HMP č. 10/05, ve znění jeho následných změn („územní plán“). Zastupitelstvo HMP („zastupitelstvo HMP“) usnesením ze dne 7. 6. 2012, č. 2M/2 schválilo pořizování nového územního plánu, tzv. Metropolitního plánu („MPP“). Pořizovatelem MPP je Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje („MHMP OÚR“; „pořizovatel“) a jeho zpracovatelem je Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy („IPR“).

Dne 17. 10. 2025 byla vyvěšena veřejná vyhláška, na základě které bylo v souladu s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů („nový stavební zákon“) a § 52

odst. 1 a § 22 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“) oznámeno konání dvou opakovaných veřejných projednání návrhu MPP a byla zveřejněna příslušná dokumentace („Návrhu MPP“). Návrh MPP nahrazuje původní návrh MPP pro veřejné projednání z roku 2022 („Návrh MPP pro VP“). K návrhu MPP lze uplatňovat do dne 3. 12. 2025 stanoviska, připomínky a námítky.

Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. 801/6, 803/1, 803/2, 803/4, 803/5, 803/12, 803/30, 803/31, 803/33, 803/42, 803/46, 803/47, 803/74, 803/83, 803/85, 803/56, 803/88, 803/92

vše v k. ú. Malešice („Pozemky“). Pozemky parc. č. 803/83, 803/85, 803/33 se dle návrhu MPP nachází v lokalitě 067 / Nový Zborov („Pozemky 067“). Zbylé pozemky se dle návrhu MPP nachází v lokalitě 637 / Technologický park Malešice („Pozemky 637“). Pozemky se tak nacházejí v území řešeném MPP a podatel je nově vymezeným způsobem a rozsahem využití Pozemku dotčen na svém ústavně zaručeném vlastnickém právu, jelikož návrh MPP je ve vztahu k Pozemkům především diskriminační vůči podateli v porovnání s vlastníky obdobných pozemků v lokalitě Nový Zborov a V Korytech a neodůvodněný z pohledu vymezení hranic lokality Nový Zborov a jejích zastavitelných transformačních ploch pro obytnou zástavbu.

V daném prostoru nebude z důvodu nového zařazení Pozemků ze strany podatele možné realizovat žádné stavební záměry pro bydlení, ačkoliv je obecný zájem na bytové výstavbě z důvodu nedostatku bytů, a to i přesto, že na pozemcích přímo sousedících s Pozemky 067 stavební činnost obdobným způsobem omezena nebude. Vymezením Pozemků v MPP tak dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nezákonnému omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu a stavu uvedenému v Návrhu MPP pro VP. Je tak hrubě zasaženo do ústavně zaručeného vlastnického práva podatele, a proto proti návrhu MPP podává podatel tuto námitku,

kterou blíže odůvodňuje níže („Námitka“).

POPIS RELEVANTNÍCH NAVRHOVANÝCH ZMĚN

Pozemky byly souhrnně v Návrhu MPP pro VP zařazeny do lokality 067 / Nový Zborov. Jednalo se o zastavitelnou transformační lokalitu s hybridní strukturou se způsobem využití

„O – zastavitelná obytná“, ve které je dle čl. 63 návrhu MPP přípustné provádět změny

v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost,

obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. Pozemky se v rámci lokality nacházely v zastavitelné transformační ploše 411/067/2317, pro níž byly v krycím listě lokality stanoveny tyto regulativy:

Typ struktury: hybridní struktura Způsob využití: obytná

Minimální podíl uličních prostranství UPmin: 35% Minimální podíl městských parků PPmin: 5% Maximální podíl veřejných prostranství VPmax: 55% Minimální podíl občanské vybavenosti OVmin: 5% Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:

ZBM: 95% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně) ZBS1: 85%

ZBS: $[ZBV + (ZBS1 - ZBV) \times (12\,000 - \text{plocha bloku}) / 10\,000]$ (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)

ZBV: 50% (pro velké bloky nad 12 000 m²) ZBN: 65% (pro neznámý blok)

Stručně řečeno v Návrhu MPP pro VP bylo na Pozemcích možné umisťovat stavby pro bydlení a další doplňkové stavby za podmínky splnění výše uvedených regulativů.

Obr. 1 - grafická část lokality v Návrhu MPP pro VP

Nyní jsou bezdůvodně Návrhem MPP Pozemky částečně zařazeny do lokality 067 / Nový Zborov („Lokalita 067“), tj. Pozemky 067 a částečně zařazeny do lokality 637 / Technologický park Malešice („Lokalita 637“), tj. Pozemky 637 (viz 3. odstavec v Úvodu těchto námitek). Pozemky jsou vyznačeny červeně na obrázku níže.

Obr. 2 - grafická část Návrhu MPP

Lokalita 637 je Návrhem MPP vymezena jako zastavitelná transformační se strukturou areálů produkce se způsobem využití „P – zastavitelná produkční“. Dle čl. 62 je hlavním využitím zastavitelné produkční lokality nebo plochy průmyslové a logistické zázemí města s vyšší zátěží území. Je vymezena pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení. Je zde přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, obchod, služby, výzkum, administrativu, sport a rekreaci. Dále je přípustné umisťovat doplňkové stavby a občanskou vybavenost dle čl. 143 odst. 1 písm.

b) s těmito související a také dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství, městské parky a stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu. Podle čl. 62 odst. 3 Návrhu MPP je v zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše nepřipustné umisťovat budovy a jiné stavby pro bydlení a občanskou vybavenost závažně omezující navržené využití lokality. Stručně řečeno Pozemky 637 v podstatě není nyní možné využít pro stavby pro bydlení.

Lokalita 067 je návrhem MPP vymezena jako zastavitelná transformační s hybridní strukturou se způsobem využití „O – zastavitelná obytná“, ve které je dle čl. 63 návrhu MPP přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci atd. V Lokalitě 067 je rozhodování v transformačních plochách nadto nově podmíněno uzavřením plánovací smlouvy.

Rozsah transformační plochy v Lokalitě 067 (nově označené jako 411/067/2333) se mimo jiné změnil tak, že nyní do něj Pozemky 067 již nespádají. Nově jsou Pozemky 067 zařazeny do nestavební transformační a rozvojové plochy 412/067/8128 s rekreačním způsobem využití, přičemž cílovou charakteristikou plochy je park. V ploše je tak zároveň nově vymezen městský lokalitní park označen jako 123/067/3308 Park u okruhu. Většina okolních pozemků v blízkosti Pozemku je přitom návrhem MPP zařazena do plochy zastavitelné.

Podle čl. 71 návrhu MPP je nestavební transformační plocha část zastavitelného území, která je nestavebním blokem nebo souborem nestavebních bloků, s neustáleným charakterem a je zpravidla vymezena pro vznik městského parku. Dle čl. 84 návrhu MPP je městský park tvořen „nestavebním blokem nebo souborem nestavebních bloků, které jsou zpravidla veřejně přístupné. Součástí městského parku mohou být i lesy a městské přírodní plochy, (...) V ojedinělých případech jsou součástí vymezeného městského parku také budovy, jiné stavby a soukromé zahrady.“ Lokalitním parkem je pak podle hierarchie městských parků vymezených v návrhu MPP park, „který je významnou částí lokality a slouží k rekreaci zejména pro obyvatele a návštěvníky území dané lokality a lokalit bezprostředně sousedících“ (čl. 85 odst. 1 písm. c) návrhu MPP). Dle čl. 90 Návrhu MPP je přípustné v plochách městských parků umisťovat pouze budovy, které slouží účelu parku a poskytování služeb návštěvníků parku, příp. stavby nezbytné pro obsluhu parku a poskytování služeb návštěvníkům parku, příp. stavby určené v rámci strukturálního členění nestavebního bloku dle čl. 110 a 111 Návrhu MPP.

Zároveň je Návrhem MPP přes Pozemky 067 navržena stavba dopravní infrastruktury označená jako 610/-/122 Městský okruh Jarov

– Štěrboholská radiála – návrh. Stručně řečeno Pozemky 067 není nyní možné využít pro umístění jakýchkoliv stavby (kromě staveb pro městský park), natož pro umístění staveb pro bydlení.

Z výše uvedeného je zřejmé, že de facto na celé ploše Pozemků nebude možné realizovat téměř žádné stavby pro bydlení. V blízkosti Pozemků se přitom nachází pozemky (např. 2657/1, 2655/9, 2663 v k. ú. Strašnice), které v rámci Lokality 067 zůstaly v transformační ploše nově označené jako 411/067/2357, a které se vyznačují obdobným charakterem jako Pozemky. Proto také byly v Návrhu MPP pro VP v rámci Lokality 067 společně zařazeny do zastavitelné transformační plochy (dříve označené jako 411/067/2317), ve které je přípustné umisťovat stavby pro bydlení. Nadto mají Pozemky 637 totožné funkční využití dle stávajícího platného a účinného územního plánu hl. m. Prahy jako pozemky v lokalitě Nový Zborov.

Z výše uvedeného porovnání Návrhu MPP pro VP a aktuálního Návrhu MPP tak vyplývá, že aktuální Návrh MPP bezdůvodně zařazuje Pozemky do ploch, ve kterých není možné umístit stavby pro bydlení, přestože to původní Návrh MPP pro VP umožňoval. Z výše popsaných změn je tak patrné, že Návrh MPP je ve vztahu k podateli bezdůvodně diskriminační a navíc neodůvodněný, což podatel podrobněji vysvětluje níže. Na neodůvodněnost svědčí i sama skutečnost, že navrhovatel původně v Návrhu MPP pro VP považoval Pozemky za vhodné pro bytovou výstavbu.

VYMEZENÍ POZEMKU V NÁVRHU MPP JE DISKRIMINAČNÍ

Zařazení Pozemků do kategorie fakticky nezastavitelných pozemků stavbami pro bydlení je s ohledem na zařazení pozemků jiných vlastníků v území diskriminačním jednáním.

Například pozemky parc. č. 2657/1, 2655/9, 2663, 2665, 2659, 2655/6, 2655/1, 2683/1, 2682/1 v k. ú. Strašnice („pozemky v lokalitě Nový Zborov“), které se nacházejí v blízkosti Pozemků v rámci stejné Lokality 067, a které jsou Návrhem MPP zařazeny do zastavitelné transformační plochy 411/067/2357 – tj. na rozdíl od Pozemků do lokality zastavitelné stavbami pro bydlení, obchod, administrativu atd. Jak již bylo uvedeno výše, daná lokalita je návrhem MPP charakterizována jako lokalita se způsobem využití „O – zastavitelná obytná“. V této lokalitě je tedy dle čl. 63 MPP „přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky“.

V Návrhu MPP pro VP byla v Lokalitě 067 navržena pouze jedna zastavitelná transformační plocha označená jako 411/067/2317, do

které byly zařazeny Pozemky podatele. Nyní jsou na území Lokality 067 Návrhem MPP nově navrženy dvě zastavitelné transformační plochy, a to plocha označená jako 411/067/2333 a dále plocha označená jako 411/067/2357. Obě mají mít povahu zastavitelné transformační plochy s obytným využitím. Zastavitelnou transformační plochou se dle čl. 71 odst. 1 Návrhu MPP rozumí

„část zastavitelného území s narušeným či neustáleným charakterem určená zejména pro umístění zástavby, pro kterou jsou stanoveny požadavky na změnu charakteru území bez přihlédnutí ke stávajícímu charakteru plochy.“

Parametry zastavitelných transformačních ploch v Návrhu MPP byly stanoveny následovně.

I další pozemky (např. parc. č. 806/446, 806/793, 806/829 v k. ú. Malešice), které se nacházejí v těsné blízkosti Pozemků, jsou Návrhem MPP zařazeny v rámci Lokality 067 do zastavitelné transformační plochy, na rozdíl od Pozemků. I pro tyto pozemky tedy byl zachován jejich způsob využití dle Návrhu MPP pro VP, a to i přesto, že se jedná o pozemky svým charakterem srovnatelné, případně zcela obdobné Pozemkům. Ve všech popsanych případech jde o areály produkčního charakteru, které však vzhledem ke své poloze, dopravním vazbám a vztahu k okolnímu území představují výjimečný potenciál pro rozvoj nové městské struktury s vyšší intenzitou využití území (viz odůvodnění krycího listu Lokality 067). Navzdory uvedenému však byly Pozemky ze zastavitelné transformační plochy v rámci Lokality 067 vyjmuty a nově zařazeny z části do nestavební transformační plochy v rámci Lokality 067 a zčásti do Lokality 637, která výstavbu pro bydlení nepřipouští.

Pro úplnost lze také odkázat na lokalitu 079 / V Korytech, která je v Návrhu MPP vymezena jako zastavitelná obytná s obdobnou regulací jako právě Lokalita 067. Lokality jsou si svojí strukturou velmi podobné. Tato lokalita se nachází nedaleko Pozemků a spadají do ní pozemky, které svým charakterem odpovídají Pozemkům (např. parc. č. 3403 v k. ú. Strašnice a okolní pozemky v rámci areálu). V blízkosti Pozemků se tak nachází přinejmenším dvě obdobné lokality, které jsou Návrhem MPP vymezeny jako zastavitelné území, respektive zastavitelná transformační plocha s obytným využitím („Obdobné lokality“), (Obdobné lokality jsou ilustrativně znázorněny na obrázcích níže), z toho v rámci jedné lokality (Lokalita 067) byly Pozemky v Návrhu MPP pro VP přímo umístěny.

Budeme-li posuzovat podobnost Pozemků a Obdobných lokalit z hlediska stávající urbanistické struktury, využití území a stávajících hodnot, tak jsou tyto lokality v podstatě identické. Jak v případě Pozemků, tak v případě Obdobných lokalit se jedná o plochy produkce, které jsou však vzhledem ke své poloze vhodné pro

zastavění mimo jiné stavbami pro bydlení. Díky jejich umístění, dopravním vazbám a vztahu k okolí představují výjimečný potenciál pro vznik nové části města s vyšší mírou využití území. Vymezením lokality s hybridní strukturou MPP umožňuje vytvořit intenzivní urbánní strukturu kompaktních a rozvolněných bloků, případně solitérů vyhovujících současným i budoucím technickým inovacím a požadavkům na městskou výstavbu. Jde o jedno klíčové území pro budoucí rozvoj města. Podatel proto nerozumí, proč zrovna jeho Pozemky nejsou podle toho v Návrhu MPP upraveny.

V neposlední řadě podatel dodává, že jak již výše uvedl – dle čl. 63 MPP je přípustné v zastavitelné obytné lokalitě „provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. Pokud by tedy byly Pozemky zařazeny do zastavitelné obytné Lokality 067, jako tomu bylo v Návrhu MPP pro VP, pak by je bylo možné využít i pro nerušící výrobu, kterou lze mimo jiné realizovat v Lokalitě 637 dle aktuálního Návrhu MPP.

Podatel je nepřiměřeným způsobem diskriminován zařazením Pozemků do kategorie nestavební transformační plochy a produkčních ploch Lokality 637 a zároveň jeho nezařazením do zastavitelné transformační plochy s obytným využitím v rámci Lokality

067. Podatel je toho názoru, že Pozemky by měly být součástí Lokality 067 a měly by být zahrnuty do zastavitelné transformační plochy tak, jak tomu bylo v Návrhu MPP pro VP. S ohledem na podobnost Pozemků a Obdobných lokalit neexistuje legitimní důvod pro to, aby byl podatel na svém vlastnickém právu omezen takovýmto nepřiměřeným způsobem oproti vlastníkům pozemků v Obdobných lokalitách.

Obr. 3 - grafická část Návrhu MPP; červeně a žlutě vyznačené Obdobné lokality, zeleně vyznačené Pozemky

Obr. 4 letecký snímek na Obdobné lokality; červeně a žlutě vyznačené Obdobné lokality, zeleně vyznačené

Pozemky

Obr. 5 - grafická část Návrhu MPP; Obdobná lokalita v lokalitě 079 / V Korytech

Obr. 6 - letecký snímek; Obdobná lokalita v lokalitě 079 / V Korytech

Pozemky mají potenciál tvořit s pozemky v Lokalitě 067 funkční celek sloužící ke komplexnímu zajištění místních potřeb, jak podatel podrobněji rozvádí níže a jak stanovoval Návrhu MPP pro VP. Logickým a funkčním řešením by proto bylo Pozemky zařadit do lokality se stejným využitím, a to do lokality obytné a zastavitelné. Pořizovatel nicméně zcela nedůvodně zařadil Pozemky do funkční lokality odlišné, charakterizované jako zastavitelné produkční (Lokalita 637) a poté do části Lokality 067, charakterizované nezastavitelným územím, byť okolní pozemky ponechal v rámci obytné zastavitelné transformační plochy v rámci Lokality 067. Pořizovatel se tak dopustil vůči podateli diskriminačního jednání, které je v rozporu s platnými právními předpisy, nepožívá právní ochrany a je nezákonné.

Pokud bude MPP přijat v navrhovaném znění, bude podatel značně znevýhodněn oproti vlastníkům shora vyjmenovaných pozemků v lokalitě Nový Zborov. Tímto pak bude podatel diskriminován a MPP bude v části dotýkající se Pozemků nezákonný.

Jak navíc podatel již uvedl výše, v blízkosti Pozemků se nacházejí v Lokalitě 067 pozemky, které se vyznačují v podstatě identickým charakterem jako Pozemky (jde o pozemky s totožným využitím), jak je jasně patrné z níže přiložených obrázků. Návrh MPP ale i přesto Pozemky nedůvodně zařazuje do Lokality 637 a dále pak do lokalitního parku

„Park u okruhu“ v rámci Lokality 067, ačkoli obdobné pozemky ponechává v převážné většině v zastavitelné transformační ploše v rámci Lokality 067. Není tedy jistě legitimní důvod k rozdílnému zařazení těchto pozemků v Návrhu MPP. Návrh MPP důvody takové změny vůbec neuvádí.

Obr. 7 - letecký pohled na Pozemky podatele

Obr. 8 - letecký pohled na pozemky v lokalitě Nový Zborov (jižní část), které jsou zařazeny do obytné zastavitelné transformační plochy

Zařazení Pozemků do lokality 637 je navíc z koncepčně urbanistického hlediska neorganické. Lokalita 637 se z převážné části nachází až za vnitřním okruhem – Malešickou východní spojkou, a nyní tak ani netvoří jeden celek.

Rozdílné zařazení těchto obdobných pozemků v Návrhu MPP je neodůvodněné a je jednoznačné, že návrhem MPP jsou jednoznačně preferovány vlastníci pozemků v dané lokalitě v neprospěch podatele jakožto vlastníka Pozemků. Tím opětovně dochází k nedůvodné a nepřiměřené diskriminaci podatele, která způsobuje nezákonnost MPP ve vztahu k Pozemkům.

ZAŘAZENÍ POZEMKŮ DO ZASTAVITELNÉ TRANSFORMAČNÍ PLOCHY V RÁMCI LOKALITY 067 / NOVÝ ZBOROV JE V ZÁJMU ZAJIŠTĚNÍ BYTOVÝCH A KOMUNIKAČNÍCH POTŘEB

Zařazení všech Pozemků do zastavitelné transformační plochy v rámci Lokality 067 umožní výstavbu nových staveb pro bydlení, čímž dojde k naplnění veřejného zájmu na zajištění bytových potřeb

Jak je obecně známo, hlavní město Praha dlouhodobě prochází tzv. bytovou krizí. V Praze je na trhu kontinuální nedostatek obytných prostor. Praha dlouhodobě čelí výraznému nedostatku bytů, což potvrzují jak statistiky, tak zkušenosti obyvatel. Podle odhadů Institutu plánování a rozvoje má do metropole v příštích desetiletích přibýt až 300 tisíc obyvatel. Stávající tempo výstavby však tomuto růstu nestačí, což vede k dramatickému zvyšování cen bydlení a snižuje dostupnost bydlení pro mladé rodiny, seniory i klíčové profese.¹

Nové byty se v Praze staví prakticky výhradně díky prosazení dílčích změn územního plánu, což celý proces neúměrně prodlužuje a komplikuje. Zastaralý územní plán neodpovídá aktuálním potřebám města ani demografickému vývoji. Změna funkčního využití ploch na obytnou zástavbu v rámci MPP je proto klíčová pro zrychlení a zefektivnění bytové výstavby. Jedním z hlavních přínosů MPP má být odblokování brownfieldů a velkých rozvojových ploch, což podle náměstka primátora Petra Hlaváčka umožní výstavbu až 350 tisíc nových bytů.²

Nedostatek bytů má také přímý dopad na kvalitu života obyvatel, konkurenceschopnost města i jeho ekonomický rozvoj. Vysoké ceny bydlení vedou k odlivu mladých lidí a pracovní síly do okolních regionů, což negativně ovlivňuje pracovní trh i rozvoj služeb. Dostupné bydlení je přitom základní podmínkou pro udržitelný rozvoj Prahy jako moderní evropské metropole.

Aktuální návrh MPP deklaruje ambici umožnit výstavbu až 350 tisíc nových bytů³, což je krok správným směrem. Je však nezbytné, aby konkrétní plochy, které mají potenciál pro obytnou zástavbu, byly skutečně změněny na plochy umožňující bytovou výstavbu. Jen tak lze naplnit deklarované cíle plánu a zajistit dlouhodobou dostupnost bydlení pro všechny skupiny obyvatel.

Jak již podatel popsal výše, Pozemky přímo sousedí s pozemky, které Návrhem MPP zůstaly v zastavitelné transformační ploše se způsobem využití – „zastavitelná obytná“, a je tedy určena k zastavění stavbami pro bydlení. Zařazením Pozemků do kategorie zastavitelných obytných ploch, resp. do obytné zastavitelné transformační plochy v rámci Lokality 067 by došlo k rozšíření zastavitelné plochy v lokalitě Nový Zborov a došlo by tudíž k rozšíření

oblasti, na které by bylo možné stavebně realizovat obytné prostory. Otevřel by se tedy nový prostor k dílčímu řešení místní bytové krize a zároveň by tím došlo k naplnění důvodů zastavitelnosti, typu struktury a způsobu využití, kterými byl odůvodněn vznik zastavitelných transformačních ploch v rámci Lokality 067. Byl by tím též naplněn cíl MPP – umožnit bytovou výstavbu. Zároveň by tím došlo k logickému navázání na úpravu obsaženou v Návrhu MPP pro VP, která výše uvedené reflektovala a současně nebyla diskriminační.

Podatel v této souvislosti také upozorňuje na skutečnost, že Pozemky se nachází v lokalitě, která se vyznačuje výbornou dopravní dostupností, což také uvádí samotný Návrh MPP. Lokalita se nachází při ulici Černokostelecká, podél plánovaného Městského okruhu – Malešické východní spojky. V rámci Lokality 067 je zároveň plánována tramvajová smyčka označená v Návrhu MPP jako 622/-/16 Tramvajová trať Počernická – návrh, která je Návrhem MPP i aktuálně platným a účinným územním plánem stanovena jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury. V dané lokalitě se navíc nachází zastávky autobusu PID – Sídliště Malešice a zastávky tramvaje PID – Nové Strašnice. Ve vzdálenosti 600 metrů od Pozemků se pak nachází zastávka metra na lince A – Depo Hostivař.

Přímo v odůvodnění vymezení regulativů lokality v krycím listě Lokality 637 se uvádí:

„...Území má výjimečný potenciál v rámci metropole díky postupné konsolidaci dopravního uzlu kombinujícího mnoho druhů dopravy: napojení na centrum města skrze Černokosteleckou třídu s tramvajovou tratí ve východo-západním směru a stanici metra

Depo Hostivař, budoucí trasa Městského okruhu procházející u západního okraje lokality v severojižním směru (s přímým napojením mimoúrovňovou křižovatkou), blízkost Průmyslového polookruhu a návaznost na Štěrboholskou spojku, resp. dálniční systém, přímé napojení na železniční dopravu a to jak nákladní, tak osobní (skrze plánovanou železniční stanici Praha Depo Hostivař). Území bude také pravděpodobně nadále sloužit jako přestupní bod pro individuální automobilovou a autobusovou dopravu.“

I z těchto důvodů se jeví stanovená regulace Pozemků, zejména v situaci, kdy je z urbanistického hlediska vyřazení Pozemků z jinak zastavitelné okolní plochy pro bytovou výstavbu nelogické, jako zcela nedůvodná a v rozporu se strategií hlavního města Prahy, kterou je také i zvýšení dostupnosti bytů jejím obyvatelům.

Pozemky se nachází v lokalitě na trase metra A

Jak podatel uvedl výše, Pozemky se nachází v lokalitě, v níž je situována i zastávka linky A pražského metra – Depo Hostivař. V blízkosti se nachází velký počet obchodů, restaurací a služeb. V rámci území hlavního města Prahy jde tedy o vysoce frekventovanou oblast, přičemž připojení Pozemků k obytné zastavitelné ploše s sebou nese možnost vybudování nových obytných prostor, jak ostatně podatel již popsal výše.

I z těchto důvodů je zařazení Pozemků do nezastavitelné plochy tak, jak to učinil Pořizovatel v návrhu MPP, nelogické a nefunkční.

Aktuální návrh MPP je oproti původnímu Návrhu pro VP v rozporu s cíli MPP

Hned na úvodní webové stránce www.iprpraha.cz/metropolitniplan je deklarováno:

„Důraz klade také na přeměnu bývalých průmyslových oblastí v nové městské čtvrti

a podporuje vznik nových parků a zelených ploch. ...

Bydlení a bytová zástavba v Praze potřebuje pomoci. Proto Plán počítá s vymezením lokalit, v rámci kterých je založen i způsob využití území, definující plochy pro bydlení. Jestliže je například ve stávající struktuře zahradního města přípustná i stavba pro obchod, bude to jen stavba, která je stejně velká jako rodinné domy v okolí. V případě zcela nových rozvojových ploch se Metropolitní plán snaží nepřidávat žádné nové na okraj města a spíše se zaměřuje na zanedbané plochy a brownfieldy uvnitř Prahy. U těch se postupuje s ohledem na schválené, ale i probíhající změny současného územního plánu a spoléhá se na ekonomické a udržitelné studie nových čtvrtí, jež zacelují staré šrámy města. Díky Plánu tak vznikne bydlení pro desetitisíce rodin, ovšem pouze v místech, kde to dává smysl.“

To je přitom cílem dané lokality, a to bylo i správným cílem původního Návrhu pro VP: lokalitu dříve nedostatečně využitou, resp. využitou jako administrativně-výrobní oblast přeměnit na součást výborně dopravně dostupné městské čtvrti, lokality Nový Zborov.

V tomto ohledu je aktuální návrh MPP v rozporu také s následujícími částmi Zásad územního rozvoje hlavního města Prahy:

čl. a) 1.2 a) vytvářet vyvážené podmínky pro realizaci dostupného bydlení pro obyvatele města, pro vznik pracovních příležitostí a pro zlepšení možností rekreace obyvatel a trávení volného času,

č. 2 3/ Vytvořit podmínky pro vyvážený rozvoj Prahy jako města krátkých vzdáleností návrhem odpovídajícího využití území i prostorového uspořádání, zejména v Městské krajině Prahy a v sídlech v příměstské krajině.

PŘI ZAŘAZENÍ POZEMKŮ DO ZASTAVITELNÉ A ROZVOJOVÉ PLOCHY BUDE

ZACHOVÁNA STRUKTURA A VÝŠKOVÁ KOMPOZICE LOKALITY

Podatel upozorňuje i na skutečnost, že zástavba na Pozemcích nebude znamenat narušení výškové kompozice lokality 067. S ohledem na regulativy Lokality 067 je zjevné, že kromě již zrealizovaných staveb budou v těsné blízkosti pozemku přibývat stavby nové, ač je podlažnost sousedních pozemků v souladu s čl. 98 MPP regulována (je zde výšková regulace RNP 12, 8 a 6). Podatel si uvědomuje, že případná zástavba na Pozemcích by taktéž podléhala výškové regulaci dle čl. 98 a následujících návrhu MPP, je s touto skutečností plně srozuměn a respektuje ji.

V případě zařazení Pozemků do zastavitelné lokality je možné potenciálně stanovit obdobné rozmezí podlažnosti (resp. výškové regulace), a stanovit tak rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží („RNP“) zástavby na například 6 nebo 8 RNP (totožně jako je převážně stanoveno v Lokalitě 067). V takovém případě by bylo možné na Pozemcích uskutečnit stavby bytových domů a zvýšit tak počet obytných prostor v k. ú. Malešice v rámci lokality Nový Zborov.

Při takové výškové regulaci nedojde k narušení výškové kompozice Lokality 067 ani lokalit okolních, a to i vzhledem ke skutečnosti, že na sousedních zastavitelných pozemcích je návrhem MPP stanovena tatáž regulace podlažnosti, anebo regulace v některých případech i řádově vyšší (například 12 RNP v severní části Lokality 067). Zároveň může být návrhem MPP stanoven na Pozemku například vyšší koeficient zeleně, čímž bude podpořena krajinná struktura celé oblasti a z urbanistického hlediska tedy nedojde k narušení krajinné struktury lokality.

Z uvedeného je zřejmé, že v případě zařazení Pozemků do obytné zastavitelné oblasti při správné regulaci může být zachována jak samotná struktura, tak i výšková kompozice dané lokality při současném navýšení počtu obytných prostor v oblasti a není tedy důvodné, aby byly Pozemky na rozdíl od obdobných pozemků v Lokalitě 067 určeny návrhem MPP jako nezastavitelné nebo jako zastavitelné produkční.

REGULACE POZEMKŮ NENÍ ODŮVODNĚNÁ A VYMEZENÍ POZEMKŮ V NÁVRHU MPP NEDŮVODNĚ ZASAHUJE DO ZÁKLADNÍCH PRÁV PODATELE

Při výkonu veřejné moci je nezbytné dbát na základní právní zásady, mj. na zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Zásada legitimního očekávání hraje významnou roli též v procesu územního plánování. Navzdory tomu však nebyla tato zásada při zpracování Návrhu MPP dodržena, když především nezařazení Pozemků do oblasti zastavitelného území, resp. zastavitelné transformační plochy nebylo vůbec racionálně odůvodněno. Podatel na základě Návrhu MPP pro VP vzniklo legitimní očekávání, že bude oprávněn na Pozemcích v budoucnu realizovat bytovou výstavbu v souladu s regulativy zastavitelné transformační plochy v rámci Lokality 067 a začal již činit konkrétní kroky k povolení možné budoucí zástavby.

Při pohledu na návrh MPP je na první pohled zřejmé, že hranice zastavitelných transformačních ploch vedená v lokalitě kolem Pozemků je stanovena zcela nelogicky a nekoncepčně, když v původním Návrhu MPP pro VP byly Pozemky součástí zastavitelné

obytné transformační plochy. Pozemky vytváří jakýsi nekoncepční „výřez“ do jinak kontinuální a pravidelně vedené hranice zastavitelného území a obytných zastavitelných transformačních ploch v rámci Lokality 067.

Obr. 9 - grafická část Návrhu MPP

Z výše přiloženého obrázku je evidentní, že zařazením Pozemků do zastavitelné transformační plochy v Lokalitě 067 by došlo k logickému vymezení a „zarovnání“ hranice zastavitelného území v dané lokalitě. Tak by na tomto území mohla vzniknout například souvislá zástavba nízkopodlažních bytových domů nebo rodinných domů venkovského typu, přičemž dostatečné množství ploch zeleně by i nadále bylo zajištěno zejména v okolí fotbalového hřiště na ulici Heldova. Navíc, jak podatel již uvedl, je možné v případě zařazení Pozemků do zastavitelné transformační plochy určit na Pozemcích např. vyšší koeficient zeleně.

Navzdory výše uvedenému neobsahuje návrh MPP žádné odůvodnění, které by alespoň zčásti vysvětlovalo, z jakého důvodu byla takovýmto nelogickým způsobem stanovena hranice zastavitelných transformačních ploch v Lokalitě 067. Zahnutí Pozemků do zastavitelného území, resp. zastavitelné obytné transformační plochy v Lokalitě 067 by totiž nijak nezasahovalo do veřejných zájmů a současně by nenarušovalo charakter místní zástavby, naopak by jej zcela vhodně, systematicky a kontinuálně dokreslovalo. Není proto dán žádný legitimní důvod, aby Pozemky

nebyly přesunuty do této zastavitelné transformační plochy tak, jak tomu bylo v Návrhu MPP pro VP.

Pořizovatel Návrhu MPP nijak neodůvodnil nelogické vyřazení Pozemků z oblasti zastavitelných transformačních ploch pro obytnou zástavbu a de facto tak rezignoval na svou zákonnou povinnost, přičemž takovéto omezení základních práv podatele je nedůvodné. Tím jsou zároveň při pořizování MPP porušovány základní zásady, kterými jsou povinny orgány samosprávy se při přípravě územního plánu řídit.

Vzhledem k výše uvedenému je zjevné, že regulace stanovená na Pozemcích návrhem MPP není důvodná. Zároveň obecně platí, že při výkonu veřejné moci je nezbytné dbát základních právních zásad, mj. zásady legitimního očekávání a zásady právní jistoty. Zásada legitimního očekávání hraje významnou roli též v procesu územního plánování. Vymezením Pozemků v návrhu MPP byla narušena právní jistota a legitimní očekávání podatele.

Podatel legitimně a oprávněně předpokládal, že Návrhem MPP bude zachována komplexnost navrhovaného využití území tak, aby jednotlivé Pozemky v dané lokalitě byly schopny jako funkční celek zabezpečovat oprávněné potřeby místních obyvatel tak, jak bylo stanoveno v Návrhu MPP pro VP. Návrhem MPP ovšem došlo k nedůvodné regulaci Pozemků tak, že na Pozemcích nebude v budoucnu možné umístit a realizovat téměř žádné stavby pro bydlení.

Vymezením Pozemků v návrhu MPP je tak podatel významně a nepřiměřeně omezen na svém vlastnickém právu. Vlastnické právo je jedním ze základních ústavně zaručených práv zakotvených již v čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Při výkonu veřejné moci v rámci procesu územního plánování je nezbytné dbát na základní právní zásady, mj. zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Jelikož je v procesu územního plánování omezováno vlastnické právo, neboť jsou vlastníci pozemků omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou budou moci činit do budoucna, musí být toto omezení činěno v souladu se základními právními zásadami a co možná nejšetrněji.

Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru⁴ a musí být v souladu se zásadou proporcionality.⁵ Podle rozhodovací praxe správních soudů je spravedlivá míra vymezena následujícím způsobem:

„každý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze

způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“⁶

Z citovaného rozhodnutí je zřejmé, že aby se jednalo o zásah do vlastnického práva v mezích spravedlivé míry, musí být takový zásah činěn v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším z možných způsobů, nediskriminačním způsobem a s vyloučením jakékoliv libovůle. Pokud bude přijat MPP v navrhované podobě, nebudou tyto limity zásahu v případě vymezení Pozemků naplněny.

Nadto podle judikatury správních soudů může být nezákonnost územního plánu způsobena i tím, že pozemek vlastníka dotčeného územním plánem nepodléhá vlastníkem požadované regulaci. Tímto by totiž byl vlastník územním plánem nepřímo diskriminován.

Nejvyšší správní soud opírá tyto závěry o dodržování zásady rovného zacházení, podle které v řešeném případě „pro kroky, které se dotknou subjektivních práv jednotlivců, zvláště pak jejich práv vlastnických, však musí existovat racionální důvody a takové kroky zásadně mají, je-li to rozumně možné, dopadat na jednotlivce v obdobném postavení obdobně a zasahovat do jejich práv co nejméně, jak je to jen rozumně možné. Územní plánování již tím, že omezuje vlastníka ve škále možných způsobů využití svého majetku, znamená takový zásah do vlastnického práva ze své podstaty, a proto pro každé omezení z něho plynoucí musí existovat patřičný legitimní důvod. Cokoli jiného by byla svévole, která ani v rámci politického rozhodování není obecně vzato přípustná.“ ⁷

Lze dokonce konstatovat, že zavedení nové a omezující regulace není v MPP vůbec odůvodněno. V souladu se zásadou proporcionality je přitom pořizovatel povinen zkoumat, zda je cíl omezení legitimní a zda nelze zamýšleného cíle dosáhnout též jinými vhodnějšími prostředky. Zamýšleného cíle by bylo nejen možné dosáhnout jinými vhodnějšími prostředky, ale zamýšleného cíle nelze vyčleněním Pozemků ze zastavitelné transformační plochy pro obytnou výstavbu dosáhnout.

Pokud bude přijat MPP v aktuálním znění, bude do ústavně garantovaného vlastnického práva podatele k Pozemkům zasahováno nikoliv legitimním, nediskriminačním a šetrným způsobem, jež by vedl k zamýšlenému cíli, nýbrž způsobem protiústavním a nezákonným.

SHRNUTÍ

Vymezením Pozemků v MPP dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu, jelikož zařazení Pozemků je nedůvodné

a nereflektuje potřeby na občanskou vybavenost v daném území, a to především z níže uvedených důvodů:

Podatel je navrhovanou podobou MPP neopodstatněně diskriminován oproti vlastníkům obdobných pozemků v Lokalitě 067, na kterých budou moci být podle MPP umisťovány stavby pro bydlení, byť na Pozemcích, které jsou svojí povahou shodné s těmito pozemky, to nebude možné. Dochází tak k neodůvodněnému faktickému vyřazení Pozemků z obytného zastavitelného území, které je s ohledem na zařazení pozemků jiných vlastníků v území diskriminační.

Pořizovatel MPP nevzal v úvahu poměry v území a oprávněnou potřebu zajištění potřeb obyvatelstva a veřejný zájem na výstavbu bytů. Regulací Pozemků dojde v případě přijetí Návrhu MPP ke znemožnění navýšení kapacity obytných prostor ve frekventované lokalitě s výbornou dopravní dostupností, která má ambici stát se novou městskou čtvrtí. Jednotlivé pozemky v řešeném území tak nebudou schopny vzhledem k nekomplexnosti navrhovaného využití území fungovat jako funkční celek a zabezpečovat tak potřeby hl. m. Prahy.

Faktické znemožnění zastavění Pozemků obytnými stavbami prostřednictvím návrhu MPP je nelegitimní a neodůvodněné, když tímto dochází zejména k nekoncepčnímu a nelogickému stanovení hranice obytného zastavitelného území v lokalitě Nový Zborov, která nereflektuje původní Návrh MPP pro VP.

Vzhledem k výše uvedenému je nelegitimně a diskriminačně zasahováno do ústavně zaručeného vlastnického práva podatele k Pozemkům, a MPP je tedy v části dotýkající se Pozemků nezákonný.

Poznámky pod čarou:

1 Dostupné zde: <https://iprpraha.cz/page/4439/obecni-byty-v-hlavnim-meste-chybi-a-nove-pribyvaji-pomalu-pokles-se-ale-zastavil>

2 Dostupné zde: <https://faei.cz/metropolitni-plan-umozni-potrebnou-vystavbu-bytu-v-praze/>

3 Dostupné zde: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-praha-muze-mit-vice-obyvatel-ale-neni-to-sanghaj-mesto-ma-novy-plan-289687>

4 Viz usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120, dostupný z:

http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2009/0001_1Ao0900120A_prevedeno.pdf.

5 Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005.

6 Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42, dostupný z:

<https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nsscr/1-ao-4-2011-42>.

7 Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 12. 2020, č. j. 2 As 317/2018-35.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek na změnu zařazení uvedených pozemků do zastavitelného území se způsobem využití „O – zastavitelná obytná“ nebude do Metropolitního plánu zapracován. Vymezení stabilizovaných produkčních lokalit a regulace produkčního využití jako takového je vědomým koncepčním krokem Metropolitního plánu. Produkce čelí postupné konverzi na v současnosti tržně atraktivnější obytnou zástavbu, která má silnější investiční i legislativní oporu a jejíž realizace by mohla fakticky znemožnit existující využití či zpětný návrat k produkční funkci. Stabilizace těchto lokalit a využití proto zajišťuje územní vyváženost mezi bydlením a produkcí a strategickou ochranu produkčního potenciálu města v dlouhodobém horizontu.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli

a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036479

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 325

Podatel | **Advokátní kancelář Hrinko s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYDFDV

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

- Vlastník předpokládá, že v dané věci platí přechodové ustanovení § 330 nového stavebního zákona, a tudíž v rámci nové verze Metropolitního plánu opakovaně podává námítky. Z důvodu právní opatrnosti vlastník uvádí, že v případě, že by na řízení o Metropolitním plánu dopadal nový stavební zákon, dle kterého v souladu s ustanovením § 97 odst. 4 nového stavebního zákona nelze proti návrhu Metropolitního plánu z roku 2025 nelze podat námítky, že podává připomínky dle ustanovení § 97 nového stavebního zákona.
- Vlastník již podal námítku stejného obsahu v roce 2022 k předchozí verzi návrhu Metropolitního plánu. Vzhledem k tomu, že této námítce nebylo vyhověno při novém návrhu (vše zůstalo prakticky stejné) z důvodu právní opatrnosti podává stejnou námítku (připomínku) znovu.
- Vlastník je vlastníkem pozemku č. 1212 o výměře 1913 m², zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha na LV č. 5373 pro k.ú. Hlubočepy, obec Praha (dále jen „Pozemek“).

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že předmětné území bylo komplexně prověřeno a hranice zastavitelného území byla vymezena dle urbanistické studie Nový Barrandov.

Námítka

ID 3036480

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 325

Podatel | **Advokátní kancelář Hrinko s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYDFDV

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Vzhledem k uvedenému navrhuji, aby Území viz. zákres (včetně Pozemku parc.č. 1212 na něm ležícím) zůstalo beze změny dle stávajícího ÚP SÚ HMP.

Odůvodnění

1. Území dotčené námitkami (dále jen „Území“) vlastník definuje jako území, do kterého patří Pozemek jako poslední na severní straně Území. Území je ve stávajícím územním plánu složeno ze tří sousedících celých částí s mírou využitelnosti OB – B, OB – C a VV ohraničené ze tří stran zelenou plochou a z jihu územím s využitelností SV – H. Zelené plochy a část SV – H již do Území nepatří.
2. V stávajícím územním plánu je nadpoloviční část Pozemku určena pro bydlení s mírou využitelnosti OB -B.
3. I dle nového návrhu Metropolitního plánu je Pozemek nově celý určen jako nezastavitelný s rekreačním využitím.
4. Současně v návrhu Metropolitního plánu zmizelo území blízke Pozemku určené pro veřejnou vybavenost – VV (součást Území) ležící na pozemcích 1184/6, 1184/18, 1184/35 a 1184/8 (k.ú. Hlubočepy).
5. V návrhu Metropolitního plánu jsou naopak některé okolní a blízké pozemky v Území výrazně preferovány z hlediska výstavby a jejich ekonomická hodnota je výrazně navýšená. Například pozemek 1184/18 (k.ú. Hlubočepy) patřící společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s. dle stávajícího plánu měl původně využitelnost území částečně OB – B a částečně VV. Tento developer v současné době vlastní většinu pozemků, kterých ekonomická hodnota dle nového návrhu Metropolitního plánu vzroste. Dle nového návrhu Metropolitního plánu by se nové mělo jednat na tomto pozemku o možnost čistě obytné výstavby až do výše 6 pater již bez území pro veřejnou vybavenost.

6. Navrhovaná změna využitelnosti území uvedená v novém návrhu Metropolitního plánu týkající se Území není ve veřejném zájmu a tento zájem ani nelze z ničeho vyvodit, její odůvodnění v internetové verzi nového návrhu Metropolitního plánu zcela chybí. Rozhodně nový návrh Metropolitního plánu nemá sledovat preferování ekonomického zájmu velkých developerů na úkor menších vlastníků. Naopak návrh nového Metropolitního plánu by měl sledovat veřejný zájem v proporčním vyvážení zásahu do vlastnického práva, což se v tomto případě neděje.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byly změny lokálního charakteru (zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, vymezení ploch podmíněných plánovací smlouvou a doplnění občanské a rekreační vybavenosti vymezené bodem), které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoliv úprava hranice zastavitelného území, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036262

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 326

Podatel | **DOMUS AUREA REAL s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYFU5C

Lokalita | 221

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Podatel je vlastníkem pozemku parc. č.542/1,k. ú. Hlubočepy („Pozemek“). Na Pozemku má podatel zájem budoucnu realizovat záměr polyfunkčního domu („Záměr“). Podatel žádá, aby na Pozemku byla vymezena podlažnost 6 RNP dle čl. 98 odst. 3 návrhu MPP tak, aby bylo možné na Pozemku umístit Záměr nebo jinou obdobnou stavbu, která má mít dle projednaného návrhu 5+1NP, tj. aby vymezení Pozemku v MPP především nebylo v rozporu se stávajícím stavem vymezeným v územním plánu a tím tedy přesunout pozemek do plochy rozvojové plochy, nebo

Odůvodnění**ÚVOD**

1) Na území hlavního města Prahy („HMP“) v současné době platí územní plán sídelního útvaru hl.m.Prahy, který byl schválen dne 9.9.1999 usnesením Zastupitelstva HMP č. 10/05 („územní plán“). Zastupitelstvo HMP („zastupitelstvo HMP“) usnesením ze dne 7. 6. 2012 č. 2M/2 schválilo pořizování nového územního plánu, tzv. Metropolitního plánu („MPP“). Pořizovatelem MPP je Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje („MHMP OÚR“; „pořizovatel“) a jeho zpracovatelem je Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy („IPR“). Dne 20.10.2025 bylo zveřejnění upraveného Metropolitního plánu, na základě kterého bylo v souladu s § 82, § 83 odst. 3 písm. b) a c), § 85 zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů oznámeno, že k návrhu MPP lze uplatňovat do 3. 12. 2025 stanoviska, připomínky a námítky.

Obr. výřez ze stávajícího ÚP

2) Podatel je vlastníkem pozemku parc. č.542/1,k. ú. Hlubočepy („Pozemek“). Na Pozemku má podatel zájem budoucnu realizovat záměr polyfunkčního domu („Záměr“).

3) Pozemek se nachází v území řešeném MPP a podatel je nově vymezeným způsobem a rozsahem využití Pozemku dotčen na svém ústavně zaručeném vlastnickém právu. V návrhu MPP je totiž nově stanovena regulace, výrazně omezující využití Pozemku v porovnání se stávajícím územním plánem. Zatímco aktuálně je Pozemek ve stabilizovaném území SV ve vazbě na stabilizaci území v ulici Na Zlíchově je v UAP definovaná podlažnost v ulici 3-5NP a nově je pro zastavitelnou část stanoveno nedůvodně omezení v podobě výškové regulace v úrovni „3“, což je zejména v rozporu s výkladem současného územního plánu.

Obr. ÚAP stav

Obr. Schéma výškové regulace MPP – viz. schéma S03

4) Podle MPP tak je výrazně omezena podlažnost tohoto pozemku, a to v kontextu výškového řešení kolem komunikace, kdy na stejné výškové úrovni terénů je přes ulici Na Zlíchově nově definována podlažnost 6 a přes ulici Křížová je nově definována dokonce podlažnost 8 podlaží!! Takže na jedné „křižovatce“ MPP definuje styk domu 6, 8 a 3 (2) podlažního? Tento návrh zavdává podezření, že se jedná o fatální chybu, nebo záměr nadřazující některé vlastníky nad ostatní! Tento zjevný fatální nedostatek znehodnocuje pozemky ve vlastnictví podatele, a to na úkor ostatních vlastníků pozemků. Opravdu má proti sobě stát 8 a 3 podlaží? Argumentace, že se jedná o plochu stabilizovanou, je v tuto chvíli nepodstatná, metodika MPP sice říká, dle článku 98, (2) a), že ve stabilizovaných plochách je nutné přihlédnout k výšce okolní zástavby a k územní studii [71]. To ale definuje potřebu územní studie pro potřeby výstavby jednoho domu v křižovatce, nebo nutí vlastníka čekat na naplnění MPP, s tím, že musí být nejdříve realizována výstavba sousedů, aby se k nim dalo přihlížet!

Je tedy vhodné naplnit článek 98, (4) Pokud nad stavebním blokem nebo jeho částí není vymezena plocha výškové regulace, stanovuje se rozmezí podlažnosti podle sousední plochy výškové regulace s vyšší hodnotou. Tedy nedefinovat tento „čtverec“ jako plochu nad výškově ustálenou zástavbou.

Jedině tento institut může naplnit spravedlivý přístup k území ve smyslu jeho využití. Případně zahrnout plochu do návrhové/rozvojové s adekvátními parametry. Ona svým charakterem, byť je zastavená, je rozvojovou plochou se stavbou původně dočasnou a jednopodlažní.

Obr. z Google Street View

5) Na pozemek byla zpracována v roce 2021 studie zastavitelnosti pozemku v kontextu dalších návazných pozemků a v kontextu celé ulice. Studie byla konzultována se stavebním úřadem Prahy 5 a vyhodnocena jako vhodné zastavění pozemku. S argumentací nárožní gradace ustupujícího podlaží a to až dvoupodlažního. Tedy návrh 4 + 1, respektive 5+1. V případě, že MPP definuje proti této stavbě 8 podlaží, zdá se 5+1 jako nejmenší možná výška v sousední vazbě. V ulici je podlažnost 1 až 5, dle ÚAP.

Obr. Vztah celé ulice v řezu

6) Otázkou je rovněž, zda je vhodná Hlubočepy, je na úrovni 8 podlaží v dokonce 12 podlaží. Pozemky u tratě 1735/1 k.ú. Hlubočepy, definované MPP 6 podlaží. Je zde jasná disproporce, která nemá l zcela zastíní celou ulici Na Zlíchově! Zde by se mělo vycházet z podlaží s nárožním akcentem 6 podlaží je zde rozumná pro všechny pozemky ve styku křižovatky ulice Na Zlíchově a Kří společnou trasu tramvaje jako zdroj hluku. efektivnějšíhovyžití ploch v intravilánu se dá tento přístup pochopit, ne však jen někde tak vytvářet diskriminační přístup bez zjevné Otázkou je rovněž, zda je vhodná zástavba pozemku sousedního 693/1, 4996/9 je na úrovni 8 podlaží ve výškově pozemkově nižší úrovni u Nádražní ulice Pozemky u tratě 1735/1 k.ú. Hlubočepy, definované MPP 6 podlaží. Je zde jasná disproporce, která nemá logické vysvětlení. V území takové stavby nejsou a zcela zastíní celou ulici Na Zlíchově! Zde by se mělo vycházet z logiky věci a elevace 5 nárožním akcentem 6 podlaží je zde rozumná pro všechny pozemky ve styku křižovatky ulice Na Zlíchově a Křížová. Pozemky mají stejnou výškovou úroveň a společnou trasu tramvaje jako zdroj hluku. Nicméně s ohledem na politiku intravilánu se dá tento přístup pochopit, ne však jen někde tak vytvářet diskriminační přístup bez zjevného důvodu.

Obr. 2 x výřez oblasti z MPP

7) Tyto skutečnosti pořizovatel MPP nezohlednil, vůbec nepřihlédl ke stavu všech částí stýkajících se pozemků a bezdůvodně stanovil přísnější regulaci v jedné části, nebo výrazně hustší zastavěnost na straně druhé. Samotné pohledové vazby a výraz křižovatky z pohledu urbanismu nedává logiku, s ohledem na výšky domů v celé ulici Na Zlíchově. Nemluvě o deklarované politice MPP o zahušťování intravilánu popsané ve zdůvodnění MPP, který je v rozporu s tímto přístupem. Citace: Zdůvodnění metropolitního plánu zahušťování zástavby ze strany IPR (Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy) spočívá v stabilizaci struktury města a efektivnějším využití zastavěných ploch. Místo rozšiřování města do krajiny se podporuje kompaktnější město, které lépe využívá stávající infrastrukturu

a snižuje potřebu nových ploch. Důraz je kladen na rovnováhu mezi zástavbou, veřejnými prostranstvími a městskou přírodou.

8) V daném případě dochází k nedůvodnému, nezákonnému a nelegitimnímu omezení možnosti využití vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu. REGULACE NA POZEMKU NENÍ ODŮVODNĚNÁ, JE DISKRIMINAČNÍ A NEDŮVODNĚ ZASAHUJE DO ZÁKLADNÍCH PRÁV PODATELE Vymezení Pozemku v návrhu MPP není odůvodněné a je s rozporu s politikou MPP

9) Změna v regulaci Pozemku v MPP oproti stávajícímu stavu není vůbec odůvodněna. Dále není odůvodněno, proč je přístup přes křižovatku nově výrazně s vyšší zastavěností. Je tedy nepřezkoumatelné, proč je Pozemek v MPP regulován jinak než nyní a nově diskriminačně vůči okolí.

10) Vymezením Pozemku v návrhu MPP je podatel významně a nepřiměřeně omezen na svém vlastnickém právu. Vlastnické právo je jedním ze základních ústavně zaručených práv zakotvených již v čl. 11 Listiny základních práv a svobod („Listina“). Jelikož je v procesu územního plánování omezováno vlastnické právo, neboť jsou vlastníci pozemků omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou budou moci činit do budoucna, musí být toto omezení činěno v souladu se základními právními zásadami a co možná nejšetrněji.

11) Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru (Viz. usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21.7.2009, č.j.1Ao1/2009–120) a musí být v souladu se zásadou proporcionality (Viz. usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9.2005, sp.zn.1Ao1/2005). Podle rozhodovací praxe správních soudů je spravedlivá míra vymezena následujícím způsobem: „každý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“ (Viz. usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 31.8.2011, č.j.1Ao4/2011–42).

12) Z citovaného rozhodnutí je zřejmé, že aby se jednalo o zásah do vlastnického práva v mezích spravedlivé míry, musí být takový zásah činěn v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším z možných způsobů, nediskriminačním způsobem a s vyloučením jakékoliv libovůle. Pokud bude přijat MPP v navrhované podobě, nebudou tyto limity zásahu v případě vymezení Pozemku naplněny.

13) Lze dokonce konstatovat, že nové a omezující regulace ve vztahu k Pozemku nejsou v MPP vůbec odůvodněny. V souladu se zásadou proporcionality je přitom pořizovatel povinen zkoumat, zda je cíl omezení legitimní a zda nelze zamýšleného cíle dosáhnout též jinými,

vhodnějšími prostředky. Zamýšleného cíle by bylo nejen možné dosáhnout jinými

14) Vhodnějšími prostředky, ale zamýšleného cíle nelze takto omezující výškovou regulací ve vztahu k navržené zastavěnosti okolí na Pozemku dosáhnout vůbec. Nic na tom nemění ani fakt, že se jedná o stabilizované území a ne o nově navrhovanou výstavbu. Charakter území, kde není dokončený blok domů do nároží, je třeba naopak definovat jako ustálený charakter ulice s návazností na novou výstavbu. Nebo umožnit výklad MPP tak, aby se ulice dala dotvořit i před plánovanou novou výstavbou, ale s jejím kontextem.

15) Pokud bude přijat MPP v aktuálním znění, které je ve vztahu neodůvodněné, nepřezkoumatelné a nelegitimní, bude do ústavně garantovaného vlastnického práva podatele k Pozemku zasahováno nikoliv legitimním nediskriminačním a šetrným způsobem, jež by vedl k zamýšlenému cíli, nýbrž způsobem protiústavním. Vymezení Pozemku v návrhu MPP je diskriminační

16) Vymezení Pozemku v Metropolitním plánu je s ohledem na stanovení výškové regulace v ploše /čtverci/ obdobných pozemků jiných vlastníků v území diskriminační.

17) V blízkosti Pozemku se nachází například Transformační plocha 411/072/2274 se způsobem využití „obytná“, s vysokými koeficienty zastavění budovami a s regulovaným počtem nadzemních podlaží (Vz) 8, tzn. s rozmezím podlažnosti 6-8. Koeficient zastavění je dokonce Z_{max} 100% a Z_z 40%. Tato lokalita, do které je možné umístit bytové domy s až 8 nadzemními podlažími, se přitom nachází na pozemcích, které jsou historicky jednopodlažní stavby v ploše zázemí železnice jako Pozemek („Obdobné pozemky“)

Obr. výřez z MPP

18) Budeme-li posuzovat podobnost Pozemku a Obdobných pozemků z hlediska dřívější urbanistické struktury, využití území a dřívějších hodnot, tak jsou tyto typy pozemků v podstatě identické. Jak v případě Pozemku, tak v případě Obdobných pozemků se dříve jednalo o plochy užívané dráhou a servisními organizacemi, jejichž zastavění vyššími stavbami pro bydlení, jako transformace území, by vhodným způsobem doplňovalo současnou zástavbu v této oblasti.

19) Z pohledu vhodnosti vymezení pozemků k zastavění stavbami pro bydlení lze dokonce paradoxně konstatovat, že Pozemek je pro umístění těchto staveb ještě vhodnější než Obdobné pozemky. Obdobné pozemky se totiž nachází ve velmi dopravně a hlukově zatížené lokalitě. Okolo Pozemku se již plánují a povolují stavby pro bydlení, tudíž by zastavění Pozemku vhodně urbanisticky doplnilo současný stav v území.

Obr. výřez z MPP

20) V blízkosti Pozemku se nachází také Dopravní infrastruktura 610/-/112 Zlíchovský most a 610/-/81 Radlická radiála, která byt' není řešena jako transformační plocha určena k zástavbě, je zde návrhově definována výšková regulace (čtverec) o podlažnosti 6, tedy pro zastavění 4-6 RNP. Prozatím se na pozemcích nachází jen jednopodlažní stavby technické infrastruktury, které jsou historicky jednopodlažní stavby v ploše zázemí železnice jako Pozemek („Obdobné pozemky“).

21) S ohledem na podobnost Pozemku a Obdobných pozemků neexistuje legitimní důvod pro to, aby byl podatel na svém vlastnickém právu omezen nepřiměřeným způsobem oproti vlastníkům Obdobných pozemků.

22) Dále je třeba doplnit, že podle judikatury správních soudů může být nezákonnost územního plánu (tzn. Metropolitního plánu) způsobena i tím, že pozemek vlastníka dotčeného územním plánem nepodléhá vlastníkem požadované regulaci. Tímto by totiž byl vlastník územním plánem nepřímo diskriminován. Nejvyšší správní soud opírá tyto závěry o dodržování zásady rovného zacházení, podle které v řešeném případě „Pro kroky, které se dotknou subjektivních práv jednotlivců, zvláště pak jejich práv vlastnických, však musí existovat racionální důvody a takové kroky zásadně mají, je-li to rozumně možné, dopadat na jednotlivce v obdobném postavení obdobně a zasahovat do jejich práv co nejméně, jak je to jen rozumně možné. Územní plánování již tím, že omezuje vlastníka ve škále možných způsobů využití svého majetku, znamená takový zásah do vlastnického práva ze své podstaty, a proto pro každé omezení z něho plynoucí musí existovat patřičný legitimní důvod. Cokoli jiného by byla svévole, která ani v rámci politického rozhodování není obecně vzato přípustná.“ (Viz. usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 28.12. 2020, č.j. 2As317/2018-35)

23) Pro výše popsany rozdílný přístup k vlastníkům Obdobných pozemků jistě neexistuje žádný racionální ani legitimní důvod, přičemž je také postaveno najisto, že omezení spočívající ve využití předmětných pozemků nedopadají na takovéto vlastníky v obdobném postavení obdobně. V důsledku toho je návrh MPP ve vztahu k Pozemku také v přímém rozporu s judikaturou Nejvyššího správního soudu.

24) Pakliže by byl MPP přijat v navrhovaném znění a nebylo by námítkám podatele vyhověno, byl by MPP ve vztahu k Pozemku diskriminační a bylo by tak zasaženo do ústavně garantovaného vlastnického práva podatele k Pozemku nikoliv legitimním, nediskriminačním a šetrným způsobem. Podatel by totiž byl značně

znevýhodněn především oproti vlastníkům Obdobných pozemků, čímž by došlo k významné diskriminaci podatele a MPP by tak byl také v této části nezákonný.

Vymezení Pozemku MPP je v rozporu se zásadou legitimního očekávání a zásadou právní jistoty

25) Při výkonu veřejné moci je nezbytné dbát základní právní zásady, mj. zásady legitimního očekávání a zásady právní jistoty. Zásada legitimního očekávání hraje významnou roli též v procesu územního plánování. V souladu se zásadou legitimního očekávání jsou dle judikatury správních soudů orgány samospráv v rámci procesu územního plánování povinny přihlídnout ke stávajícímu způsobu využití pozemků. (Viz. usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 31.8.2011, č.j.1Ao4/2011–42).

26) Podatel tedy legitimně očekával, že na Pozemku bude možné skutečně Záměr umístit a realizovat – a to i po případných změnách územního plánu nebo v případě přijetí nového územního plánu. K naplnění jeho důvodného očekávání však nedošlo, čímž byla zásadním způsobem narušena zásada legitimního očekávání a zásada právní jistoty.

ROZPOR SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE

27) Návrh MPP je ve vztahu k Pozemku v rozporu se Zásadami územního rozvoje hl.m.Prahy („Zásady“).

28) Zásady předvídají trvalý nárůst stálých obyvatel hlavního města Prahy a s tím i související potřebu dalších vhodných bytových prostor jak v lokalitách, které jsou Zásadami označeny jako „vnitřní kompaktní město“, tak v lokalitách označených jako „rozvoj osídlení ve vnějším pásmu hl. m. Prahy“.

29) Území Zlíchova je přitom výslovně zařazeno Zásadami do území „vnitřní kompaktní město“, na základě čehož lze předpokládat, že by na území Zlíchova měl být vytvářen dostatek ploch, protože vnitřní město jich příliš nemá, na kterých budou moci být za účelem rozvoje osídlení v budoucnu umístovány především stavby pro bydlení. To potvrzuje i urbanistická koncepce Zásad, dle které by mělo být jejich cílem, vnitřní kompaktní město jako nosnou kostru budoucího rozvoje Prahy, kde je největší potenciál pro udržitelný růst a kde je možné efektivně investovat do infrastruktury. Cílem je zvýšit hustotu osídlení a aktivit v již zastavěných nebo k zástavbě určených částech města. To znamená podporu dostavby proluk, zvyšování podlažnosti budov tam, kde to dává smysl, a přeměnu nevyužívaných území.

30) Přijetím MPP v současné podobě ve vztahu k Pozemku by se snížil počet bytových možností v dané lokalitě, čímž by byl eliminován

potenciál předmětné rozvojové oblasti pro další městskou zástavbu. Přistávající poptávce po nových bytech a rodinných domech na území hlavního města Prahy by tak muselo dojít k jejich výstavbě jinde, tzn. na jiných nezastavěných plochách, které nejsou pro umístění staveb pro bydlení tak vhodné, jako je Pozemek, u kterého se tato změna výškové regulace vyloženě nabízí. To by bylo v rozporu s principem kompaktního města ve smyslu Zásad, který naopak požaduje vhodné a přiměřené zahuštění stávající zástavby.

31) Z výše uvedených důvodů je návrh MPP ve vztahu k Pozemku v rozporu se Zásadami, jelikož především významně a zároveň bezdůvodně omezuje další rozvoj osídlení a umístění staveb pro bydlení na Zlíchově, které se nacházejí v tzv. „vnitřním kompaktním městě“.

PŘIJETÍM MPP VZNIKNE PODATELI NENÁVRATNÁ ŠKODA

32) Neakceptováním námitek vznikne podateli značná nenávratná škoda. Tato škoda by nebyla proporcionální vzhledem k cílům sledovaným navrhovanou výškovou regulací, která je v případě Pozemku navíc protiprávní. Podatel bude v případě, že by jeho námítky nebyly akceptovány, požadovat po HMP úhradu způsobené škody.

33) Náhradu škod reguluje § 102 stavebního zákona. Ustanovení § 102 odst. 2 stavebního zákona k tomu výslovně uvádí, že vlastníkově pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku.

34) Citované ustanovení stavebního zákona je přitom aplikovatelné i v případě změny funkčního využití konkrétní plochy, což ostatně potvrzuje také odborná literatura, cit.: „Za zrušení zastavění pozemku je nutné považovat i změnu funkčního využití plochy, ve které se daný pozemek nachází, například pokud se změní plocha určená pro výrobu na plochu pro bydlení aj.“ (SMÍŠEK, Jaroslav. § 102 [Náhrady zasměny v území]. In: MACHAČKOVÁ, Jana a kol. Stavební zákon. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 744). Pakliže lze považovat za omezení ve smyslu § 102 odst. 2 stavebního zákona změnu funkční plochy přijetím nového územního plánu, je zřejmé, že se tato zákonná úprava aplikuje i v případě snížení výškové regulace na Pozemcích. Změnou (snížením) výškové regulace totiž dochází k omezení zastavitelnosti Pozemků v neprospěch podatele.

35) Nárok na náhradu škody však také vyplývá z přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod: „Vylastnění nebo

nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.“

36) V daném případě dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti využití vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu. Přímo aplikaci čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod potvrzuje i judikatura soudů. Lze zmínit např. rozhodnutí Ústavního soudu ČR č.j. III. ÚS 950/17 ze dne 19. 12. 2017 a dále lze odkázat také na navazující judikaturu v konkrétních případech. Např. v rozsudku č.j. 12 Co 43/2021-148 ze dne 20.4. 2021 Městský soud v Praze potvrdil napadený rozsudek, který přiznal náhradu za omezení vlastnického práva změnou územního plánu (v daném případě zakotvením územní rezervy) a konstatoval:

„V tomto případě nebyl žalobou uplatněn nárok na náhradu podle § 102 Stav Z, ale jak je přímo v žalobě uvedeno, žalobci již vyšli ze závěrů Ústavního soudu v nálezu sp.zn. III. ÚS 950/17 a domáhali se náhrady za omezení svého vlastnického práva. ... V souzené věci však soud I. stupně v souladu se žalobou vycházel z přímo aplikovatelného čl. 11 odst. 4 ZLPS.“

37) Vztah mezi § 102 stavebního zákona a obecného nároku na náhradu škodu popisuje judikatura Nejvyššího soudu jednoznačně tak, že tyto nároky stojí vedle sebe (rozsudek z 27. 10. 2015, sp. zn. 25 Cdo 3444/2013):

„Vydání (změna) územního plánu zastupitelstvem obce je výkonem veřejné moci podle stavebního zákona svěřené do samostatné působnosti obce a nárok účastníka na náhradu tím způsobené škody, který nepodléhá režimu náhrady za změnu v území podle § 102 odst. 2 StavZ, se posuzuje podle zákona č. 82/1998 Sb.“

38) Na základě výše uvedeného je zřejmé, že podatel je oprávněn se po HMP v případě, kdy nebude vyhověno jeho námítkám, domáhat náhrady škody jak na základě § 102 odst. 2 stavebního zákona, tak na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny.

39) Přijetím MPP v navrhovaném znění by byla podateli způsobena značná škoda spočívající především ve zmaření realizace Záměru. Škody způsobené v daném případě mají především následující podobu: - vynaložené náklady na projektovou přípravu území – zastavovací studie - snížení hodnoty pozemků v důsledku (nedůvodné) výškové regulace; a - ušlý zisk na základě výrazné redukce Záměru, porovnané s dosavadní očekávanou bilancí, konzultovaného na SÚ Praha 5.

40) Výši škody způsobené takto nezákonným vymezením regulace Pozemku v MPP nelze v daném čase určit přesně, nicméně rámcově podatel odhaduje její výši k dnešnímu datu na cca 70 mil. Kč.

41) Jestliže bude přijat návrh MPP v současné podobě a podateli bude způsobena škoda související s aktuální výškovou regulací Pozemku, podatel je připraven se svých oprávněných nároků na náhradu škody domáhat po HMP.

SHRNUTÍ

42) Vymezením Pozemku v MPP dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu, jelikož stanovení výškové regulace na Pozemku hrubě zasahuje do ústavně zaručeného vlastnického práva podatele, a to především z níže uvedených důvodů:

1. Záměr disponující 5+1NP byl projednán ze strany SÚ Prahy 5, který potvrdil Soulad Záměru (včetně jeho výšky a počtu nadzemních podlaží) s urbanistickým charakterem dotčené lokality.

2. Návrh výškové regulace v MPP ve vztahu k Pozemku je ze strany HMP a IPR diskriminační a neodůvodněný, když především ignoruje vhodnost umístění Záměru (nebo jiné obdobné stavby) do území, jakož i předchozí stanoviska HMP, IPR a dalších příslušných orgánů a institucí.

3. Návrh MPP narušuje nespravedlivým způsobem legitimní očekávání podatele, který důvodně předpokládal, že stávající úprava územního plánu bude v návrhu MPP zachována a podatel tak bude moci realizovat Záměr. Nad to podatel již za účelem realizace Záměru vynaložil finanční prostředky v řádu milionů korun.

4. Výšková regulace navržená prostřednictvím MPP na Pozemcích je v rozporu se Zásadami, jelikož významným způsobem snižuje počet bytových možností v dané lokalitě, které Záměr svojí funkcí nabízí, což je jedním z požadavků Zásad.

43) Pakliže nebude námítkám podatele vyhověno, bude podatel nucen domáhat se svých nároků na náhradu škody po HMP, jelikož potenciálním přijetím úpravy výškové regulace na Pozemku může být podateli způsobena značná škoda (spočívající především v nákladech na realizaci projektové přípravy a škodě způsobené značným snížením hodnoty Pozemků apod.).

NÁVRH

44) Podatel žádá, aby na Pozemku byla vymezena podlažnost 6 RNP dle čl. 98 odst. 3 návrhu MPP tak, aby bylo možné na Pozemku umístit Záměr nebo jinou obdobnou stavbu, která má mít dle projednaného návrhu 5+1NP, tj. aby vymezení Pozemku v MPP především nebylo v rozporu se stávajícím stavem vymezeným v územním plánu a tím tedy přesunout pozemek do plochy rozvojové plochy, nebo

Aby se v rámci schématu podlažnosti S03 MPP v předmětném „čtverci“ vynechala hodnota výškové regulace stabilizované plochy a tím se umožnil v ní řídit plochou sousední, nejintenzivnější.

Tedy v kontextu výše zmíněné úvahy:

V návrhu MPP je totiž nově stanovena regulace, výrazně omezující využití Pozemku v porovnání se stávajícím územním plánem. Zatímco aktuálně je Pozemek ve stabilizovém území SV ve vazbě na stabilizaci území v ulici Na Zlíchově, je v UAP definovaná podlažnost v ulici 3-5NP a nově je pro stabilizovanou část stanoveno nedůvodně omezení v podobě výškové regulace v úrovni „3“, což je zejména v rozporu s výkladem současného územního plánu.

Podle MPP tak je výrazně omezena podlažnost tohoto pozemku, a to v kontextu výškového řešení kolem komunikace, kdy na stejné výškové úrovni terénů je přes ulici Na Zlíchově nově definována podlažnost 6 a přes ulici Křížová je nově definována dokonce podlažnost 8 podlaží!!

Argumentace, že se jedná o plochu stabilizovanou je v tuto chvíli nepodstatná, metodika MPP sice říká, dle článku 98, (2) a) že ve stabilizovaných plochách je nutné přihlédnout k výšce okolní zástavby a k územní studii [71]. To ale definuje potřebu územní studie pro potřeby výstavby jednoho domu v křižovatce, nebo nutí vlastníka čekat na naplnění MPP, s tím, že musí být nejdříve realizována výstavba sousedů, aby se k nim dalo přihlížet!

Je tedy vhodné naplnit článek 98, (4) Pokud nad stavebním blokem nebo jeho částí není vymezena plocha výškové regulace, stanovuje se rozmezí podlažnosti podle sousední plochy výškové regulace s vyšší hodnotou. Tedy nedefinovat tento „čtverec“ jako plochu nad výškově ustálenou zástavbou.

Jedině tento institut může naplnit spravedlivý přístup k území ve smyslu jeho využití. Případně zahrnout plochu do návrhové/rozvojové s adekvátními parametry. Ona svým charakterem, byť je plochou zastavěnou, naplňuje obsahově plochu rozvojovou se stávající původně dočasnou jednopodlažní stavbou.

Přílohy:

1) Výpis z katastru nemovitostí pro pozemek parc.č.542/1 v k.ú. Hlubočepy

2) Výpis z katastru nemovitostí pro pozemek parc.č 540/1 v k.ú. Hlubočepy

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve

stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtěvých tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtěvých i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních

připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036296

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 326

Podatel | **DOMUS AUREA REAL s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYFU5C

Lokalita | 758, 343, 072, 221

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Podatel je vlastníkem pozemku parc. č.542/1,k. ú. Hlubočepy („Pozemek“). Na Pozemku má podatel zájem budoucnu realizovat záměr polyfunkčního domu („Záměr“). Podatel žádá, aby se v rámci schématu podlažnosti S03 MPP v předmětném „čtverci“ vynechala hodnota výškové regulace stabilizované plochy a tím se umožnil v ní řídit plochou sousední, nejintenzivnější.

Odůvodnění

ÚVOD

1) Na území hlavního města Prahy („HMP“) v současné době platí územní plán sídelního útvaru hl.m.Prahy, který byl schválen dne 9.9.1999 usnesením Zastupitelstva HMP č. 10/05 („územní plán“). Zastupitelstvo HMP („zastupitelstvo HMP“) usnesením ze dne 7. 6. 2012 č. 2M/2 schválilo pořizování nového územního plánu, tzv. Metropolitního plánu („MPP“). Pořizovatelem MPP je Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje („MHMP OÚR“; „pořizovatel“) a jeho zpracovatelem je Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy („IPR“). Dne 20.10.2025 bylo zveřejnění upraveného Metropolitního plánu, na základě kterého bylo v souladu s § 82, § 83 odst. 3 písm. b) a c), § 85 zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů oznámeno, že k návrhu MPP lze uplatňovat do 3. 12. 2025 stanoviska, připomínky a námítky.

Obr. výřez ze stávajícího ÚP

2) Podatel je vlastníkem pozemku parc. č.542/1,k. ú. Hlubočepy („Pozemek“). Na Pozemku má podatel zájem budoucnu realizovat záměr polyfunkčního domu („Záměr“).

3) Pozemek se nachází v území řešeném MPP a podatel je nově vymezeným způsobem a rozsahem využití Pozemku dotčen na svém ústavně zaručeném vlastnickém právu. V návrhu MPP je totiž nově stanovena regulace, výrazně omezující využití Pozemku v porovnání se stávajícím územním plánem. Zatímco aktuálně je Pozemek ve stabilizovaném území SV ve vazbě na stabilizaci území v ulici Na Zlíchově je v UAP definovaná podlažnost v ulici 3-5NP a nově je pro zastavitelnou část stanoveno nedůvodně omezení v podobě výškové regulace v úrovni „3“, což je zejména v rozporu s výkladem současného územního plánu.

Obr. ÚAP stav

Obr. Schéma výškové regulace MPP – viz. schéma S03

4) Podle MPP tak je výrazně omezena podlažnost tohoto pozemku, a to v kontextu výškového řešení kolem komunikace, kdy na stejné výškové úrovni terénů je přes ulici Na Zlíchově nově definována podlažnost 6 a přes ulici Křížová je nově definována dokonce podlažnost 8 podlaží!! Takže na jedné „křižovatce“ MPP definuje styk domu 6, 8 a 3 (2) podlažního? Tento návrh zavdává podezření, že se jedná o fatální chybu, nebo záměr nadřazující některé vlastníky nad ostatní! Tento zjevný fatální nedostatek znehodnocuje pozemky ve vlastnictví podatele, a to na úkor ostatních vlastníků pozemků. Opravdu má proti sobě stát 8 a 3 podlaží? Argumentace, že se jedná o plochu stabilizovanou, je v tuto chvíli nepodstatná, metodika MPP sice říká, dle článku 98, (2) a), že ve stabilizovaných plochách je nutné přihlídnout k výšce okolní zástavby a k územní studii [71]. To ale definuje potřebu územní studie pro potřeby výstavby jednoho domu v křižovatce, nebo nutí vlastníka čekat na naplnění MPP, s tím, že musí být nejdříve realizována výstavba sousedů, aby se k nim dalo přihlížet!

Je tedy vhodné naplnit článek 98, (4) Pokud nad stavebním blokem nebo jeho částí není vymezena plocha výškové regulace, stanovuje se rozmezí podlažnosti podle sousední plochy výškové regulace s vyšší hodnotou. Tedy nedefinovat tento „čtverec“ jako plochu nad výškově ustálenou zástavbou.

Jedině tento institut může naplnit spravedlivý přístup k území ve smyslu jeho využití. Případně zahrnout plochu do návrhové/rozvojové s adekvátními parametry. Ona svým charakterem, byť je zastavená, je rozvojovou plochou se stavbou původně dočasnou a jednopodlažní.

Obr. z Google Street View

5) Na pozemek byla zpracována v roce 2021 studie zastavitelnosti pozemku v kontextu dalších návazných pozemků a v kontextu celé

ulice. Studie byla konzultována se stavebním úřadem Prahy 5 a vyhodnocena jako vhodné zastavění pozemku. S argumentací nárožní gradace ustupujícího podlaží a to až dvoupodlažního. Tedy návrh 4 + 1, respektive 5+1. V případě, že MPP definuje proti této stavbě 8 podlaží, zdá se 5+1 jako nejmenší možná výška v sousední vazbě. V ulici je podlažnost 1 až 5, dle ÚAP.

Obr. Vztah celé ulice v řezu

6) Otázkou je rovněž, zda je vhodná Hlubočepy, je na úrovni 8 podlaží v dokonce 12 podlaží. Pozemky u tratě 1735/1 k.ú. Hlubočepy, definované MPP 6 podlaží. Je zde jasná disproporce, která nemá l zcela zastíní celou ulici Na Zlíchově! Zde by se mělo vycházet z podlaží s nárožním akcentem 6 podlaží je zde rozumná pro všechny pozemky ve styku křižovatky ulice Na Zlíchově a Kří společnou trasu tramvaje jako zdroj hluku. efektivnějšího využití ploch v intravilánu se dá tento přístup pochopit, ne však jen někde tak vytvářet diskriminační přístup bez zjevné Otázkou je rovněž, zda je vhodná zástavba pozemku sousedního 693/1, 4996/9 je na úrovni 8 podlaží ve výškově pozemkově nižší úrovni u Nádražní ulice Pozemky u tratě 1735/1 k.ú. Hlubočepy, definované MPP 6 podlaží. Je zde jasná disproporce, která nemá logické vysvětlení. V území takové stavby nejsou a zcela zastíní celou ulici Na Zlíchově! Zde by se mělo vycházet z logiky věci a elevace 5 nárožním akcentem 6 podlaží je zde rozumná pro všechny pozemky ve styku křižovatky ulice Na Zlíchově a Křížová. Pozemky mají stejnou výškovou úroveň a společnou trasu tramvaje jako zdroj hluku. Nicméně s ohledem na politiku intravilánu se dá tento přístup pochopit, ne však jen někde tak vytvářet diskriminační přístup bez zjevného důvodu.

Obr. 2 x výřez oblasti z MPP

7) Tyto skutečnosti pořizovatel MPP nezohlednil, vůbec nepřihlédl ke stavu všech částí stýkajících se pozemků a bezdůvodně stanovil přísnější regulaci v jedné části, nebo výrazně hustší zastavěnost na straně druhé. Samotné pohledové vazby a výraz křižovatky z pohledu urbanismu nedává logiku, s ohledem na výšky domů v celé ulici Na Zlíchově. Nemluvě o deklarované politice MPP o zahušťování intravilánu popsané ve zdůvodnění MPP, který je v rozporu s tímto přístupem. Citace: Zdůvodnění metropolitního plánu zahušťování zástavby ze strany IPR (Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy) spočívá v stabilizaci struktury města a efektivnějším využití zastavěných ploch. Místo rozšiřování města do krajiny se podporuje kompaktnější město, které lépe využívá stávající infrastrukturu a snižuje potřebu nových ploch. Důraz je kladen na rovnováhu mezi zástavbou, veřejnými prostranstvími a městskou přírodou.

8) V daném případě dochází k nedůvodnému, nezákonnému a nelegitimnímu omezení možnosti využití vlastnického práva

podatele oproti stávajícímu stavu. REGULACE NA POZEMKU NENÍ ODŮVODNĚNÁ, JE DISKRIMINAČNÍ A NEDŮVODNĚ ZASAHUJE DO ZÁKLADNÍCH PRÁV PODATELE Vymezení Pozemku v návrhu MPP není odůvodněné a je s rozporu s politikou MPP

9) Změna v regulaci Pozemku v MPP oproti stávajícímu stavu není vůbec odůvodněna. Dále není odůvodněno, proč je přístup přes křižovatku nově výrazně s vyšší zastavěností. Je tedy nepřezkoumatelné, proč je Pozemek v MPP regulován jinak než nyní a nově diskriminačně vůči okolí.

10) Vymezením Pozemku v návrhu MPP je podatel významně a nepřiměřeně omezen na svém vlastnickém právu. Vlastnické právo je jedním ze základních ústavně zaručených práv zakotvených již v čl. 11 Listiny základních práv a svobod („Listina“). Jelikož je v procesu územního plánování omezováno vlastnické právo, neboť jsou vlastníci pozemků omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou budou moci činit do budoucna, musí být toto omezení činěno v souladu se základními právními zásadami a co možná nejšetrněji.

11) Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru (Viz. usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21.7.2009, č.j.1Ao1/2009–120) a musí být v souladu se zásadou proporcionality (Viz. usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9.2005, sp.zn.1Ao1/2005). Podle rozhodovací praxe správních soudů je spravedlivá míra vymezena následujícím způsobem: „každý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“ (Viz. usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 31.8.2011, č.j.1Ao4/2011–42).

12) Z citovaného rozhodnutí je zřejmé, že aby se jednalo o zásah do vlastnického práva v mezích spravedlivé míry, musí být takový zásah činěn v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším z možných způsobů, nediskriminačním způsobem a s vyloučením jakékoliv libovůle. Pokud bude přijat MPP v navrhované podobě, nebudou tyto limity zásahu v případě vymezení Pozemku naplněny.

13) Lze dokonce konstatovat, že nové a omezující regulace ve vztahu k Pozemku nejsou v MPP vůbec odůvodněny. V souladu se zásadou proporcionality je přitom pořizovatel povinen zkoumat, zda je cíl omezení legitimní a zda nelze zamýšleného cíle dosáhnout též jinými, vhodnějšími prostředky. Zamýšleného cíle by bylo nejen možné dosáhnout jinými

14) Vhodnějšími prostředky, ale zamýšleného cíle nelze takto omezující výškovou regulací ve vztahu k navržené zastavěnosti okolí

na Pozemku dosáhnout vůbec. Nic na tom nemění ani fakt, že se jedná o stabilizované území a ne o nově navrhovanou výstavbu. Charakter území, kde není dokončený blok domů do nároží, je třeba naopak definovat jako ustálený charakter ulice s návazností na novou výstavbu. Nebo umožnit výklad MPP tak, aby se ulice dala dotvořit i před plánovanou novou výstavbou, ale s jejím kontextem.

15) Pokud bude přijat MPP v aktuálním znění, které je ve vztahu neodůvodněné, nepřekoumatelné a nelegitimní, bude do ústavně garantovaného vlastnického práva podatele k Pozemku zasahováno nikoliv legitimním nediskriminačním a šetrným způsobem, jež by vedl k zamýšlenému cíli, nýbrž způsobem protiústavním. Vymezení Pozemku v návrhu MPP je diskriminační

16) Vymezení Pozemku v Metropolitním plánu je s ohledem na stanovení výškové regulace v ploše /čtverci/ obdobných pozemků jiných vlastníků v území diskriminační.

17) V blízkosti Pozemku se nachází například Transformační plocha 411/072/2274 se způsobem využití „obytná“, s vysokými koeficienty zastavění budovami a s regulovaným počtem nadzemních podlaží (Vz) 8, tzn. s rozmezím podlažnosti 6-8. Koeficient zastavění je dokonce Z_{max} 100% a Z_z 40%. Tato lokalita, do které je možné umístit bytové domy s až 8 nadzemními podlažními, se přitom nachází na pozemcích, které jsou historicky jednopodlažní stavby v ploše zázemí železnice jako Pozemek („Obdobné pozemky“)

Obr. výřez z MPP

18) Budeme-li posuzovat podobnost Pozemku a Obdobných pozemků z hlediska dřívější urbanistické struktury, využití území a dřívějších hodnot, tak jsou tyto typy pozemků v podstatě identické. Jak v případě Pozemku, tak v případě Obdobných pozemků se dříve jednalo o plochy užívané dráhou a servisními organizacemi, jejichž zastavění vyššími stavbami pro bydlení, jako transformace území, by vhodným způsobem doplňovalo současnou zástavbu v této oblasti.

19) Z pohledu vhodnosti vymezení pozemků k zastavění stavbami pro bydlení lze dokonce paradoxně konstatovat, že Pozemek je pro umístění těchto staveb ještě vhodnější než Obdobné pozemky. Obdobné pozemky se totiž nachází ve velmi dopravně a hlukově zatížené lokalitě. Okolo Pozemku se již plánují a povolují stavby pro bydlení, tudíž by zastavění Pozemku vhodně urbanisticky doplnilo současný stav v území.

Obr. výřez z MPP

20) V blízkosti Pozemku se nachází také Dopravní infrastruktura 610/-/112 Zlíčovský most a 610/-/81 Radlická radiála, která byt' není

řešena jako transformační plocha určena k zástavbě, je zde návrhově definována výšková regulace (čtverec) o podlažnosti 6, tedy pro zastavění 4-6 RNP. Prozatím se na pozemcích nachází jen jednopodlažní stavby technické infrastruktury, které jsou historicky jednopodlažní stavby v ploše zázemí železnice jako Pozemek („Obdobné pozemky“).

21) S ohledem na podobnost Pozemku a Obdobných pozemků neexistuje legitimní důvod pro to, aby byl podatel na svém vlastnickém právu omezen nepřiměřeným způsobem oproti vlastníkům Obdobných pozemků.

22) Dále je třeba doplnit, že podle judikatury správních soudů může být nezákonnost územního plánu (tzn. Metropolitního plánu) způsobena i tím, že pozemek vlastníka dotčeného územním plánem nepodléhá vlastníkem požadované regulaci. Tímto by totiž byl vlastník územním plánem nepřímo diskriminován. Nejvyšší správní soud opírá tyto závěry o dodržování zásady rovného zacházení, podle které v řešeném případě „Pro kroky, které se dotknou subjektivních práv jednotlivců, zvláště pak jejich práv vlastnických, však musí existovat racionální důvody a takové kroky zásadně mají, je-li to rozumně možné, dopadat na jednotlivce v obdobném postavení obdobně a zasahovat do jejich práv co nejméně, jak je to jen rozumně možné. Územní plánování již tím, že omezuje vlastníka ve škále možných způsobů využití svého majetku, znamená takový zásah do vlastnického práva ze své podstaty, a proto pro každé omezení z něho plynoucí musí existovat patřičný legitimní důvod. Cokoli jiného by byla svévole, která ani v rámci politického rozhodování není obecně vzato přípustná.“ (Viz. usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 28.12. 2020, č.j. 2As317/2018-35)

23) Pro výše popsany rozdílný přístup k vlastníkům Obdobných pozemků jistě neexistuje žádný racionální ani legitimní důvod, přičemž je také postaveno najisto, že omezení spočívající ve využití předmětných pozemků nedopadají na takovéto vlastníky v obdobném postavení obdobně. V důsledku toho je návrh MPP ve vztahu k Pozemku také v přímém rozporu s judikaturou Nejvyššího správního soudu.

24) Pakliže by byl MPP přijat v navrhovaném znění a nebylo by námítkám podatele vyhověno, byl by MPP ve vztahu k Pozemku diskriminační a bylo by tak zasaženo do ústavně garantovaného vlastnického práva podatele k Pozemku nikoliv legitimním, nediskriminačním a šetrným způsobem. Podatel by totiž byl značně znevýhodněn především oproti vlastníkům Obdobných pozemků, čímž by došlo k významné diskriminaci podatele a MPP by tak byl také v této části nezákonný.

Vymezení Pozemku MPP je v rozporu se zásadou legitimního očekávání a zásadou právní jistoty

25) Při výkonu veřejné moci je nezbytné dbát základní právní zásady, mj. zásady legitimního očekávání a zásady právní jistoty. Zásada legitimního očekávání hraje významnou roli též v procesu územního plánování. V souladu se zásadou legitimního očekávání jsou dle judikatury správních soudů orgány samospráv v rámci procesu územního plánování povinny přihlídnout ke stávajícímu způsobu využití pozemků. (Viz. usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 31.8.2011, č.j.1Ao4/2011–42).

26) Podatel tedy legitimně očekával, že na Pozemku bude možné skutečně Záměr umístit a realizovat – a to i po případných změnách územního plánu nebo v případě přijetí nového územního plánu. K naplnění jeho důvodného očekávání však nedošlo, čímž byla zásadním způsobem narušena zásada legitimního očekávání a zásada právní jistoty.

ROZPOR SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE

27) Návrh MPP je ve vztahu k Pozemku v rozporu se Zásadami územního rozvoje hl.m.Prahy („Zásady“).

28) Zásady předvídají trvalý nárůst stálých obyvatel hlavního města Prahy a s tím i související potřebu dalších vhodných bytových prostor jak v lokalitách, které jsou Zásadami označeny jako „vnitřní kompaktní město“, tak v lokalitách označených jako „rozvoj osídlení ve vnějším pásmu hl. m. Prahy“.

29) Území Zlíchova je přitom výslovně zařazeno Zásadami do území „vnitřní kompaktní město“, na základě čehož lze předpokládat, že by na území Zlíchova měl být vytvářen dostatek ploch, protože vnitřní město jich příliš nemá, na kterých budou moci být za účelem rozvoje osídlení v budoucnu umísťovány především stavby pro bydlení. To potvrzuje i urbanistická koncepce Zásad, dle které by mělo být jejich cílem, vnitřní kompaktní město jako nosnou kostru budoucího rozvoje Prahy, kde je největší potenciál pro udržitelný růst a kde je možné efektivně investovat do infrastruktury. Cílem je zvýšit hustotu osídlení a aktivit v již zastavěných nebo k zástavbě určených částech města. To znamená podporu dostavby proluk, zvyšování podlažnosti budov tam, kde to dává smysl, a přeměnu nevyužívaných území.

30) Přijetím MPP v současné podobě ve vztahu k Pozemku by se snížil počet bytových možností v dané lokalitě, čímž by byl eliminován potenciál předmětné rozvojové oblasti pro další městskou zástavbu. Přistávající poptávce po nových bytech a rodinných domech na území hlavního města Prahy by tak muselo dojít k jejich výstavbě jinde, tzn. na jiných nezastavěných plochách, které nejsou pro

umístění staveb pro bydlení tak vhodné, jako je Pozemek, u kterého se tato změna výškové regulace vyloženě nabízí. To by bylo v rozporu s principem kompaktního města ve smyslu Zásad, který naopak požaduje vhodné a přiměřené zahuštění stávající zástavby.

31) Z výše uvedených důvodů je návrh MPP ve vztahu k Pozemku v rozporu se Zásadami, jelikož především významně a zároveň bezdůvodně omezuje další rozvoj osídlení a umístění staveb pro bydlení na Zlíchově, které se nacházejí v tzv. „vnitřním kompaktním městě“.

PŘIJETÍM MPP VZNIKNE PODATELI NENÁVRATNÁ ŠKODA

32) Neakceptováním námitek vznikne podateli značná nenávratná škoda. Tato škoda by nebyla proporcionální vzhledem k cílům sledovaným navrhovanou výškovou regulací, která je v případě Pozemku navíc protiprávní. Podatel bude v případě, že by jeho námítky nebyly akceptovány, požadovat po HMP úhradu způsobené škody.

33) Náhradu škod reguluje § 102 stavebního zákona. Ustanovení § 102 odst. 2 stavebního zákona k tomu výslovně uvádí, že vlastníkově pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku.

34) Citované ustanovení stavebního zákona je přitom aplikovatelné i v případě změny funkčního využití konkrétní plochy, což ostatně potvrzuje také odborná literatura, cit.: „Za zrušení zastavění pozemku je nutné považovat i změnu funkčního využití plochy, ve které se daný pozemek nachází, například pokud se změní plocha určená pro výrobu na plochu pro bydlení aj.“ (SMÍŠEK, Jaroslav. § 102 [Náhrady za změnu v území]. In: MACHAČKOVÁ, Jana a kol. Stavební zákon. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 744). Pakliže lze považovat za omezení ve smyslu § 102 odst. 2 stavebního zákona změnu funkční plochy přijetím nového územního plánu, je zřejmé, že se tato zákonná úprava aplikuje i v případě snížení výškové regulace na Pozemcích. Změnou (snížením) výškové regulace totiž dochází k omezení zastavitelnosti Pozemků v neprospěch podatele.

35) Nárok na náhradu škody však také vyplývá z přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod: „Vylastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.“

36) V daném případě dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti využití vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu. Přímo aplikaci čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod potvrzuje i judikatura soudů. Lze zmínit např. rozhodnutí Ústavního soudu ČR č.j. III. ÚS 950/17 ze dne 19. 12. 2017 a dále lze odkázat také na navazující judikaturu v konkrétních případech. Např. v rozsudku č.j. 12 Co 43/2021-148 ze dne 20.4. 2021 Městský soud v Praze potvrdil napadený rozsudek, který přiznal náhradu za omezení vlastnického práva změnou územního plánu (v daném případě zakotvením územní rezervy) a konstatoval:

„V tomto případě nebyl žalobou uplatněn nárok na náhradu podle § 102 Stav Z, ale jak je přímo v žalobě uvedeno, žalobci již vyšli ze závěrů Ústavního soudu v nálezů sp.zn. III. ÚS 950/17 a domáhali se náhrady za omezení svého vlastnického práva. ... V souzené věci však soud I. stupně v souladu se žalobou vycházel z přímo aplikovatelného čl. 11 odst. 4 ZLPS.“

37) Vztah mezi § 102 stavebního zákona a obecného nároku na náhradu škodu popisuje judikatura Nejvyššího soudu jednoznačně tak, že tyto nároky stojí vedle sebe (rozsudek z 27. 10. 2015, sp. zn. 25 Cdo 3444/2013):

„Vydání (změna) územního plánu zastupitelstvem obce je výkonem veřejné moci podle stavebního zákona svěřené do samostatné působnosti obce a nárok účastníka na náhradu tím způsobené škody, který nepodléhá režimu náhrady za změnu v území podle § 102 odst. 2 StavZ, se posuzuje podle zákona č. 82/1998 Sb.“

38) Na základě výše uvedeného je zřejmé, že podatel je oprávněn se po HMP v případě, kdy nebude vyhověno jeho námítkám, domáhat náhrady škody jak na základě § 102 odst. 2 stavebního zákona, tak na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny.

39) Přijetím MPP v navrhovaném znění by byla podateli způsobena značná škoda spočívající především ve zmaření realizace Záměru. Škody způsobené v daném případě mají především následující podobu: - vynaložené náklady na projektovou přípravu území – zastavovací studie - snížení hodnoty pozemků v důsledku (nedůvodné) výškové regulace; a - ušlý zisk na základě výrazné redukce Záměru, porovnané s dosavadní očekávanou bilancí, konzultovaného na SÚ Praha 5.

40) Výši škody způsobené takto nezákonným vymezením regulace Pozemku v MPP nelze v daném čase určit přesně, nicméně rámcově podatel odhaduje její výši k dnešnímu datu na cca 70 mil. Kč.

41) Jestliže bude přijat návrh MPP v současné podobě a podateli bude způsobena škoda související s aktuální výškovou regulací Pozemku, podatel je připraven se svých oprávněných nároků na náhradu škody domáhat po HMP.

SHRNUTÍ

42) Vymezením Pozemku v MPP dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu, jelikož stanovení výškové regulace na Pozemku hrubě zasahuje do ústavně zaručeného vlastnického práva podatele, a to především z níže uvedených důvodů:

1. Záměr disponující 5+1NP byl projednán ze strany SÚ Prahy 5, který potvrdil Soulad Záměru (včetně jeho výšky a počtu nadzemních podlaží) s urbanistickým charakterem dotčené lokality.

2. Návrh výškové regulace v MPP ve vztahu k Pozemku je ze strany HMP a IPR diskriminační a neodůvodněný, když především ignoruje vhodnost umístění Záměru (nebo jiné obdobné stavby) do území, jakož i předchozí stanoviska HMP, IPR a dalších příslušných orgánů a institucí.

3. Návrh MPP narušuje nespravedlivým způsobem legitimní očekávání podatele, který důvodně předpokládal, že stávající úprava územního plánu bude v návrhu MPP zachována a podatel tak bude moci realizovat Záměr. Nad to podatel již za účelem realizace Záměru vynaložil finanční prostředky v řádu milionů korun.

4. Výšková regulace navržená prostřednictvím MPP na Pozemcích je v rozporu se Zásadami, jelikož významným způsobem snižuje počet bytových možností v dané lokalitě, které Záměr svojí funkcí nabízí, což je jedním z požadavků Zásad.

43) Pakliže nebude námítkám podatele vyhověno, bude podatel nucen domáhat se svých nároků na náhradu škody po HMP, jelikož potenciálním přijetím úpravy výškové regulace na Pozemku může být podateli způsobena značná škoda (spočívající především v nákladech na realizaci projektové přípravy a škodě způsobené značným snížením hodnoty Pozemků apod.).

NÁVRH

44) Podatel žádá, aby na Pozemku byla vymezena podlažnost 6 RNP dle čl. 98 odst. 3 návrhu MPP tak, aby bylo možné na Pozemku umístit Záměr nebo jinou obdobnou stavbu, která má mít dle projednaného návrhu 5+1NP, tj. aby vymezení Pozemku v MPP především nebylo v rozporu se stávajícím stavem vymezeným

v územním plánu a tím tedy přesunout pozemek do plochy rozvojové plochy, nebo

Aby se v rámci schématu podlažnosti S03 MPP v předmětném „čtverci“ vynechala hodnota výškové regulace stabilizované plochy a tím se umožnil v ní řídit plochou sousední, nejintenzivnější.

Tedy v kontextu výše zmíněné úvahy:

V návrhu MPP je totiž nově stanovena regulace, výrazně omezující využití Pozemku v porovnání se stávajícím územním plánem. Zatímco aktuálně je Pozemek ve stabilizovaném území SV ve vazbě na stabilizaci území v ulici Na Zlíchově, je v UAP definovaná podlažnost v ulici 3-5NP a nově je pro stabilizovanou část stanoveno nedůvodně omezení v podobě výškové regulace v úrovni „3“, což je zejména v rozporu s výkladem současného územního plánu.

Podle MPP tak je výrazně omezena podlažnost tohoto pozemku, a to v kontextu výškového řešení kolem komunikace, kdy na stejné výškové úrovni terénů je přes ulici Na Zlíchově nově definována podlažnost 6 a přes ulici Křížová je nově definována dokonce podlažnost 8 podlaží!!

Argumentace, že se jedná o plochu stabilizovanou je v tuto chvíli nepodstatná, metodika MPP sice říká, dle článku 98, (2) a) že ve stabilizovaných plochách je nutné přihlídnout k výšce okolní zástavby a k územní studii [71]. To ale definuje potřebu územní studie pro potřeby výstavby jednoho domu v křižovatce, nebo nutí vlastníka čekat na naplnění MPP, s tím, že musí být nejdříve realizována výstavba sousedů, aby se k nim dalo přihlížet!

Je tedy vhodné naplnit článek 98, (4) Pokud nad stavebním blokem nebo jeho částí není vymezena plocha výškové regulace, stanovuje se rozmezí podlažnosti podle sousední plochy výškové regulace s vyšší hodnotou. Tedy nedefinovat tento „čtverec“ jako plochu nad výškově ustálenou zástavbou.

Jedině tento institut může naplnit spravedlivý přístup k území ve smyslu jeho využití. Případně zahrnout plochu do návrhové/rozvojové s adekvátními parametry. Ona svým charakterem, byť je plochou zastavěnou, naplňuje obsahově plochu rozvojovou se stávající původně dočasnou jednopodlažní stavbou.

Přílohy:

1) Výpis z katastru nemovitostí pro pozemek parc.č.542/1 v k.ú. Hlubočepy

2) Výpis z katastru nemovitostí pro pozemek parc.č 540/1 v k.ú. Hlubočepy

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika výškové regulace a její údajné "přeregulovanosti" byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání.

Výšková regulace byla jako celek v rozsahu celého území hl. m. Prahy opětovně prověřena a v nezbytně nutném rozsahu upravena s ohledem na právní kontinuitu a legitimní očekávání vlastníků. Výšková regulace byla ve vybraných čtvrcích upravena se zaměřením na minimalizaci neúměrných zásahů do vlastnických práv. Návrh MPP by na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další úpravy výškové regulace nebyly pořizovatelem v rámci správní úvahy shledány jako adekvátní, vzhledem k požadavkům samosprávy HMP vyplývajících ze zadání MPP, vzhledem k požadavkům samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdrženým připomínkám a námitkám, které požadují přesný opak, a vzhledem k veřejnému zájmu na stanovení výškové regulace z důvodu urbanistické koncepce a kompozice města a ochrany charakteru a struktury zástavby. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP

pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrt'ových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrt'ových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3037402

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 326

Podatel | **DOMUS AUREA REAL s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYKY4W

Lokalita | 221

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQYKY4W a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQYFU5C

Námítka

ID 3036494

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 328

Podatel | **VLADYKA VÍT**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP096J7NL

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Naše námítka směřuje k možnostem využití výše uvedených pozemků. Jelikož pozemky parc. č. 1652, 1653 a 1644/59 tvoří již v současnosti přirozené centrum místní zahrádkářské lokality, navrhuje, aby byly tyto pozemky v rámci Prostorového uspořádání „Struktura samota ve struktuře zemědělská krajina v rovině - zahrádková osada, samota“ přímo určeny pro situování komunitního centra lokality s možností umístění budovy se dvěma nadzemními podlažími a celkovou výškou nejvýše 8 metrů.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla

uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036471

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 329

Podatel | **Plurages s. r. o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYM4O8

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Nesouhlasíme u dané parcely s navrženým využitím, „Místní park, městská parková plocha, plocha nestavebních bloků“. Požadujeme u tohoto soukromého pozemku zachování stávajícího využití odpovídajícího současnému využití OV dle aktuálního územního plánu.

Odůvodnění

Stávající územní plán

Podle současného územního plánu Prahy parcela 2438/1 v katastrálním území Strašnice náleží do ploch všeobecně obytných OV.

Jako hlavní využití jsou tu plochy pro bydlení s možností umísťování dalších funkcí **pro obsluhu obyvatel**.

Přípustné využití: Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², zařízení veřejného stravování. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití: Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily. Dále lze umístit: vysokoškolská

zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Nepřípustné využití: Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Navržená změna MP

V rámci městských parkových ploch je možné umisťovat nové a upravovat stávající vodní plochy a vodní toky. Městskou parkovou plochou zahradní je veřejně přístupná plocha v městském parku s dominantním zastoupením okrasných vegetačních ploch, zpravidla komponovaná prostřednictvím výsadeb, sítí cest a doplněné místy k rekreaci.

Podle navrženého Metropolitního plánu tedy funkce pro obsluhu obyvatel není možná.

Parcela 2438/1 v kat. území Strašnice je součástí bloku Zborov- (dvoupodlažní domy se zahradami), vložený mezi sídlištěm Solidarita a sídliště Malešice. Převažuje čistě obytná funkce.

Stávající stav je takový, že ve vnitrobloku a také v části parcely přiléhající k ulici Černokostelecká parkují auta. Parkovací plochy byly povoleny a zkolaudovány (dokládáme v příloze). Tzn. není tam park, jak předpokládá návrh Metropolitního plánu. Ve vnitrobloku jsou umístěny místní komunikace v evidenci TSK, které slouží pro dopravní obslužnost vnitrobloku (vývoz popelnic, stěhování, příjezd k domům ze zadní části, přístup do domů) jakožto pro příjezd k parkovacím stání.

Obr.1-3 - zkolaudované parkovací plochy

Ulice Černokostelecká, která je obklopená obytnými čtvrtěmi, slouží spíše jako dopravní tepna města. To, co by ji proměnilo v městskou třídu - obchody, služby, vybavenost, tam chybí. S navrženým MP je ale podporována automobilová doprava nad kvalitou života, protože se prodlužují vzdálenosti, kam lidé potřebují dojet, když nemají vybavenost v docházkové vzdálenosti.

V dnešní době, kdy narůstá počet automobilů na rodinu, (pomalu každý dospělý člen má svůj automobil) - tedy s touto tendencí nelze předpokládat, že auta v těchto obytných částech ubudou, spíše naopak. Praha systémově nenabízí možnosti stavby parkovacích domů - pozemky pro ně nejsou - pro auta není v ulicích místo.

Jakožto vlastník pozemku bychom rádi na svém pozemku prostředí kultivoval a nabídl rozšíření parkovacích ploch ve vnitrobloku, a to vybudováním částečně zapuštěného dvoupodlažního (jedno nadzemní a jedno podzemní podlaží) parkovacího domu zasazeného do zeleně.

Obr.4 - vnitroblok

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036326

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 330

Podatel | **NOVÁKOVÁ OLGA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYLQCZ

Lokalita | 079

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**NÁMITKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU HL. M. PRAHY**

Dotčené území:

Hlavní město Praha – katastrální území Strašnice,

Obec: Praha

parcelní č. 4324/3

výměra: 737 m²

Obsah námítky:

Podávám námítku proti návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy, která se týká výše uvedeného území.

1) Namítáme oproti ploše kde je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy.

2) Nesouhlasíme s navrženým ne příliš velkým funkčním využitím plochy 411/079/2634 (04) 25 x 4. Pozemek parc. č. 4324/3 v k. ú. Strašnice přímo navazuje na zastavěné území Strašnic z urbanistického hlediska je jeho součástí, jedná se o městské prostředí i charakter zástavby by měl být více zahuštěný. Transformační plocha 411/079/2634 o rozloze 29565 m² Typ struktury: heterogenní struktura Způsob využití: obytná Z_{max} : 55 % Z_z : 25 % V_z : 4,0 HPP_{reg} = P_{záměr} × Z_z × V_z Z_z by se mělo blížit 40% a V_z by měl být přechod minimálně 5

3) Nesouhlasím s návrhem Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury č. 910- 630/-/125 – Vysokorychlostní trať Praha-Vršovice – Běchovice. Která hlukově ovlivní námi vlastněné pozemky.

Závěr: Žádám, aby pořizovatel Metropolitního plánu hl. m. Prahy tuto námítku plně akceptoval a upravil návrh plánu v souladu s výše uvedeným požadavkem.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Ad 1) Plocha podmíněná plánovací smlouvou Transformační plocha 411/079/2634

- Starý stavební zákon č. 183/2006 Sb. Podle něj bylo možné podmínit pouze regulační plán, tj. smlouva mohla ovlivnit realizaci záměru jen v rámci schváleného RP.
- Současný stavební zákon (SSZ) § 43 odst. 2 umožňuje vymezit v územním plánu plochu nebo koridor, kde je rozhodování o změnách podmíněno smlouvou s vlastníky. Tato smlouva (dohoda o parcelaci) musí obsahovat:

o souhlas vlastníků se záměrem,
o souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s realizací.

Důsledek:

Označení „plocha podmíněná plánovací smlouvou“ je právně v souladu s § 43 SSZ, ale z historického hlediska (183/2006) je to odlišné, takže může dojít k interní nejednoznačnosti při interpretaci textu plánu. V současném územním plánu pozemky nejsou zatíženy uzavřením žádné smlouvy, dojde k zásadnímu omezení vlastnického práva.

Uvědomujeme si, že obsah vlastnického práva může být omezen, avšak pouze:

- se souhlasem vlastníka,
- nebo na základě zákona, a to pouze ve veřejném zájmu, nelze-li účelu dosáhnout jinak, a vždy za náhradu.

Textová část MPP článek 160 není jednoznačně specifikované, jak byly stanoveny referenční koeficienty. Pro území parc. č. 4324/3, k. ú. Strašnice je koeficient 0,6. U některých ploch záměru vlastníka došlo ke znehodnocení bylo by tedy opodstatněné zohlednit toto v referenčním koeficientu.

Ad 2)

Domníváme se, že je vhodné umisťovat výškové „bariérové budovy“ na pozemky zatížené hlukem od železniční a automobilové dopravy. Takové řešení umožňuje efektivně snižovat akustickou zátěž na

okolní území, zejména na objekty a plochy situované dále od zdroje hluku. Podle dostupných průzkumů a studií v oblasti urbanismu a akustiky se ukazuje, že fyzické překážky, jako jsou vysoké budovy či kompaktní zástavba, mohou významně ovlivnit šíření hluku do obytných a rekreačních zón a tím přispět k příznivějšímu životnímu prostředí.

V praxi se často doporučuje orientovat tyto bariérové stavby tak, aby jejich delší strany směřovaly kolmo ke směru šíření hluku, čímž se maximalizuje jejich účinnost jako akustických clon. Doporučená vzdálenost mezi zdrojem hluku a první linií budov se obvykle určuje na základě intenzity hluku, topografie terénu a charakteru okolní zástavby; přitom budovy umístěné přímo u železniční trati nebo rušné silnice slouží jako primární ochranná linie, zatímco nižší zástavba situovaná dále je méně zatížena akustickým ruchem.

Tento přístup je součástí komplexního řešení ochrany před hlukem, které může zahrnovat i doplňkové opatření, jako jsou zelené pásy, akustické stěny či úpravy povrchů komunikací. Díky kombinaci fyzických bariér a urbanistického plánování lze dosáhnout výrazného snížení hlukové zátěže a zlepšení kvality života obyvatel v městských i příměstských lokalitách.

Zákonná povinnost chránit území před hlukem

Umísťování staveb s ohledem na hlukovou zátěž se opírá zejména o:

- § 18 odst. 4 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.), podle něhož musí územní plánování vytvářet podmínky pro zdravé životní prostředí a chránit hodnoty území. Součástí toho je i povinnost minimalizovat negativní vlivy dopravy, včetně hluku.
- § 20 odst. 1 a 2 stavebního zákona, které stanoví, že při umísťování staveb musí být respektovány limity využití území, včetně limitů hluku.
- § 31 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve spojení s nařízením vlády č. 272/2011 Sb., které upravuje hygienické limity hluku pro venkovní chráněný prostor staveb a chráněný venkovní prostor.

Z těchto předpisů vyplývá, že je přípustné a žádoucí navrhovat taková dispoziční a hmotová řešení zástavby, která snižují hlukovou zátěž na chráněné objekty – tedy i využívat výškové nebo kompaktní budovy jako bariéry.

Závěr: Žádám, aby pořizovatel Metropolitního plánu hl. m. Prahy tuto námitku plně akceptoval a upravil návrh plánu v souladu s výše uvedeným požadavkem.

Obr. situace RD Dolínecká

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek na zrušení vedení VPS 910-630/-/125 - Vysokorychlostní trať Praha - Vršovice - Běchovice je v dotčeném místě neměněnou částí MPP.

Návrh veřejně prospěšné stavby je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací - Zásadami územního rozvoje HMP. Hluková opatření jsou součástí příslušných dokumentací v navazujících řízeních.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96.

Pro transformaci území (s přihlédnutím k širším vztahům) byly opakovaně zpracovány urbanistické studie a další rozvoj je koordinován s požadavky na rozšíření železniční infrastruktury (z důvodu trasování významné železniční stavby skrz území včetně umístění terminálu VRT - Zahradní Město). Vymezení území k transformaci je předvídatelné a dlouhodobě komunikované, regulativy MPP tomu odpovídají a s ohledem na právní stav je i logické zařazení území do plochy podmíněné uzavřením plánovací smlouvy.

Vymezený koridor 630/-/125 Vysokorychlostní trať Praha-Vršovice – Běchovice navazuje na studii proveditelnosti Železničního uzlu Praha a koncepční prověření vedení železnice v návaznosti na Východní vstup Rychlého spojení, zároveň odpovídá technickému prověření tratě a dohodám v území. Z hlediska požadavku ve věci nesouhlasu s navrženým vedením této veřejně prospěšné stavby se nejedná o měněnou část oproti návrhu Metropolitního plánu ve fázi veřejného projednání (vyjma dílčích korekcí úpravy hranic koridoru). K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých

a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je nástrojem, který byl zvolen pořizovatelem jako adekvátní nástroj pro podrobnější koordinaci území a řešení negativních externalit spojených s rozvojem území, především pak vzniklých deficitů veřejné infrastruktury. Podmíněnost byla aplikována na základě jednotné a transparentní metodiky v souvislosti s nenárokovým zhodnocením plochy změnou regulace v místě oproti stavu v ÚP SÚ. Tyto principy jsou podrobně popsány v kapitole 9 textové části odůvodnění.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je upravena v § 81 odst. 3 NSZ a na základě přechodného ustanovení v § 323 odst. 10 NSZ ji lze použít také v MPP. Podmínka uzavření plánovací smlouvy v MPP je v souladu s NSZ, jelikož MPP dle požadavků NSZ stanovuje základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, a současně byla tato podmínka projednána jako podstatná úprava návrhu územního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání včetně vyžádání příslušných stanovisek. Pořizovatel řádně prověřil alternativní nástroje podmíněnosti stanovené stavebním zákonem s výsledkem, že plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase, včetně možnosti dojednání finančních i nefinančních plnění ze strany investora (stavebníka). Je také nejvíce flexibilním nástrojem, protože MPP může nastavit toliko obecný rámec, zatímco podrobnou úpravu lze stanovit až v plánovací smlouvě, která bude výsledkem jednání mezi HMP a stavebníkem, se zohledněním specifik konkrétního investičního záměru a dotčené lokality.

Regulativ podmíněnosti má dočasnou a cílenou povahu, protože se uplatní jen při navýšení HPP nad referenční hranici (HPPref) a obsahuje výjimky, kdy se neuplatní, což minimalizuje zásah do práv vlastníků a posiluje právní jistotu. Zvolený postup i samotný regulativ jsou v souladu s provedeným testem proporcionality a jsou odůvodněny veřejným zájmem, zejména na koordinaci území

řešeného plánovací smlouvou. Zároveň nikterak nezasahují do právní kontinuity a legitimního očekávání vlastníků z hlediska stávající ekonomické hodnoty jejich pozemků. Dále podrobněji viz příloha P.217 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak

nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce,

kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036356

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 330

Podatel | **NOVÁKOVÁ OLGA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYMLN2

Lokalita | 556

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Námítka proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy

Podávám námítku proti návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy týkajícího se níže uvedeného území.

Nesouhlasím s navrženým funkčním využitím plochy jako „park ve volné zástavbě“.

Navrhujeme, aby pozemky parc. č. 2225/207 a parc. č. 2225/208 v k.ú. Záběhlíce, lokalita

556/Sídliště Zahradní Město západ, byly zařazeny do funkční plochy „STAVEBNÍ BLOK, stavba“

nebo do rozvojových či transformačních ploch. V současnosti se jedná o stavební pozemky, a proto navrhujeme umožnit výstavbu.

Do textové části Metropolitního územního plánu navrhujeme doplnit. Do parku ve volné zástavbě je možné umisťovat podzemní stavby, pokud jejich zeminou bude minimálně 1m a na ploše nad podzemní stavbou bude zeleň.

Odůvodnění

Odůvodnění námítky ad 1) zmařená investice

Pozemky projektu Gladilola jsou převážně stavebními pozemky ve vlastnictví fyzických osob.

Převedením těchto pozemků do plochy „park ve volné zástavbě“ by došlo k výraznému zmaření investice.

Na pozemcích již byly zahájeny projekční práce. Viz výběr z dokumentace v příloze (koordinace, pohledy). Současně probíhá projednávání záměru s dotčenými orgány.

Přikládáme například:

- ☐ kladné vyjádření Policie ČR k projektové dokumentaci pro povolení stavebního záměru „Bytový dům Gladiola“, č. j. KRPA-140939-2/ČJ-2025-0000DŽ,
- ☐ kladné vyjádření společnosti T-Mobile – souhlas s realizací stavby,
- ☐ kladné vyjádření ČD – Telematika a.s.

Investorovy vznikne:

?? Přímá finanční náhrada (škoda vzniklá omezením)

☐ Pokud změna územního plánu znemožní dokončení nebo smysluplné využití investice, může vlastník uplatnit nárok na náhradu skutečné škody podle občanského zákoníku (§ 2894 a násl.).

☐ Škoda se posuzuje jako rozdíl mezi hodnotou nemovitosti před omezením a hodnotou po omezení, včetně ztracených investic.

?? Změna účelu nebo alternativní využití

☐ Úřad může nabídnout jiné možnosti využití nebo přemístění funkce.

☐ Pokud tyto možnosti neexistují, finanční náhrada je jedinou možností.

?? Speciální režim podle stavebního nebo územního zákona

☐ Podle stavebního zákona a zákona o územním plánování lze uplatnit náhradu při

regulačních zásazích do stavebních pozemků.

☐ Vlastník je připraven dokázat, že změna přímo způsobila finanční ztrátu.

Odůvodnění námítky ad 2) – Nesouhlas s převedením stavebního pozemku na nestavební

Pozemky projektu Gladilola jsou převážně stavebními pozemky ve vlastnictví fyzických osob.

Převedením těchto pozemků do plochy „park ve volné zástavbě“ by došlo k významnému zásahu do vlastnického práva a k omezení možnosti realizovat již připravovaný investiční záměr.

Dle platného územního plánu (viz výše a přiložený výkres stávajícího ÚP) je v lokalitě Gladiola možné umístit bytový dům s podzemními garážemi. Tato skutečnost je rovněž potvrzena dosavadními vyjádřeními dotčených orgánů.

Stávající stav území

Pozemky přímo navazují na stávající bytové domy o výšce 8 až 12 nadzemních podlaží. V bezprostřední blízkosti se nacházejí také polyfunkční objekty. Pozemek má přímý přístup z veřejné komunikace, což zajišťuje jeho plnohodnotnou dopravní obslužnost.

Dle stávajícího územního plánu je pozemek veden v ploše:

OB – čistě obytné

Hlavní využití:

☐ Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

☐ Byty v nebytových domech.

☐ Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy.

☐ Ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.

☐ Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory.

☐ Vozidlové komunikace.

☐ Plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit:

☐ Zařízení pro neorganizovaný sport.

☐ Obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřesahující 300 m².

- ☐ Parkovací a odstavné plochy.
- ☐ Garáže pro osobní automobily.

Silnější právní argumentace k námitce ad 3) – Nerespektování územně analytických podkladů

Návrh územního plánu v předmětné lokalitě nerespektuje Územně analytické podklady hl. m. Prahy

(UAP), které představují závazný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace podle § 25 a § 26 stavebního zákona. Zákon jednoznačně stanoví, že územně analytické podklady určují limity využití území, zjištěné hodnoty a charakter území, které musí být v územním plánu zohledněny.

Nejedná se tedy o dokument s volnou interpretační vahou, ale o závazný podklad, jehož ignorování je v rozporu s principem legality.

1. Povinnost respektovat UAP vyplývá přímo ze zákona

Stavební zákon v § 53 odst. 4 ukládá pořizovateli povinnost zohlednit:

- ☐ zjištěné hodnoty území,
- ☐ limity využití území,
- ☐ stav a charakter území dle UAP.

Pokud návrh územního plánu tyto hodnoty nerespektuje – zejména podlažnost, výškové hladiny, střešní krajinu a urbanistické charakteristiky bloků – znamená to porušení zákonem stanovených požadavků.

2. Pořizovatel nesmí měnit charakter území bez věcného zdůvodnění

Podle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudek NSS 2 Ao 2/2008, 10 As 57/2014, 6 As 155/2019) platí, že:

- ☐ pořizovatel územního plánu může měnit funkční využití, výškovou hladinu či intenzitu zástavby pouze tehdy, pokud to prokáže racionálním, věcným a urbanistickým odůvodněním,
- ☐ změna nesmí být arbitrární,
- ☐ nesmí představovat nepřiměřený zásah do práv vlastníků.

Pokud tedy návrh ÚP stanovuje výškovou hladinu či podlažnost, která neodpovídá zjištěným hodnotám uvedeným v UAP, musí to pořizovatel konkrétně a měřitelně odůvodnit.

V předmětném případě takové odůvodnění zcela chybí.

3. Porušení zásady proporcionality zásahu do vlastnického práva

Podle čl. 11 Listiny základních práv a svobod a dle nálezu Ústavního soudu Pl. ÚS 14/07 je vlastnické právo chráněno a jeho omezení může být provedeno pouze:

- ☐ zákonně,
- ☐ nezbytně,
- ☐ přiměřeně,
- ☐ a na základě racionálního odůvodnění.

Změna funkčního využití či výškové regulace, která neodpovídá UAP, představuje neproporcionální

zásah do vlastnického práva, protože:

- ☐ není podložena zjištěným stavem území,
- ☐ není podložena odborným argumentem,
- ☐ je v rozporu s dlouhodobým charakterem lokality,
- ☐ vede k neopodstatněnému snížení hodnoty pozemků a investičního záměru.

K proporcionalitě zásahu do práv vlastníků se opakovaně vyjádřil i NSS (např. rozsudky 1 Ao 1/2009, 6 Aos 3/2013 či 8 Ao 6/2011):

Územní plán nesmí ukládat taková omezení, která nemají oporu ve zjištěném stavu území a nejsou přiměřená sledovanému cíli.

Pokud tedy UAP prokazují hodnoty 8–13 NP a výškové hladiny 23,9–40,5 m, je nepřiměřené stanovit zcela odlišnou regulaci, nerozumně omezující možnosti využití pozemku.

4. Stabilizované území není možné „downgradovat“ bez odůvodnění

Judikatura (např. NSS 1 Ao 3/2008) rovněž stanoví, že v stabilizovaných územích je třeba zachovávat:

- ☐ existující charakter,
- ☐ urbanistickou strukturu,
- ☐ měřítko zástavby,
- ☐ výškový a objemový rámeček.

Návrh ÚP v tomto případě ignoruje stávající výškové hladiny a podlažnost, a tím:

- ☐ nerespektuje stabilizovaný charakter území,
- ☐ nenásleduje UAP, které tyto hodnoty vymezují,
- ☐ činí urbanisticky neodůvodněný krok zpět.

5. Nerespektování UAP činí územní plán přezkoumatelně nezákonným NSS opakovaně judikoval (např. 3 Ao 7/2007, 4 As 147/2015), že:

- ☐ územní plán musí být přezkoumatelný,
- ☐ musí obsahovat logickou návaznost na analytické podklady,
- ☐ nesmí být v rozporu s UAP, pokud pořizovatel neprokáže vážné a konkrétní důvody.

Není-li zde takové odůvodnění, rozhodnutí je:

- ☐ nepřezkoumatelné,
- ☐ arbitrární,
- ☐ a potenciálně zrušitelné soudem.

Stávajícím hodnotám podlažnosti zjištěná (viz.příloha) / Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.

Podlažnost obytných staveb v okolí 8NP, 13NP

Je možno požit navrhovanou výškovou úroveň v rozmezí 13NP do 8NP

Stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.

Výškové hladiny obytných staveb v okolí 23,9 m, 40,5 m.

Je možno požit navrhovanou výškovou úroveň v rozmezí 40,5 m do 23,9 m.

Zastavěnost bloků

Stávající blok u ulice Mečířová

- plocha bloku 1249 m²

- zastavěná plocha bloku 1249 m², 100%

Záměr je nevvržen tak aby nebyl považován za rozsáhlou stavební činnost, kterou nelze ve stabilizovaném území provádět. Pojem „rozsáhlá stavební činnost“ je neurčitý pojem, který není v právních předpisech nikde definován, proto jsme se zaměřili nejprve na analýzu prostředí. Zabývali jsme se proto interpretací tohoto pojmu ve vztahu k našemu záměru, a to i za použití judikatury, konkrétně pak rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 10. 2014, č.j. 10 As 57/2014 - 69. Umísťovaná stavba není objemnější (nezabírá větší plochu) než převážně řadové domy v okolí i než stávající stavba na pozemku. Umísťovaná stavba není vyšší než sousední stavba. Vycházeli jsme s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny (viz níže) uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.

Střešní krajina je dle UAP je převážně rovné střechy– proto je navržen i pro navrhovaný objekt zvolili rovnou střechu.

Odůvodnění připomínky ad 3) narušení vlastnických práv

Dovolujeme si namítat, že pokud bude návrh Metropolitního plánu hlavního města Prahy schválen v navržené podobě, dojde k významnému narušení vlastnického práva.

Obsah subjektivního vlastnického práva tvoří souhrn konkrétních oprávnění příslušejících vlastníkovu nemovitosti, tzv. vlastnická triáda, opřená o Čl. 11 Listiny základních práv a svobod a § 3, § 1012 a § 1042 občanského zákoníku:

1. Právo nemovitost užívat a požívat její plody a užitky – umožňuje realizaci užité hodnoty věci a využití jejích vlastností.
2. Právo s nemovitostí disponovat – umožňuje rozhodovat o právním a faktickém osudu věci.
3. Právo nemovitost držet – poskytuje faktickou moc nad věcí, což je předpoklad pro užívání a dispoziční oprávnění.

Podle návrhu MPP by vlastník nemohl pozemek využívat dle svého investičního záměru ani zhodnotit

již vložené investice. Součástí vlastnického práva jsou také povinnosti, přičemž český právní řád

vychází z tzv. Hedemannovy koncepce, podle které „vlastnictví zavazuje“. Vlastník hodlá pozemek

zkultivovat a využívat podle svých investičních záměrů, a proto by převedením pozemku do režimu

„park ve volné zástavbě“ bylo výkonu vlastnického práva neoprávněně bráněno.

Navrhujeme, aby na pozemku č.p. 2078/404 v k.ú. Záběhlce mohla vzniknout stavba pro sociální účely,

aniž by byl ohrožen park ve volné zástavbě. Úprava okolí stavby by měla parkovou charakteristiku. Park

„Trojmezí“ jako rekreační plocha je v docházkové vzdálenosti 100 m.

Podle judikatury Nejvyššího správního soudu (NSS) platí, že územní plán zasahuje do vlastnických

práv, avšak takové zásahy musí být:

- ☐ ústavně legitimní a zákonem podložené,
- ☐ prováděné jen v nezbytně nutné míře,
- ☐ realizované nejšetrnějším možným způsobem,
- ☐ nediskriminační a vylučující libovůli.

Z našeho pohledu zátěž uložená navrženým MPP není potřebná ani odůvodnitelná, a sledovaného cíle lze dosáhnout jiným způsobem. Překročena byla hranice únosného zásahu do vlastnického práva, který nelze odůvodnit ani veřejným zájmem. NSS v rozsudku konstatuje, že „vlastnické právo patří mezi práva absolutní a jeho zásahy jsou přípustné pouze ve výjimečných a racionálně podložených případech s přísnými podmínkami.“

Návrh zástavby (příloha)

Odůvodnění námítky ad 4) nesoulad se SZ § 53 a (§ 51) s politikou územního rozvoje a

územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Dle platných ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE HL. M. PRAHY (dále „ZUR“) z kterých je nutno vycházet se v kapitole 2.2.2. „podporovat regeneraci obytných území“

Regenerace označuje nejen proces opravy poškozených částí sídlištních domů, ale i nahrazení již dožitých panelových domů novými moderními výškovými budovami s moderní parkovou úpravou okolí.

POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE „Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli (viz také čl. 20 PÚR ČR 2006) a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.“

Odůvodnění připomínky ad 5) Porušení § 3 a § 50 odst. 3 správního řádu

Podle ustanovení § 3 správního řádu postupuje správní orgán tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v takovém rozsahu, který je nezbytný k tomu, aby byl úkon správního orgánu úkonem v souladu s požadavky obsaženými v § 2 s. ř., tedy se zásadou legality, zásadou zákazu zneužití pravomoci a správní úvahy, zásadou proporcionality a ochrany dobré víry, zásadou ochrany veřejného zájmu, zásadou nestranného přístupu a zásadou legitimního očekávání.

Podle ustanovení § 50 odst. 3 správního řádu je správní orgán povinen zjistit všechny okolnosti důležité pro ochranu veřejného zájmu. V řízení, v němž má být z moci úřední uložena povinnost, je správní orgán povinen i bez návrhu zjistit všechny rozhodné okolnosti svědčící ve prospěch i v neprospěch toho, komu má být povinnost uložena.

Majitel pozemků tvrdí, že pořizovatel MPP nezjistil řádně stav věci, a to především nezjistil potřebu rozšíření bytových potřeb v lokalitě Zahradní město, nekonzultoval umístění parku ve volné zástavbě s vlastníky.

Odůvodnění připomínky ad 4) § 102 Náhrady za změnu v území

(1) Vlastníkovi pozemku nebo stavby, jehož práva k pozemku nebo stavbě byla územním opatřením o stavební uzávěře omezena a byla mu tím způsobena majetková újma, náleží náhrada.

NYNÍ (2) Vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Tato náhrada náleží též vlastníkovi pozemku nebo osobě, která byla před změnou nebo zrušením regulačního plánu anebo před změnou nebo zrušením územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí podle § 94 odst. 3 oprávněna vykonávat práva z nich vyplývající (dále jen „oprávněný“), pokud uvedenou změnou nebo zrušením bylo zrušeno určení k zastavění a vznikla mu prokazatelná majetková újma.

DŘÍVE (2) Vlastníkovi pozemku, jehož určení k zastavění bylo zrušeno na základě změny územního plánu nebo regulačního plánu, anebo vydáním nového územního plánu nebo regulačního plánu nebo zrušením územního rozhodnutí podle § 94 odst. 3, náleží náhrada. Náhrada se stanoví ve výši rozdílu mezi cenou stavebního pozemku sjednanou v kupní smlouvě a cenou obvyklou zjištěnou posudkem znalce podle zvláštního právního předpisu 38) pozemku, který není určen k zastavění, v případě, že vlastník tohoto pozemku byl vlastníkem nebo jej nabyt v době platnosti územního plánu, regulačního plánu nebo územního rozhodnutí jako pozemek určený k zastavění. Náhrada vlastníkovi pozemku nenáleží, jestliže k uvedené změně došlo na základě jeho návrhu. Osoba, která byla oprávněna realizovat regulační plán, který byl změněn nebo zrušen, nebo územní rozhodnutí, které bylo zrušeno, má nárok na náhradu skutečných nákladů vynaložených při uplatňování práv z regulačního plánu nebo územního rozhodnutí, a to ode dne nabytí jejich účinnosti do jejich změny nebo zrušení.

(5) Povinnost poskytnout náhradu za změnu v území na základě písemné žádosti vlastníka obsahující prokázání majetkové újmy má obec nebo kraj, jejichž orgány vydaly územní opatření o stavební uzávěře, vydaly územně plánovací dokumentaci nebo její změnu, anebo zrušily územní rozhodnutí, územní souhlas nebo veřejnoprávní smlouvu nahrazující územní rozhodnutí. Nedojde-li k dohodě o výši náhrady, rozhodne o její výši soud.

NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON

§ 133

(1) Vlastníkovi pozemku nebo stavby a osobě, která má jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě (dále jen „oprávněná osoba“) a které vznikla škoda v důsledku zrušení nebo významného omezení zastavitelnosti pozemku na základě změny územně plánovací dokumentace nebo vydáním nové územně plánovací dokumentace, náleží náhrada škody spočívající v nákladech vynaložených na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo za snížení hodnoty pozemku, který slouží k zajištění dluhu.

(2) Oprávněné osobě náleží dále náhrada, byla-li její práva k pozemku nebo stavbě významně omezena územním opatřením o stavební uzávěře a byla-li jí tím způsobena škoda.

§ 135 Způsob náhrady

(1) Náhrada se poskytuje v penězích. Místo peněžité náhrady lze na základě dohody poskytnout oprávněné osobě jiný pozemek nebo stavbu; právo na vyrovnání rozdílu mezi výší peněžité náhrady a hodnotou náhradního pozemku nebo stavby tím není dotčeno.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Konkrétně § 102 tohoto zákona upravuje náhrady za změny v území.

Podle § 102 odst. 2 stavebního zákona má vlastník nárok na náhradu újmy, pokud v důsledku změny nebo zrušení územního plánu došlo k nemožnosti dosavadního (předpokládaného) využití pozemku a vlastník tím utrpěl prokazatelnou majetkovou újmu.

Typicky například:

Pozemek byl v územním plánu určen pro výstavbu, ale změnou plánu se stal nezastavitelným → nárok na náhradu by vzniknout

Náhrada by byla požadovaná v rozdílu cen zpracovaných znaleckým posudkem před a po změně.

Vlastníkovi pozemku vznikne prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu a bude požadovat náhradu za vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na získání pozemku, na projektovou přípravu výstavby.

Odůvodnění připomínky ad 6) k pozemku

Do textové části Metropolitního územního plánu navrhuje doplnit.
Do parku ve volné zástavbě je možné umisťovat podzemní stavby,

pokud jejich zeminou bude minimálně 1m a na ploše nad podzemní stavbou bude zeleň.

Přílohy Koordinační situace

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Problematika regulativů parku ve volné zástavbě (PVZ) byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře zohledněn

a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Vzhledem k zásahu do legitimního očekávání vlastníků a právní kontinuity byly regulativy PVZ upraveny ve smyslu jejich rozvolnění.

Umísťování budov pro obsluhu a údržbu PVZ bylo umožněno. Dále bylo umožněno, aby mohly ÚPČP, RP a ÚS upřesnit podmínky pro umísťování nových budov. Regulativy stávajících budov v PVZ byly upraveny tak, že ve vztahu ke katastru nemovitostí je považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP; byl doplněn odkaz na katastrální zákon. Vrstva parků ve volné zástavbě byla na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání komplexně prověřena a upravena jako celek v rozsahu celého území hl. m. Prahy s ohledem na právní kontinuitu a legitimní očekávání vlastníků, v nezbytně nutném rozsahu bylo dílčím způsobem vymezení PVZ korigováno, resp. redukováno. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další rozvolnění regulativů nebylo pořizovatelem v rámci správní úvahy shledáno jako adekvátní vzhledem k požadavkům samosprávy HMP a samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdrženým připomínkám a námítkám, které požadují přesný opak a vzhledem k veřejnému zájmu na ochraně a stabilizaci modernistických sídlišť z hlediska jejich hodnot, zejména původní urbanistické koncepce a kompozice a zachování typických rysů a struktury zástavby.

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebyl, neboť textace regulativů i vymezení regulativu PVZ v grafické části návrhu MPP byly shledány jako vyvážené při zachování koncepce a flexibility zároveň a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto

důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036359

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 330

Podatel | **NOVÁKOVÁ OLGA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYMLN2

Lokalita | 185

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

NÁMITKA proti návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy

Dotčené území:

Katastrální území Chodov, parcela č. 3486

I. Předmět námítky

Podávám námitku proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy v části, která se týká části výše uvedené parcely.

Nesouhlasím s navrženým funkčním využitím plochy jako „parkové sportoviště“ v části parcely.

III. Návrh na úpravu Metropolitního plánu

1. Ponechat parcelu č. 3486 v k. ú. Chodov v původní zastavitelné a rozvojové ploše 415/185/4018.
2. Zrušit nadzemní vedení ZVN a VVN v této lokalitě a umožnit jejich technické řešení (přeložka, kabelizace).
3. Vypustit funkční určení „parkové sportoviště“ a umožnit rozvoj území pro obytné či smíšené využití v návaznosti na okolní strukturu zástavby.

IV. Závěr

Návrh Metropolitního plánu by měl vycházet z principu kontinuity návrhů, respektovat stávající urbanistickou strukturu a neomezovat rozvojové možnosti území na základě přechodných technických faktorů. Současný návrh tyto zásady nenaplňuje, a proto žádáme o jeho úpravu dle výše uvedeného návrhu.

Odůvodnění

II. Odůvodnění námítky

Ad 1 – Změna funkčního využití oproti předchozí verzi návrhu

V předchozí verzi návrhu Metropolitního plánu byla celá parcela č. 3486 zařazena do zastavitelné plochy a současně do rozvojové plochy 415/185/4018 (viz příloha – obr. 1). V aktuálně zveřejněném návrhu došlo bez uvedení věcných důvodů k přeřazení části této plochy do kategorie nestavebních transformačních a rozvojových ploch. Tím je neodůvodněně omezen rozvojový potenciál daného území. Nově vymezená rozvojová plocha 415/185/8556 o výměře 39 871 m² je určena způsobem využití „rekreační“ s cílovou charakteristikou „park“.

Navrhujeme, aby byla dotčená plocha ponechána v rozsahu zastavitelné a rozvojové plochy tak, jak byla vymezena v předchozím návrhu Metropolitního plánu (viz příloha).

Podle § 53 odst. 4 písm. b) stavebního zákona je pořizovatel povinen řádně odůvodnit každou změnu oproti předchozímu návrhu územně plánovací dokumentace. Z předloženého návrhu Metropolitního plánu však nevyplývá, z jakých důvodů byla konkrétní parcela přeřazena do nestavební funkce (např. „parkové sportoviště“). Takový postup je v rozporu s požadavkem na řádné a přezkoumatelné odůvodnění.

Judikatura Nejvyššího správního soudu (např. rozsudek č. j. 2 Ao 2/2010, Obec Dobřejovice) opakovaně konstatuje, že územní plán musí být založen na racionálním, odborně podloženém a transparentním odůvodnění každé významné změny využití území. Současně je nutno respektovat princip kontinuity a legitimního očekávání vlastníků pozemků. Jestliže byl předmětný pozemek v předchozím návrhu či v platné územně plánovací dokumentaci veden jako zastavitelný, vzniká vlastníkově legitimní očekávání zachování tohoto statusu, nedojde-li k novým relevantním okolnostem odůvodňujícím změnu.

NSS (např. č. j. 1 Ao 6/2010, 4 As 196/2013) zdůrazňuje, že změna koncepce využití území bez identifikace nových objektivních skutečností může být považována za postup libovolný (arbitrární), a tudíž nezákonný. K takové situaci dochází i v posuzovaném případě.

Ad 2 – Alternativní možnosti technického řešení vedení ZVN/VVN

Navrhuje se zrušení veškerých nadzemních vedení velmi vysokého a zvláště vysokého napětí (VVN a ZVN) v dotčeném území, jelikož

tato vedení představují v návrhu územně plánovací dokumentace významné omezující prvky technické infrastruktury, které neúměrně limitují možnosti urbanistického a funkčního využití území.

Technické řešení stávajících nadzemních vedení ZVN a VVN není neměnné, a lze je nahradit jinými variantami, zejména:

1. Přeložením trasy vedení mimo zastavitelné plochy, například směrem k nezastavitelné lokalitě č. 915 „Trojmezí“, nebo do obdobně vhodné nezastavitelné lokality.
2. Uložením vedení do země (kabelizací), čímž dojde k odstranění nadzemních překážek a ke zrušení ochranného pásma omezujícího využití okolního území.

Stávající nadzemní vedení proto nelze považovat za trvalou a nepřekonatelnou překážku, neboť charakter této infrastruktury je z povahy věci dočasný a technicky upravitelný. V rámci budoucích rozvojových projektů lze trasu vedení modifikovat, přeložit či zcela uložit pod povrch země.

Lze rovněž poukázat na skutečnost, že i samotný návrh metropolitního plánu (MPP) počítá se zrušením jedné z tras nadzemního vedení, což dokládá realizovatelnost obdobného řešení i v této lokalitě a současně vytváří předpoklad pro zúžení bezpečnostního a ochranného pásma.

Návrh nových/rozšířených řešení (pro posílení argumentace)

Níže jsou rozvedeny možné varianty:

1. Požadavek na zpracování variantního technického posouzení

Navrhuje se, aby pořizovatel územního plánu zajistil nezávislou variantní studii, která

porovná:

- ☐ přeložení tras,
- ☐ kabelizaci,
- ☐ kombinované varianty,
- ☐ úplné odstranění nadzemních prvků.

Tato povinnost vyplývá z požadavku na hledání nejvhodnějšího řešení veřejné infrastruktury dle stavebního zákona § 19 (prověřování

veřejných zájmů a infrastruktury), § 18 (cíle územního plánování) a možnost využití územní studie podle § 27.

2. Ustanovení o etapizaci – podmíněnost rozvoje odstraněním nadzemních vedení

Do územního plánu lze doplnit podmínku, že:

- ☐ rozvoj území je podmíněn odstraněním nebo přeložením nadzemních vedení,
- ☐ tím se ochranné pásmo stane dočasným, nikoli trvalým limitem.

3. Návrh na zúžení či úpravu ochranného pásma

S ohledem na skutečnost, že jedna trasa vedení má být MPP zrušena, žádáme:

- ☐ přehodnocení rozsahu ochranného pásma,
- ☐ jeho zúžení v souladu s budoucím technickým uspořádáním,
- ☐ dočasné označení pásma jako "podmíněné změnou".

4. Uplatnění zásady proporcionality

Požadujeme, aby zásah technické infrastruktury do území byl přiměřený, tedy:

- ☐ aby omezoval vlastnická práva jen v nezbytném rozsahu,
- ☐ aby veřejná infrastruktura nebyla preferována na úkor městské struktury a obytného

prostředí.

Ad 3 – Neodůvodněnost zařazení do kategorie „parkové sportoviště“ a cílové charakteristiky plochy: park

Rozvojová plocha 415/185/8556 o rozloze 39871 m²

Způsob využití: rekreační

Cílová charakteristika plochy: park

123/185/3298 Park Chodovec - místní park

Zařazení pozemku do funkce parkového sportoviště:

- ☐ neodpovídá reálnému ani potenciálnímu charakteru území,
- ☐ vychází pouze z přechodného technického stavu (existence nadzemního vedení),
- ☐ nepřiměřeně omezuje vlastnická práva a možnost rozvoje území (např. pro obytnou
či smíšenou funkci),
- ☐ není podloženo urbanistickou analýzou ani odůvodněním v textové části návrhu
plánu.

ad 4)

Dovolujeme si namítat, že v případě ponechání návrhu územního plánu hl. m. Prahy ve stávající podobě dojde k podstatnému zásahu do ústavně zaručeného vlastnického práva.

Obsahem subjektivního vlastnického práva je souhrn konkrétních oprávnění, která přísluší vlastníku věci, v tomto případě nemovitosti. Tento souhrn, označovaný jako tzv. vlastnická triáda, je vymezen zejména v čl. 11 Listiny základních práv a svobod a v § 123 občanského zákoníku. Zahrnuje tato základní oprávnění:

1. Právo věc užívat a požívat její plody a užitky, tj. realizovat její užitnou hodnotu a využívat užitečné vlastnosti nemovitosti včetně přirozených přírůstků.
2. Právo s věcí disponovat, tj. rozhodovat o jejím právním i faktickém osudu (např. převádět, pronajímat či jinak nakládat s nemovitostí).
3. Právo věc držet, tedy mít ji ve své faktické moci, což je předpokladem realizace předchozích dvou oprávnění.

Po zásahu do vlastnického práva dle navrhované podoby územního plánu nebude vlastník schopen nemovitost užívat způsobem odpovídajícím stavu, v jakém mu byly pozemky v minulosti násilně odebrány. Zároveň nebude moci zhodnotit investice, které do nemovitosti již vložil. Vlastník nyní požaduje pouze možnost užívat pozemek v souladu se stavem, v jakém mu byl odebrán.

Současně si jsme vědomi, že vlastnické právo zahrnuje i povinnosti. Český právní řád vychází z tzv. Hedemanovy koncepce vlastnictví, vyjádřené zásadou, že „vlastnictví zavazuje“.

Vlastník má v úmyslu pozemek řádně udržovat a kultivovat. Nesmí mu však být výkon jeho vlastnického práva znemožněn tím, že většina jeho pozemku bude bezdůvodně převedena do jiného funkčního režimu než předešlým návrhem MPP.

Uvědomujeme si, že obsah vlastnického práva může být omezen, avšak pouze:

- ☐ se souhlasem vlastníka,
- ☐ nebo na základě zákona,

a to pouze ve veřejném zájmu, nelze-li účelu dosáhnout jinak, a vždy za náhradu.

Dle odborného názoru architekta je účelu, pro který územní plán hl. m. Prahy stanoví dotčené funkční využití, možné dosáhnout jiným způsobem .

III. Návrh na úpravu Metropolitního plánu

1. Ponechat parcelu č. 3486 v k. ú. Chodov v původní zastavitelné a rozvojové ploše 415/185/4018.
2. Zrušit nadzemní vedení ZVN a VVN v této lokalitě a umožnit jejich technické řešení (přeložka, kabelizace).
3. Vypustit funkční určení „parkové sportoviště“ a umožnit rozvoj území pro obytné či smíšené využití v návaznosti na okolní strukturu zástavby.

IV. Závěr

Návrh Metropolitního plánu by měl vycházet z principu kontinuity návrhů, respektovat stávající urbanistickou strukturu a neomezovat rozvojové možnosti území na základě přechodných technických faktorů. Současný návrh tyto zásady nenaplňuje, a proto žádáme o jeho úpravu dle výše uvedeného návrhu.

Obr 1 - výřez z MPP

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Ad 1) Byla upravena metodika regulativů parametrických TR ploch. Daná parcela byla součástí rozvojové plochy již v rámci veřejného projednání. Nejedná se o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi

veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Na rámec kontinuity s ÚP SÚ (nezastavitelná plocha NL) je severní část pozemku součástí zastavitelné transformační plochy s obytným využitím.

Ad 2) Úprava vedení ZVN a VVN je možná v souladu se zněním čl. 131 odst. 6.

Ad 3) Na části daného pozemku není vymezeno parkové sportoviště ale městská parková plocha zahradní. Daná parcela byla součástí nezastavitelného území již v rámci veřejného projednání. Nejedná se o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Ad 4) Navržené kapacity plochy 414/185/5380 jsou adekvátní v rámci kontinuity s ÚP SÚ z hlediska nejbližších zastavitelných ploch (kód E). Podrobně je postup úpravy metodiky výpočtu míry využití území popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity

plynoucím z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036362

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 330

Podatel | **NOVÁKOVÁ OLGA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYMLN2

Lokalita | 563, 915

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Námítka k návrhu Metropolitního územního plánu hl. m. Prahy

Namítáme proti navrženému funkčnímu využití pozemků parc. č. 712/2, 713/2, 714 a 653, katastrální území Záběhlice dále jen „pozemky“.

- a) Namítáme proti zejména nejen proti navrhovanému rekreačnímu využití pozemků.
- b) Namítáme proti převedení části pozemků ze sportovního využití na zeleň.
- c) Namítáme proti převedení části pozemků do biokoridoru.
- d) Namítáme proti veřejné vybavenosti vyjádřený plochou.
- e) Namítáme proti výškové úrovni staveb. Navrhujeme 5 nadzemních podlaží.

Z níže uvedených důvodů žádáme, aby byly uvedené pozemky vymezeny v Metropolitním územním plánu hl. m. Prahy (dále jen „MPP“) převážně jako „zastavitelná obytná lokalita“, a to s regulativy odpovídajícími charakteru a využití okolních pozemků.

Odůvodnění

Odůvodnění této žádosti spočívá zejména v protiprávnosti takového návrhu potřebě zajištění funkční návaznosti území, sjednocení urbanistického charakteru a zachování logické kontinuity zastavitelného území a dalších viz níže. Odůvodnění námítky ad 1) Změna funkčního využití oproti stávajícímu UP a předchozí verzi návrhu

- Stávající stav a navržená změna v MPP

a) Současné funkční využití (ÚP Praha)

Katastrální území: Záběhlice

Dotčené pozemky: parc. č. 712/2, 713/2, 714 a 653

Stávající výměra plochy sportu (SP): 13 150 m²

V návrhu MPP je plocha zmenšena na 9 546 m².

Část pozemků je nově přeřazena do lokality 915 / Trojmezí s využitím „jiná plocha přírodě blízká“, což představuje zásadní odklon od dosavadního využití. S touto změnou zásadně nesouhlasíme.

- Srovnání předchozí a aktuální verze MPP Předchozí návrh MPP:

☐ Zařazení pozemků: 563 / Práce – plochy produkce a infrastruktury areálového typu

☐ Transformační plocha: 411/563/2313 (9 546 m²)

☐ Zastavitelnost bloku: 20 %

Aktuální návrh MPP:

☐ Stejně zařazení do 563 / Práce

☐ Transformační plocha: 411/563/2372

☐ Nově vložen požadavek na veřejnou vybavenost:

o 800 / Veřejná vybavenost – rekreační vybavenost, plocha 9 546 m²

Požadavek vlastníka:

Přeřadit pozemky do:

☐ Plochy sídlišť uvnitř modernistických struktur

☐ Transformační plocha: 411/563/23xx (9 546 m²)

☐ Typ struktury: heterogenní struktura

☐ Využití: obytná

☐ Parametry: Z_{max} 55 %, Z_z 25 %, V_z 6,5

- Porušení principu kontinuity a legitimního očekávání vlastníka

Dotčené pozemky jsou v platném ÚP vedeny jako zastavitelné – plochy sportovního využití, bez uplatněního veřejného zájmu na jejich nezastavění.

Tím vzniká legitimní očekávání vlastníka, že takto stanovený charakter území nebude bez relevantních důvodů měněn. Rozsudky NSS potvrzují, že:

☐ změna územně-plánovací koncepce bez nových objektivních okolností je arbitrární a tedy nezákonná (např. 1 Ao 6/2010, 4 As 196/2013).

V návrhu MPP však nebyly identifikovány žádné nové skutečnosti, které by:

- ☐ odůvodňovaly přeřazení části území do přírodě blízkých ploch,
- ☐ vylučovaly možnost obytné funkce,
- ☐ vyžadovaly novou veřejnou vybavenost právě zde.

- Požadavek na řádné odůvodnění změn dle zákona

Podle § 53 odst. 4 písm. b) stavebního zákona musí být každá změna oproti předchozímu návrhu i oproti platnému stavu řádně, přezkoumatelně a odborně odůvodněna.

V tomto případě však odůvodnění zcela chybí nebo je nedostatečné — zejména u:

- ☐ zmenšení funkční plochy,
- ☐ přeřazení části pozemků do přírodě blízkých ploch,
- ☐ nově vloženého požadavku na veřejnou vybavenost,
- ☐ odmítnutí zařazení do obytné struktury dle požadavku vlastníka.

Judikatura NSS trvá na tom, že změny musí mít racionální a odborné důvody. Např. rozsudek NSS 2 Ao 2/2010 (Dobřejovice) stanoví, že:

- ☐ územní plán musí být logicky zdůvodněn,
- ☐ změny nesmí být libovolné či nelogické,
- ☐ musí být opřeny o aktuální odborné podklady.

Tato kritéria nejsou v případě dotčeného území naplněna.

- Neexistence nových relevantních podkladů

Městská část ani pořizovatel nepředložili žádné nové odborné podklady, které by objektivně zdůvodňovaly navrženou změnu využití. Zejména nebyly prokázány:

- ☐ nové limity území,
- ☐ nové problémy v infrastruktuře,
- ☐ nově formulovaný veřejný zájem,
- ☐ změna priorit rozvoje území.

Bez takových podkladů je navržená změna nepřezkoumatelná a v rozporu se zákonem i judikaturou.

Odůvodnění námítky ad 2)

Oproti skutečnému a historicky doloženému stavu (např. obr. 5) došlo v návrhu územního plánu k zásadní a neodůvodněné změně funkčního využití daného území – z ploch určených pro bydlení na plochy sportu (SP).

Tato změna není v návrhu územního plánu nijak zdůvodněna a v dostupné dokumentaci nejsou uvedeny žádné důvody, které by takovou změnu opodstatňovaly.

Dotčené pozemky historicky sloužily k bydlení, což je doloženo historickými fotografiemi (viz obr. 5) a skutečností, že na pozemcích stály obytné stavby.

Podle katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako „zastavěná plocha a nádvoří“, což odpovídá jejich obytnému charakteru.

Podle § 58 stavebního zákona tyto pozemky náleží do zastavěného území, a proto navrhuje, aby v dotčené lokalitě byla funkce plochy bydlení (OB) v souladu s jejím historickým i faktickým využitím.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byla v návrhu územního plánu zachována funkce bydlení podle návrhu zástavby (viz obr. 4) a nedocházelo k jejímu zařazení na „plochu sportu“.

Pokud totiž návrh územního plánu zcela ignoroval faktický stav, může být prohlášen za nepřiměřený nebo neodůvodněný → a tím pádem zrušitelný soudem (viz např. rozsudek NSS č. j. 1 Ao 2/2011-36).

Odůvodnění námítky ad 3)

Odůvodnění nesouladu dle § 53 písm. a) stavebního zákona

Navrhovaná změna / záměr je v rozporu s politikou územního rozvoje a se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, konkrétně s článkem 2.2.2 – Urbanistická koncepce, písm. l), který stanoví:

„Zařízení a areály s hromadnou návštěvností, např. sportovní, je nutné situovat výhradně mimo centrální oblast města.“

Ulice Práčská představuje páteřní komunikaci městské části Praha-Záběhlice, která má převážně obytný charakter, doplněný o základní občanskou vybavenost, maloobchodní služby a zařízení sociální infrastruktury (základní a mateřská škola).

Záměr umístit v této lokalitě sportovní areál, který ze své podstaty generuje hromadnou návštěvnost, je v rozporu s výše uvedenou zásadou urbanistické koncepce. Takové zařízení by představovalo nežádoucí nárůst dopravní a hlukové zátěže, změnu charakteru zástavby a narušení funkční stability převážně obytného území.

Z těchto důvodů je záměr v nesouladu s platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy a nelze jej považovat za souladný podle § 53 písm. a) stavebního zákona.

Odůvodnění námítky ad 3)

Odůvodnění nesouladu dle § 53 písm. b) stavebního zákona

Navrhovaný záměr je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu § 18 a § 19 stavebního zákona, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

Dotčené pozemky, na nichž má být záměr realizován, jsou součástí historicky vzniklé urbanistické struktury sídla Záběhlice. Na pozemcích se původně nacházel obytný statek č. p. 58, č. o. 6, který představoval hodnotný doklad původní vesnické zástavby (viz Příloha obr. 5). Tento objekt byl sice v minulosti zničen (v období minulého režimu), avšak jeho hmotové a prostorové uspořádání je dodnes čitelné v urbanistické struktuře okolí a představuje kulturně-historickou stopu vývoje území.

Umístění nového záměru v podobě sportovního areálu s hromadnou návštěvností by vedlo k dalšímu narušení historické prostorové kompozice území a k zániku paměťové vrstvy místa, která je v územním plánování považována za významnou urbanistickou a kulturní hodnotu.

Záměr tedy nenaplnuje cíl územního plánování dle § 18 odst. 4 písm. c) stavebního zákona, kterým je „ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, včetně urbanistických, architektonických a archeologických hodnot“, a je proto v rozporu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

Z těchto důvodů je záměr vyhodnocen jako nesouladný podle § 53 písm. b) stavebního zákona.

Odůvodnění námítky ad 4)

V předmětné lokalitě se již nachází více sportovních zařízení, která dostatečně zajišťují potřeby obyvatel v oblasti sportovního a rekreačního vyžití. Podle výkresu Územně analytického podkladu hl. m. Prahy č. 330 – Současný stav využití území – je v daném území evidováno celkem pět sportovních zařízení (viz Příloha, obr. 1a–b, označené čísla 1 až 5).

TJ ASTRA Zahradní Město, z.s.

Sportovní areál HAMR-Záběhlce

Underground Gym

Hector Sport Centre

DDM P10 Zahradní Město – Haly

ČAFC Praha z.s.

A další

Na dotčených pozemcích nebylo nikdy v minulosti oficiálně provozováno žádné sportovní zařízení. V minulosti byly zaznamenány pouze záměry přemístit na tyto pozemky tenisové kurty, avšak k jejich realizaci ani trvalému provozu nedošlo. Sportovní využití se zde neudrželo z důvodu vyšší atraktivity jiných sportovních areálů v okolí (např. areál Hamr), přičemž původní stavební základy záměru postupně zanikly.

Návrh Metropolitního územního plánu hl. m. Prahy zařazuje předmětnou plochu mezi zastavitelné sportovní plochy – zastavitelná rekreační transformační plocha.

Podle informací vlastníků pozemků je jediným uváděným důvodem pro toto funkční zařazení údajná existence základů nepovolené stavby náhradního sportoviště TJ Rapid. Tento argument však neodpovídá skutečnému stavu a je z hlediska právního i faktického

irelevantní. Neexistence takové stavby je doložena listinou ze dne 26. července 2000 (viz Příloha, obr. 6).

Vhodnost pozemku pro sportoviště.

- ☐ Špatná dostupnost a infrastruktura – Blízkost MHD pouze málo kapacitní bus, silnic, parkování, dostupnost pro cílovou skupinu.
- ☐ Špatná velikost, tvar, technické sítě – Areál pro více sportů chce relativně rozlehlý pozemek s možností navazujících budov (šatny, kafe, zázemí).
- ☐ Špatná cenová hladina a rizika – Pozemky v v širším centru bývají velmi drahé; naopak okrajové části či příměstské zóny mohou nabídnout lepší poměr cena/výkon.
- ☐ Špatná konkurence a trh – V dané lokalitě už existuje mnoho sportovišť, nebo je poptávka neuspokojená.

Odůvodnění námítky ad 6)

Dovolujeme si namítat, že v případě ponechání návrhu územního plánu hl. m. Prahy ve stávající podobě dojde k podstatnému zásahu do ústavně zaručeného vlastnického práva.

Obsahem subjektivního vlastnického práva je souhrn konkrétních oprávnění, která přísluší vlastníku věci, v tomto případě nemovitosti. Tento souhrn, označovaný jako tzv. vlastnická triáda, je vymezen zejména v čl. 11 Listiny základních práv a svobod a v § 123 občanského zákoníku. Zahrnuje tato základní oprávnění:

1. Právo věc užívat a požívat její plody a užitky, tj. realizovat její užitnou hodnotu a využívat užitečné vlastnosti nemovitosti včetně přirozených přírůstků.
2. Právo s věcí disponovat, tj. rozhodovat o jejím právním i faktickém osudu (např. převádět, pronajímat či jinak nakládat s nemovitostí).
3. Právo věc držet, tedy mít ji ve své faktické moci, což je předpokladem realizace předchozích dvou oprávnění.

Po zásahu do vlastnického práva dle navrhované podoby územního plánu nebude vlastník schopen nemovitost užívat způsobem odpovídajícím stavu, v jakém mu byly pozemky v minulosti násilně odebrány. Zároveň nebude moci zhodnotit investice, které do nemovitosti již vložil. Vlastnická práva byla v minulosti porušena demolicí objektů ve vlastnictví vlastníka, za něž nebyla poskytnuta žádná náhrada. Vlastník nyní požaduje pouze možnost užívat pozemek v souladu se stavem, v jakém mu byl odebrán.

Současně si jsme vědomi, že vlastnické právo zahrnuje i povinnosti. Český právní řád vychází z tzv. Hedemanovy koncepce vlastnictví, vyjádřené zásadou, že „vlastnictví zavazuje“. Vlastník má v úmyslu pozemek řádně udržovat a kultivovat. Nesmí mu však být výkon jeho vlastnického práva znemožněn tím, že většina jeho pozemku bude bezdůvodně převedena do jiného funkčního režimu (např. sportovní plocha).

Uvědomujeme si, že obsah vlastnického práva může být omezen, avšak pouze:

- ☐ se souhlasem vlastníka,
- ☐ nebo na základě zákona, a to pouze ve veřejném zájmu, nelze-li účelu dosáhnout jinak, a vždy za náhradu.

Dle odborného názoru architekta je účelu, pro který územní plán hl. m. Prahy stanoví dotčené funkční využití, možné dosáhnout jiným způsobem – konkrétně vytvořením rezervy pro sportovní stavby v jiném, vhodnějším místě téhož katastru. Vlastník pro tento účel nabízí alternativní pozemek v lokalitě Trojmezí, parc. č. [doplnit číslo pozemku].

A dále je část pozemků nevhodnost zařazení do Přírodního parku označení 500/-/3539 LBC Meandry Botiče, přičemž v současném územním plánu je stavební s využitím sportu. Pozemek se nachází v území s převážně soukromou zástavbou a jeho zahrnutí do ochranného pásma Přírodního parku je neodůvodněné. Navrhují proto, aby byl pozemek i přilehlé parcely z této ochrany z větší části vyjmuty, jelikož nesplňují přírodní ani krajinářské charakteristiky takového území.

V jednom podkladu od ATEM – Atelier ekologických modelů s.r.o. z ledna 2009 je tok Botiče uveden jako „nefunkční lokální biokoridor a biocentrum“.

Odůvodnění námítky ad 7)

Odůvodnění nesouladu dle § 53 SZ písmeno d) s požadavky SZ a jeho prováděcích právních předpisů. Dle vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, jsou plochy sportu zařazeny dle § 6 do ploch „občanského vybavení“. Tato vyhláška stanovuje § 6 odstavec, (1) Plochy občanského vybavení se samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem. Návrh MUP neprokazuje, že by další sportovní stavby byly v dané lokalitě potřebné. Ani že by zde mohlo vzniknout dostatečně kapacitní

parkoviště pro sportovní stavbu. Ani že dopravní napojení na metro bylo příhodné. V minulosti se zde plánovala zastávka metra nedaleko této plochy (viz stávající UP) MUP ale odklonil trasu metra mimo Záběhlíce.

Oproti výškovému rastru 100 m x 100 m namítáme, že měl být podrobnější a měl by odpovídat přesněji podlažnosti v analytických podkladech, protože pak odporuje PSP „§ 26 odstavec b) v transformačním a rozvojovém území se výškové hladiny odvozují z územní studie, popřípadě v případě hladin I–VII (podle § 25 odst. 2 písm. a) až g)) se stanovují v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.“ Na části lokality je MUP určena jako 8np by se musela určit s územní studie.

Odůvodnění výškové úrovně staveb v dotčené lokalitě:

Při ulici Práčská navazuje lokalita na výstavbu o 5 nadzemních podlažích a dvou ustupujících patrech. Požaduje na tuto uliční frontu navázat 5 nadzemními podlažími. V jižní části pozemku navrhujeme budovy kaskádově snížit v podobných intencích jak je provedena (viz návrh zástavby)

Odůvodnění námítky ad 8) Odůvodnění nesouladu dle § 53 SZ písmeno d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Dotčené pozemky jsou v oblasti zvýšené zátěže NO₂, dle Územně analytického podkladu č 16 – Kvalita ovzduší zatížení průměrná roční koncentrace NO₂ na dotčených pozemcích je 25-30 umg -3, viz Příloha obr 2. Způsobuje to především komunikační síť, viz výkres Územně analytického podkladu č. 22 – Komunikační síť. Způsobuje to především větší koncentrace komunikací I a II třídy. Při aerobních aktivitách, patří správné dýchání za základ. Nebudete-li mít cvičenec dostatečný přísun kyslíku, může si tělesnou schránku při cvičení spíše poškodit více než regenerovat. Jednotlivá svalová vlákna, která zapříčiňují pohyb, jsou na kyslíku přímo závislá. Čím více kyslíku se přes plíce do těla dostane, tím větší relaxační a silové účinky má cvičení na naše tělo. Navrhujeme přesunout sportoviště na jiný pozemek č.p. 657/6 vlastníků, který je z odborného hlediska více vhodný a je v klidové zóně – viz Příloha výkres obr č 2. Nově navrhovaný pozemek má mnohokrát menší zátěž NO₂ a to méně než 15 umg -3. Z urbanistického hlediska se pak na dotčených pozemcích uvolní prostor na bytovou zástavbu, která může mít u silnice barterový charakter (domy se zasklenou pavlačí). Návrh Metropolitního územního plánu obsahuje v námi zpracovávané části zjevný nesoulad mezi skutečným stavem v území a návrhem.

Metropolitní územní plán nezohledňuje ani stávající vlastnické, ekonomické, teritoriální a terénní vztahy v území, což vede k názoru, že byl zhotoven, aniž by se zhotovitel seznámil se skutečným stavem, vztahy a vazbami dotčeného území.

Odůvodnění námítky ad 9) Porušení § 3 a § 50 odst. 3 správního řádu

Podle ustanovení § 3 správního řádu postupuje správní orgán tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v takovém rozsahu, který je nezbytný k tomu, aby byl úkon správního orgánu úkonem v souladu s požadavky obsaženými v § 2 s. ř., tedy se zásadou legality, zásadou zákazu zneužití pravomoci a správní úvahy, zásadou proporcionality a ochrany dobré víry, zásadou ochrany veřejného zájmu, zásadou nestranného přístupu a zásadou legitimního očekávání. Podle ustanovení § 50 odst. 3 správního řádu je správní orgán povinen zjistit všechny okolnosti důležité pro ochranu veřejného zájmu. Odvolatel tvrdí, že pořizovatel UP nezjistil řádně stav věci, a to především při skutečném hodnocení hlukové a imisní zátěže, výškové poměry v lokalitě a ostání viz další námítky.

Odůvodnění námítky ad 10) nedostačené informace

MPP byl měl být zpracován ve variantách, varianta A nebyla vystavena pro veřejnost. Odůvodnění zprávy MPP říká „II. E. 1. Pro návrh MPP jsou zpracovávána variantní řešení. Projektant během zpracování návrhu Metropolitního plánu nedospěl k jednoznačnému závěru, jak předložit Metropolitní plán invariantně v souladu se Zásadami územního rozvoje Hl. m. Prahy ve znění aktualizace č. 1 a současně s upraveným návrhem Zprávy o uplatňování ZÚR Hl. m. Prahy v uplynulém období (říjen 2014 – březen 2017) podle výsledků Vyjádření k projednávané územně plánovací dokumentaci hl. m. Prahy 6 projednání (Zpráva), která byla pořizována podle § 42 odst. 1 a 2 stavebního zákona a je připravena v souladu s požadavky § 42 odst. 8 stavebního zákona. Důvodem je současné pořizování Zprávy, která předpokládá změnu určitých částí ZÚR hl. m. Prahy - aktualizaci. Návrh MPP předložený ve dvou variantách je v souladu se zadáním, neboť nebylo možné nalézt jednoznačné optimální řešení, jak zdůvodněno podrobně v kapitole 2.2. Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.“

V odůvodnění zprávy MPP je uvedena z varanty A pouze tabulka veřejně prospěšných staveb, porovnání celkové výměry zastavitelných území

Odůvodnění námítky ad 11) Širší vztahy a souvislosti:

Prostor mezi Botičem a ulicí Práčská byl vždy vnímán jako přechodové území mezi vnitřní městskou krajinou a obytnou

zástavbou (viz studie, obr. 7). Severní břeh Botiče byl historicky osídlen – nacházely se zde statky a menší usedlosti, což potvrzuje charakter území jako zastavitelného.

Z hlediska rekreačního využití bylo vždy uvažováno o rozvoji volnočasových a rekreačních aktivit v širším prostoru Trojmezí.

Při návrhu nové zástavby v této lokalitě je vhodné zachovat měřítko a charakter odpovídající spíše projektu „Kaskády u Botiče“ (viz obr. 8), než volit výrazně větší měřítko staveb typu sportovních hal s tribunou (např. hokejové haly).

Z perspektivních pohledů (dostavované části jsou označeny bílou barvou, viz obr. 9) je zřejmé, že urbanisticky nejvhodnějším řešením je ponechat podélné objekty podél ulice Práčská a kolmo řadit menší kasetové objekty směrem k Botiči. Takový koncept přispěje k měkčímu přechodu mezi městskou strukturou a přírodním prostředím potoka.

Odůvodnění námítky ad 12)

V odůvodnění pro lokalitu je nepřehledné, tato lokalita 411/563/2372 zde není odůvodněná. Odůvodnění tedy zcela chybí. Mělo by být zdůvodněno proč právě v této lokalitě má být rekreační využití.

obrazová Příloha k námítky k návrhu MPP

Obr 5 – historické foto pozemku

Návrh zástavby obr 4 b

Návrh zástavby obr. 7

Obr. 8 formulace rozhraní mezi zástavbou a vnitřní městskou krajinnou

Obr. 9

Obr 1a – analytický podklad 330 (aktualizace Územně analytických podkladů hl. m. Prahy 2016 byla schválena

Obr 1 b – analytický podklad

Obr 6 – záznam o nepovolených stavbách

Obr 2a – analytický podklad kvalita ovzduší 132

Obr 2b – analytický podklad

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava regulativu zastavitelné rekreační transformační plochy, tj. nikoliv samotné vymezení této plochy či úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických

pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námitka

ID 3036365

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 330

Podatel | **NOVÁKOVÁ OLGA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYMLN2

Lokalita | 771, 154

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

Podávám námitku proti návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy, který se týká níže uvedeného území. Nesouhlasím s navrženým funkčním využitím plochy les na lesních pozemcích.

Navrhujeme v katastrální území Záběhlice, číslo parcelní 2584/1 a 2583 přearodit pozemky do Transformační plochy 411/154/2263

Odůvodnění

Odůvodnění námitky ad 1) Lesní pozemky nijakou opodstatněnou výměru, takto malá lokalita nemůže sloužit jako les. Návrh lesní plochy je 1 ha (10 000m²)

Právní definice lesa v České republice

Podle § 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích (lesní zákon):

Lesem se rozumí soubor lesních pozemků a porostů dřevin, které jsou určeny k plnění funkcí lesa, a dále příslušející objekty a zařízení potřebná k hospodaření v lese.

Minimální výměra lesa pro některé účely je 3 ha, například pro zavedení lesní hospodářské osnovy (LHO) nebo pro lokální biocentra v rámci ekologické sítě (ÚSES). Co se týče honitby, minimální výměra je 500 ha, pro niž může vlastník žádat o uznání vlastní honitby.

Minimální výměra lesa pro specifické účely

☐ Lesní hospodářská osnova (LHO):

Pro lesy menší než 50 ha se zpracovává LHO, která se stává závaznou pro vlastníky lesů s výměrou nad 3 ha, pokud ji převezmou.

☐ Lokální biocentra a biokoridory:

V rámci ekologické sítě (ÚSES) má lokální biocentrum lesního typu minimální velikost 3 ha a lokální biokoridor lesního typu minimální šířku 15 m.

Jelikož je tato lokalita blízko dopravních tepen je nebezpečné aby se zde zdržovali zvířata.

Ze zákona nelze takto malou výměru za les ani požadovat protože nemůže ani plnit žádnou funkci lesa.

Odůvodnění námítky ad 2) Dotčený pozemek je na hranici zastavěného území.

Odůvodnění námítky ad 3)

Sousední objekty v ulici Nad Elektrárnou jsou určenému k trvalému bydlení. Jsou ve vzdálenosti 20 m. Železnice ve vzdálenosti 1m.

Šířka ochranného pásma lesa

Standardně činí 50 metrů od okraje lesa.

V ochranném pásmu nelze :

☐ stavět budovy, sklady, silnice nebo vedení,

Odůvodnění námítky ad 4) Návrh územního plánu hl. m. Prahy navrhuje převést část výše uvedených pozemků do ploch Les na lesních pozemcích. Jedná se pouze o náletové dřeviny různého druhu.

Odůvodnění námítky ad 5) Pozemek je stavebně vhodný i z důvodu velmi snadného napojení na inženýrské sítě z ulice Nad Elektrárnou

Odůvodnění námítky ad 6) Pokud by chtěl navrhovatel odclonit Jižní spojkou od výstavby nabízí se dva způsoby, buď vysokou výstavbou nerušící výroby nebo izolační zelení. Metropolitní plán Prahy, ale nemá izolační zeleň definovanou, což je pokud se týče stromořadí kolem velkých dopravních tepen velká chyba.

Odůvodnění námítky ad 7) Vzhledem k tomu, že prodloužení doby trvání stávajících dočasných staveb nevyvolává nové nároky na danou lokalitu, nedochází k jejímu zatížení další výstavbou a jedná se pouze o formální prodloužení doby jejich trvání, považuji za nezbytné, aby se Metropolitní plán jasně vymezil a jasně stanovil, za jakých podmínek bude možné dobu trvání prodloužit. Současné znění

návrhu Metropolitního plánu navazuje a v mnoha ustanoveních odkazuje na PSP, se kterými utváří kompaktní pravidla pro umísťování staveb. V souladu s výše uvedeným požadují, aby MPP stanovil, že u dočasných staveb může být prodloužena doba jejich trvání za podmínky splnění požadavků stanovených PSP, a pokud nejsou v dané lokalitě uvedeny MPP jako nepřípustné. Aplikace uvedeného textu zajistí právní kontinuitu již existujících staveb, které splňují PSP a nejsou v dané lokalitě uvedené jako nepřípustné. Zároveň nastaví jednotný postup k posuzování takových záměrů, neboť ze současného znění takový postup MPP nevyplývá.

A dále pozemek katastrální území Záběhlce, číslo parcelní 2585/6 majitel pronajímá, za účelem provozování stávajících dočasných staveb pro reklamu. Pronájem těchto pozemků, vlastníku nemovitostí, přináší pravidelný příjem, o který by nerad přišel v důsledku legislativních změn. Ze současného znění Metropolitního plánu není zřejmé, zda bude možné nájemci vydat závazné stanovisko k prodloužení doby trvání stávajících dočasných staveb pro reklamu, proto požadují, aby Metropolitní plán v zájmu zachování právní kontinuity jednoznačně stanovil, že u již realizovaných dočasných staveb, umožňuje prodloužení doby jejich trvání za podmínky, že budou splňovat požadavky stanovené nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy), (dále jen „PSP“), ve smyslu následující věty.

Odůvodnění námítky ad 8)

„U jiných staveb dočasných, povolených před účinností Metropolitního plánu může být povolena změna v užívání spočívající v prodloužení doby jejich trvání, pokud jsou v souladu s obecnými požadavky na využívání území a technickými požadavky na stavby a nejsou v dané lokalitě uvedeny jako nepřípustné.“

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města,

pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podatelem navrhovaná změna funkčního využití pozemku by znamenala jeho odnětí z PUPFL, neboť se jedná o lesní pozemek. MPP se obsáhle věnuje otázce vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa, a to zejména v kap. 14.2. odůvodnění. Naproti tomu podatel neuvedl přesvědčivé a zásadní argumenty, na základě nichž by bylo možné pozemek z PUPFL odejmout a změnit jeho funkční využití. Takový postup by proto byl v rozporu s § 14 odst. 1 lesního zákona, neboť vyjmutí pozemku z PUPFL by bylo v rozporu se zájmem na zachování lesa a právem na příznivé životní prostředí. Dále podrobněji viz příloha P.143 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036366

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 330

Podatel | **NOVÁKOVÁ OLGA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYMLN2

Lokalita | 154

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

Namítáme proti zařazení pozemku parc. č. 2124 v k. ú. Záběhllice do plochy podmíněné plánovací smlouvou („plocha podmíněnosti plánovací smlouvou“) u parku, konkrétně označení plocha podmíněná plánovací smlouvou 994/154/1057.

Dále namítáme k blízkosti odsuvných kolejí.

Dále je třeba pro dopravu území vymezit alespoň jednosměrná komunikaci – poodložení ulice Průhonická

Namítáme proti vymezení plochy podmíněné plánovací smlouvou v uvedené lokalitě a požadujeme vyřazení pozemku parc. č. 2124, k. ú. Záběhllice, z této podmíněnosti.

Odůvodnění

Odůvodnění námítky

1. Stávající stav dle platného územního plánu:

o Dotčené území je v platném územním plánu vedeno jako plocha SV – všeobecně smíšená.

o Výška zástavby ve stávajícím územním plánu není omezena.

o Jedná se o území v rámci středního prstence Prahy, s převažující vyšší zástavbou, dobrým dopravním napojením a krajinným charakterem vhodným pro rodinné bydlení.

2. Nejednoznačnost stanovení referenčních koeficientů:

o V textové části Metropolitního plánu, zejména v článku 160, není jednoznačně specifikováno, jakým způsobem byly referenční koeficienty stanoveny.

o Domníváme se, že u pozemků, které ve stávajícím územním plánu neměly stanoven koeficient, není důvod, aby byly podmíněny plánovací smlouvou, a měly by být z této kategorie vyřazeny.

3. Rozpor s právní úpravou:

o Dle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon (staré znění), lze plánovací smlouvou podmínit pouze regulační plán.

o Metropolitní plán se odvolává na novější úpravu podle § 43 odst. 2 stavebního zákona (tzv. dohoda o parcelaci), avšak používá označení „plocha podmíněná plánovací smlouvou“, které je vnitřně rozporné a právně nepřesné.

o Požadujeme proto, aby v příslušné části Metropolitního plánu bylo označení a účinky této podmíněnosti sjednoceno s aktuální právní úpravou nebo byla plocha z režimu plánovací smlouvy vypuštěna.

4. Urbanistické a technické souvislosti:

o Lokalita není součástí záplavového ani poddolovaného území.

o Dopravní železniční uzly by měli být vymístěny na okraj Metropole

o Pozemek je technicky napojen na veřejnou infrastrukturu (vodovod, kanalizaci, plyn).

o Dopravní obslužnost je dostatečná (zastávky MHD Korytná, Želivecká – 400 m, železniční stanice Zahradní Město – 30 min pěšky).

o Využití pozemku pro polyfunkční výstavbu odpovídá charakteru území (SV).

5. Charakter a hodnota území:

o Místo má jedinečný krajinný ráz a rekreační potenciál.

o Pozemky jsou využívány jako zahrady s drobnou obytnou zástavbou, která je v souladu s hlavním využitím ploch SV.

o Zařazení mezi plochy podmíněné plánovací smlouvou představuje nepřiměřené omezení vlastnických práv bez přímého veřejného přínosu.

Návrh řešení

Na základě výše uvedeného žádáme o vyřazení pozemku parc. č. 2124 v k. ú. Záběhlí z režimu plochy podmíněné plánovací smlouvou, a to z důvodů:

- ☐ neodůvodněného a nepřiměřeného zásahu do práv vlastníka,
- ☐ nejednoznačného právního a metodického vymezení institutu „plochy podmíněné plánovací smlouvou“,
- ☐ a chybějícího racionálního důvodu pro zahrnutí této konkrétní plochy do podmíněného režimu.

V. Přílohy

- ☐ Situační výkres lokality
- ☐ Kopie katastrální mapy
- ☐ Fotodokumentace pozemku
- ☐ Odkazy na články textové části Metropolitního plánu (zejména čl. 160)
- ☐ Výpis z územního plánu hl. m. Prahy (stávající stav)

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Vymezená oblast je součástí největšího, dlouhodobě nevyužívaného území v širším centru hlavního města (brownfieldu Strašnice), kde se předpokládá jeho významná transformace z důvodu jeho potenciálu a převažujícího zájmu v území, kterým je využití vnitřních rezerv města v souladu s tezemi MPP.

Metropolitní plán vymezuje konkrétní plochy jako součást transformačního území v souladu se základní koncepcí a v návaznosti na nadřazenou územně plánovací dokumentaci, ZÚR HMP, kde je území Bohdalce a Slatin součástí transformační plochy 400/Z/52. Nadřazená územně plánovací dokumentace stanovuje Metropolitnímu plánu konkrétní úkoly - řešit komplexně návrh nové obytné čtvrti, navrhnout přiměřený rozsah a způsob využití odpovídající poloze ve městě a ověřit možnosti obsluhy veřejnou dopravou. MPP tyto úkoly respektuje a vymezuje transformační plochy s adekvátní kapacitou i koridory pro dopravní infrastrukturu.

Dle ÚP SÚ HMP je předmětná parcela součástí plochy s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené (v území stabilizovaném), jejímž hlavním využitím je umísťování polyfunkčních staveb nebo kombinace monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. Monofunkční stavby pro bydlení jsou podmíněně přípustným využitím této plochy, v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP.

Dle ÚP SÚ HMP na tuto plochu (a předmětný pozemek) navazuje plocha s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná, s územní rezervou pro budoucí využití DZ - tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály. Metropolitní plán tuto plochu vymezuje plochou dopravní infrastruktury, zcela v kontinuitě s ÚP SÚ HMP.

Území je předmětem podrobnějšího prověřování, např. Urbanistickou studií Bohdalec-Slatiny - brownfield Strašnice, zadávanou Městskou částí Praha 10 (2019), Prověřovací urbanistickou studií Bohdalec-Slatiny, zadávanou Odborem územního rozvoje MHMP (2025), které byly koordinovány s návrhem MPP. V současné době probíhá proces pořízení územní studie dle zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon. Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání. Je odborným územně plánovacím podkladem pro rozhodování v území či pořizování územně plánovací dokumentace včetně jejich změn. Územní studie je zpracovávána s ohledem na charakter území (viz ÚAP), tj. území s heterogenní strukturou, s převládajícím přírodním využitím a lokalitou určenou k transformaci.

Metropolitní plán vymezuje soustavu koridorů pro minimální dopravní obsluhu území primárně jako ochranu území tak, aby nebyla znemožněna jeho adekvátní obsluha.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu

v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je nástrojem, který byl zvolen pořizovatelem jako adekvátní nástroj pro podrobnější koordinaci území a řešení negativních externalit spojených s rozvojem území, především pak vzniklých deficitů veřejné infrastruktury. Podmíněnost byla aplikována na základě jednotné a transparentní metodiky v souvislosti s nenárokovým zhodnocením plochy změnou regulace v místě oproti stavu v ÚP SÚ. Tyto principy jsou podrobně popsány v kapitole 9 textové části odůvodnění.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je upravena v § 81 odst. 3 NSZ a na základě přechodného ustanovení

v § 323 odst. 10 NSZ ji lze použít také v MPP. Podmínka uzavření plánovací smlouvy v MPP je v souladu s NSZ, jelikož MPP dle požadavků NSZ stanovuje základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, a současně byla tato podmínka projednána jako podstatná úprava návrhu územního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání včetně vyžádání příslušných stanovisek. Pořizovatel řádně prověřil alternativní nástroje podmíněnosti stanovené stavebním zákonem s výsledkem, že plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase, včetně možnosti dojednání finančních i nefinančních plnění ze strany investora (stavebníka). Je také nejvíce flexibilním nástrojem, protože MPP může nastavit toliko obecný rámec, zatímco podrobnou úpravu lze stanovit až v plánovací smlouvě, která bude výsledkem jednání mezi HMP a stavebníkem, se zohledněním specifik konkrétního investičního záměru a dotčené lokality.

Regulativ podmíněnosti má dočasnou a cílenou povahu, protože se uplatní jen při navýšení HPP nad referenční hranici (HPPref) a obsahuje výjimky, kdy se neuplatní, což minimalizuje zásah do práv vlastníků a posiluje právní jistotu. Zvolený postup i samotný regulativ jsou v souladu s provedeným testem proporcionality a jsou odůvodněny veřejným zájmem, zejména na koordinaci území řešeného plánovací smlouvou. Zároveň nikterak nezasahují do právní kontinuity a legitimního očekávání vlastníků z hlediska stávající ekonomické hodnoty jejich pozemků. Dále podrobněji viz příloha P.217 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavky na systémovou úpravu a přepracování regulativů transformačních a rozvojových ploch byly zohledněny a zváženy již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. V rámci veřejného projednání byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků a ploch i parametrickou regulaci.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry

využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bylo stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Byly umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která je zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP je započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP jsou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace byly odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku byl nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bylo zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně byly v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bylo stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Byla umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bylo umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části byly upraveny kapacity, vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další úpravy regulativů TR ploch nebyly pořizovatelem v rámci správní úvahy shledány jako adekvátní, vzhledem k požadavkům samosprávy HMP, vzhledem k požadavkům samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdrženým připomínkám a námítkám a vzhledem k urbanistické koncepci. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Pořizovatel posoudil předmětný požadavek ve vztahu k dosavadnímu ÚP SÚ a jeho pořizovaným změnám. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ a jeho pořizovaných změn z hlediska zajištění koordinace

územně plánovací činnosti a předvídatelného postupu pořizovatele. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití pořizovaných změn dosavadního ÚP SÚ a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje adekvátní a jednotnou koordinaci s paralelně pořizovanými změnami ÚP SÚ a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše.

Podrobně je výše uvedený postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95, 96, 160 a 161.

Vyhověním požadavku by z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují pořizovanou změnu dosavadního ÚP SÚ v její nejaktuálnější podobě, kterou pořizovatel a zpracovatel disponovali. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře

a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036367

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 330

Podatel | **NOVÁKOVÁ OLGA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYMLN2

Lokalita | 223

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

Námítka proti návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy

Podávající námítku:

Katastrální území: Záběhllice

Číslo parcelní: 34/1

Dotčená plocha: „Stavební bloky, soukromá zahrada“

I. Obsah námítky

Podávám námítku proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy v části, která se týká funkčního využití výše uvedeného pozemku.

Nesouhlasím s navrženým zařazením pozemku parc. č. 34/1, k. ú. Záběhllice, do plochy „Stavební bloky, soukromá zahrada“.

Navrhuji:

- ☐ V severní části pozemku přeřadit funkční využití do plochy „Stavební blok, stavba“,
- ☐ V jižní části je možné ponechat plochu „Stavební bloky, soukromá zahrada“,
- ☐ Dále navrhuji vyjmout připomínkový pozemek a pozemky přilehlé z Ochrany přírody a krajiny – Přírodní park. Případně toto opatření zmenšit.

Odůvodnění**II. Odůvodnění námítky**

1. Charakter pozemku a vlastnické právo

Pozemek parc. č. 34/1 je svým tvarem, velikostí a umístěním typicky stavebním pozemkem ve vlastnictví fyzických osob. Je oplocený, udržovaný a funkčně navazuje na okolní zástavbu. Zařazení celé plochy do kategorie „soukromá zahrada“ představuje nepřiměřené omezení vlastnického práva, neboť fakticky zhoršuje možnost výstavby objektu či rozšíření stávající zástavby.

Způsob využití dle katastru : ostatní komunikace

Druh pozemku dle katastru: ostatní plocha

2. Rozpor s definicí soukromé zahrady podle Metropolitního plánu Podle článku 93 návrhu Metropolitního plánu:

- ☐ Soukromá zahrada je nezpevněná část stavebního bloku,
- ☐ Její vymezení je informativní,
- ☐ Je součástí bloků s typy struktur, jako jsou vesnické nebo zahradní struktury.

Z uvedeného vyplývá, že plocha soukromé zahrady má sloužit jako doplněk zástavby, nikoli jako její úplné nahrazení. Navržené řešení proto neodpovídá charakteru území, které je dlouhodobě využíváno jako stavební plocha.

3. Nejasnost a právní nejistota při výkladu regulace

Ačkoli grafické vymezení ploch soukromých zahrad má podle plánu pouze informativní charakter, není zřejmé, jaký rozsah stavební činnosti bude v takto označené ploše možný. To vytváří právní nejistotu pro vlastníky pozemků a ztěžuje výkon jejich práv.

Textová část MPP článek 93

„(5) Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat charakter území určený významným podílem zahrad s přihlédnutím k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí. Konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je informativní.“

Je nutné zachovat charakter území určený významným podílem zahrad. → To znamená, že zahrady mají v daném území zásadní roli a musí tvořit významnou část plochy.

To, že je vymezení „informativní“, znamená, že nejde o závazné regulativní vymezení, které by určovalo přesné hranice, kde smíš nebo nesmíš stavět.

Oproti tomu jiné vrstvy v MPP jsou závazné – typicky:

- ☐ funkční plochy,
- ☐ stavební čára,
- ☐ prostorové regulativy.

Hranice zahrady mezi ně nepatří.

A dále Článek 45

„(05) vesnická struktura Vesnickou strukturou je urbánní struktura zpravidla (1) kombinující nízkopodlažní kompaktní zástavbu a zástavbu samostatných budov se zahradou. Zástavba může být doplněna o jednotlivé uzavřené areály.

(2) V lokalitě nebo ploše vesnické struktury jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání: a) uliční čára je určena fasádami domů, zdmi nebo oplocením, b) stavební čára je uzavřená nebo otevřená, c) nezastavěné části stavebních bloků jsou zpravidla soukromými zahradami, d) výškové uspořádání je ustálené a je možné pouze jeho doplňování s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8.

4. Nevhodnost zařazení do Přírodního parku označení 500/-/3567 LBK Botič

Pozemek se nachází v území s převážně soukromou zástavbou a jeho zahrnutí do ochranného pásma Přírodního parku je neodůvodněné. Navrhují proto, aby byl pozemek i přilehlé parcely z této ochrany z větší části vyjmuty, jelikož nesplňují přírodní ani krajinářské charakteristiky takového území.

V jednom podkladu od ATEM – Atelier ekologických modelů s.r.o. z ledna 2009 je tok Botiče uveden jako „nefunkční lokální biokoridor a biocentrum“.

III. Návrh na úpravu Metropolitního plánu

Žádám, aby:

- ☐ v severní části pozemku parc. č. 34/1, k. ú. Záběhlce, byla vymezena plocha „Stavební blok, stavba“,

- ☐ v jižní části mohla zůstat plocha „Stavební bloky, soukromá zahrada“,
- ☐ dotčené území bylo vyjmuto z Přírodního parku v rámci ochrany přírody a krajiny.

IV. Závěr

Předložené řešení navrženého funkčního využití není v souladu s reálným stavem území ani s legitimními zájmy vlastníků pozemků. Námitka směřuje k dosažení vyváženého řešení, které zachová charakter území a umožní jeho přiměřený rozvoj.

obr. Návrh zástavby rodinným domem Pohle od řeky (příloha); Pohle od silnice (příloha)

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze

podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Článek s regulativy zahrad bude upraven, bude upravena definice soukromé zahrady. Dané pasáže textu budou přepracovány z hlediska vyšší srozumitelnosti a jednoznačnosti výkladu v praxi a rozhodování v území. Bude upraven požadavek na dominantní podíl zahrad tak, aby nebyl regulativ tak přísný a v praxi často nesplnitelný, odvozování podílu zahrad bude vztaženo na stavební bloky v nejbližším okolí.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036368

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 330

Podatel | **NOVÁKOVÁ OLGA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYMLN2

Lokalita | 369

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření

Podání námítky k návrhu Metropolitního plánu města Prahy (dále jen „MPP“)

Namítáme v lokalitě parcely č. 2527/10, k. ú. Záběhlice proti parku.

a) Navrhujeme, aby dle MPP bylo možno využít pozemek pro výstavbu rodinných domů - zařazení Rozvojová Zastavitelná obytná plocha,

Případně /alternativně

b) s podílem veřejných budov pro školství.

Namítáme u parcely č. 2527/10, k. ú. Záběhlice k návrhu „123/369/2305 Skalky - místní park“. V grafické části požadujeme zrušit u připomínkovaného pozemku regulativ „místní park“ a „městská parková plocha zahradní“ a to i v krycím listu 123/369/2305 Skalky - místní park. Navrhujeme, aby dle MPP bylo možno využít pozemek pro výstavbu rodinných domů případně s podílem veřejných budov pro školství. Domníváme se, že výstavba by měla být umístěna i na severně sousedící pozemek. Lokalita 369/Trnkov

případně

Případně aby byla ponechána dle současného plánu ve využití ZMK/VV které se rovná v metropolitním plánu Občanská vybavenost značená bodem

Odůvodnění

Současný stav:

Pozemek přímo navazují na vilkovou kolonii a bytové domy v oblasti jsou i polyfunkční budovy. Jedná se o rovinku s jižním svahem s výhledem do krajiny, ohraničený z jedné strany rozvolněnou zástavbou a komunikacemi. Příjemné, atraktivní prostředí většího územního celku Záběhlce. O

důvodnění námítky ad 1) Podle zákona č. 183/2006 Sb. musí pořizovatel návrhu územního plánu pracovat i s územními rezervami vymezenými v předchozí územně plánovací dokumentaci.

- Územní rezerva je závazná součást územního plánu

Územní rezervy se vymezují přímo v územním plánu (§ 43 odst. 1), a tedy patří do regulativu využití území. Nový návrh ÚP musí podle § 53 vyhodnocovat:

- ☐ důvody navrženého řešení,
- ☐ soulad s dosavadní územně plánovací dokumentací,
- ☐ důvody, proč se mění nebo ruší prvky z předchozí dokumentace.

MPP nevyhodnotil výše uvedené.

To znamená, že pokud stávající ÚP obsahuje územní rezervy na dotčeném pozemku, nový návrh je musí řešit, tj. buď:

- ☐ ponechat jako rezervu, nebo
- ☐ převést na zastavitelnou plochu (po prověření), nebo
- ☐ kdyby tuto rezervu chtěl zrušit má pořizovatel povinností odůvodnit proč, toto odůvodnění není ani veřejně dostupné, ani je majitel neobdržel.

- Povinnost prověřit, zda má rezerva dále trvat (§ 55 odst. 3)

Při pořizování nového ÚP obec nepřezkoumala:

- ☐ zda je další trvání rezervy neúčelné,
- ☐ existují nové skutečnosti, které vyžadují její změnu.

- Judikatura (trvale potvrzuje)

Soudy opakovaně uvedly, že:

- ☐ územní rezerva není svévolný institut,

☐ nelze ji ignorovat ani automaticky zrušit !

☐ její změna musí být řádně odůvodněná (zejm. NSS – např. 6 Ao 5/2010, 1 Ao 2/2008).

Odůvodnění námítky ad 2) – Nesoulad dle § 53 písm. d) stavebního zákona s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Domníváme se, že při zpracování návrhu Metropolitního plánu Prahy (MPP) nedošlo k řádnému prověření a vyhodnocení stávající územní rezervy v dotčeném území. Návrh MPP je proto v rozporu s požadavky § 53 písm. d) stavebního zákona č. 183/2006 Sb., a dále s § 36 a § 55 odst. 3 téhož zákona, jakož i s požadavky vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Podle platného územního plánu je dotčený pozemek vymezen jako zeleň městská a krajinná (ZMK) a jako územní rezerva veřejného vybavení (VVX) s předpokládaným uplatněním po roce 2010. Vzhledem k opakovanému prodlužování platnosti stávajícího územního plánu bylo logické očekávat, že po roce 2010 bude buď vydán nový územní plán, nebo že bude územní rezerva odpovídajícím způsobem prověřena a její využití stabilizováno.

Podle § 36 stavebního zákona představuje územní rezerva dočasné vymezení plochy určené k prověření možností budoucího využití území. Dosavadní využití takové plochy nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil budoucí prověřované využití. Zákon i judikatura správních soudů zdůrazňují, že územní rezerva je institutem časově omezeným a že její aktuálnost musí být pravidelně prověřována, nejpozději při pořizování zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace, tedy zpravidla do čtyř let od vydání územního plánu.

Z uvedených důvodů bylo povinností pořizovatele prokázat, že účel a potřeba územní rezervy byly řádně prověřeny a že byly zhodnoceny reálné možnosti jejího využití, zejména pokud byla v předchozí dokumentaci uvažována jako plocha veřejného vybavení. Návrh MPP však tuto povinnost nenaplní. S existencí územní rezervy se vypořádává pouze formálně, aniž by doložil, že byla posouzena její aktuálnost, účelnost či potřebnost v kontextu současných potřeb území.

Je navíc doloženo, že Magistrát hl. m. Prahy v minulosti opakovaně projevoval zájem o stabilizaci veřejného vybavení v této lokalitě, a to zejména pro umístění školských zařízení, která měla být přemístěna z nevhodných lokalit. Pořizovatel stávajícího územního plánu potřebu veřejného vybavení vyhodnotil jako definitivní, což vyplývá i z dokumentace k konceptu územního plánu z roku 2009 (viz příloha).

Z těchto důvodů se domníváme, že ke stabilizaci ploch veřejného vybavení mělo dojít již nyní, a že ponechání pozemku v režimu územní rezervy je v rozporu s účelem a časovým omezením tohoto institutu, stejně jako s požadavky § 36 a § 53 písm. d) stavebního zákona.

Předkládáme několik zdrojů, které potvrdí, že veřejná vybavenost je v místě nedostatečná:

Seznam Zprávy / EDUin — „Přehledně: Kde v Praze chybí nejvíce míst ve školkách“ (přehledová analýza) Shrnutí: analýza pokrývá celé město a ukazuje, které městské části mají největší nedostatek míst ve školkách; v přehledech se opakovaně objevují části východní Prahy včetně oblastí spadajících pod Praha 10. Argument: „Praha 10 patří mezi lokality s nedostatkem míst ve předškolních zařízeních“.

Projekt / iniciativa MČ Praha 10 — „Rodinné centrum Strašinská“ (řešení nedostatku předškolních míst) Shrnutí: radnice aktivně jedná o navýšení kapacit (např. využití objektu Strašinská pro ~40 míst). To dokládá, že ÚMČ Praha 10 identifikuje kapacitní problém a připravuje konkrétní kroky. Vhodné jako důkaz, že problém je znám a řešení se plánují.

Koncepce rodinné politiky MČ Praha 10 (radniční dokument) Shrnutí: dokument uvádí mezi problémovými body „naplněná kapacita rodinných center“ a další potřeby související s předškolními zařízeními; slouží jako podklad, že radnice vnímá nedostatek kapacit jako trvalý problém.

Krátké shrnutí (nejdůležitější čísla)

- ☐ Potvrzená kapacita (veřejné / známé): 150 míst (MŠ Mládežnická — 4 třídy → 100 míst; dočasné/skupiny MŠ Hřibská/Jasmínová → 50 míst). Praha 10+1
- ☐ Plánovaná nová MŠ (oznámeno MČ Praha 10): 168 míst. Praha 10
- ☐ Celková kapacita při naplnění plánu: 318 míst.
- ☐ Odhadovaná poptávka dětí ve věku 2–5 let v Zahradním Městě (ilustrativně): ≈551 dětí (výpočet viz níže). ☐ Odhadovaný nedostatek (pokud se naplní plán): ≈233 míst.

Odůvodnění námítky ad 3)

Odůvodnění nesouladu s § 51 a § 53 SZ s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Dle platných ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE HL. M. PRAHY (dále „ZUR“) z kterých je nutno vycházet, by se Praha neměla rozšiřovat, spíše by mělo docházet k zastavování transformačních území, „4) Upřednostnit využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území.“ Celý MPP je koncipován tak, že by nemělo docházet k přílišnému rozrůstání zástavby mimo zastavěná území, zástavba by se měla koncentrovat již v obydlených územích formou stejné struktury. Krycí list MPP říká „CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Trnkov se strukturou zahradního města. Lokalita Trnkov je vymezena jako lokalita zahradního města. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné, komponované sítě veřejných prostranství s osou v ulici Na Vinobraní a jednotné měřítko zástavby.„ Území je součástí residenční výstavby a i vlastníci okolních nemovitostí upřednostní dostavbu dalších vilek oproti zanedbanému špatně přístupnému „parku“.

Odůvodnění námítky ad 3) Odůvodnění nesouladu s § 53 SZ písmeno b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

Vrchní část zanedbaného území, kde se nachází i náš pozemek, leží uprostřed stávající vilové zástavby. Tento prostor je však špatně napojen na veřejné prostranství, což se projevuje tím, že se zde občas scházejí nepřízpůsobiví občané. Z architektonického pohledu je však lokalita vhodná pro rozčlenění na parcely určené pro rodinné vily. Koncept výškové organizace by mohl reflektovat charakter okolní zástavby: západní část by byla jednopodlažní, směrem na východ by pak docházelo k postupnému přechodu do vyšších pater.

Některé pozemky je možné využít i pro veřejnou vybavenost. V tomto ohledu se nabízí například umístění mateřské školy, protože lokalita poskytuje klidné a bezpečné prostředí s dostatkem zahradního prostoru pro hry dětí.

Z urbanistického hlediska je vhodné, aby větší parky byly spíše v dolní, jižní části lokality, kde se nachází bytová zástavba. Jižní svah však nabízí výhodné podmínky pro menší parky, procházky a posezení, a to zejména pro obyvatele, kteří nevyužívají vzdálenější velké parkové komplexy. Nedaleko se nachází Hamr, který je napojen na Trojmezí – jeden z největších přírodních parků v Praze – což zvyšuje kvalitu a atraktivitu území.

Celková koncepce by mohla vycházet z terasového uspořádání svahu, čímž se efektivně propojí obytné, rekreační a veřejné funkce, a zároveň bude respektována topografie a charakter okolní zástavby.

Celková koncepce využití by mohla vypadat viz Příloha

Odůvodnění námítky ad 4) Odůvodnění nesouladu dle § 53 SZ písmeno d) s požadavky SZ a jeho prováděcích právních předpisů (PSP).

Pozemek majitele volně nenavazuje na veřejné prostranství, na pozemek se lze dostat různými pěšinami, které nejsou zrovna přívětivé. Vizualně je pozemek navázán na vilovou zástavbu. Bez požití soukromých pozemků nelze cesty propojit. Dle PSP (pražské stavební předpisy) § 11 Obecné zásady vymezení pozemků a veřejných prostranství (3) Veřejná prostranství se vymezují tak, aby vytvářela prostorově a vizualně spojitý systém. Uspořádání veřejných prostranství musí zajistit dostupnost a obsluhu území a jeho prostupnost pro pěší pohyb. Ulice a cesty se přednostně navzájem propojují.

Odůvodnění námítky ad 5) Odůvodnění nesouladu dle § 53 SZ písmeno d) s požadavky SZ a jeho ostatních prováděcích právních předpisů

Nedošlo k dostačenému prověření využití územní rezervy novým návrhem MPP.

Stávajícím územním plánem je pozemek určen pro zeleň městská a krajinná /ZMK/ veřejné vybavení bez bližší specifikace /VVX/ po r. 2010. Podle stavebního zákona se platnost stávajícího územního plánu stále prodlužovala. Předpokládalo se, že po roce 2010 bude již platný nový územní plán nebo budou pozemky rezerv stabilizovány.

VV je územní rezerva je to plocha, vymezená s cílem prověřit možnosti budoucího využití. Jejich dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil prověřované budoucí využití (§ 36 SZ).

Územní Plán obsahuje mimo jiné vymezení ploch územních rezerv a stanovení možného budoucího využití. Hranice územních rezerv se v grafické části ÚP vyznačují ve výkrese základního členění území. Územní rezervy se dále vymezují v hlavním výkrese. V případě potřeby lze urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech, pak jsou územní rezervy vymezeny v příslušných výkresech (Příloha č. 7 k vyhlášce č.500/2006 Sb.)

Jedním ze základních znaků územní rezervy je její dočasnost. Přestože české soudy dovodily, že o stavební uzávěru se v případě „rezervy“ nejedná, určité omezení vlastníků dotčených nemovitostí územní rezerva přece jen představuje, a proto by měla být vymezena dle názorů soudů pouze nejkratší nutnou dobu. Její aktuálnost by tak měla být prověřována nejpozději při zpracovávání zprávy

o uplatňování územně plánovací dokumentace, tj. nejpozději do 4 let od vydání územně plánovací dokumentace. Ze zprávy by mělo být patrné, že aktuálnost využití rezervy byla prověřena. Na majitele se několikrát obrátil MHMP, který chtěl veřejnou vybavenost v lokalitě stabilizovat. A to pro umístění školských zařízení, které chtěla vymístit z nevhodných lokalit. Pořizovatel stávajícího UP zhodnotil potřebu veřejného vybavení v oblasti definitivně i v konceptu územního plánu v roce 2009 viz obr Příloha.

Domníváme se, že ke stabilizování veřejné vybavenosti mělo dojít s ohledem na výše uvedené důvody.

Námítka ad 6) Porušení § 3 a § 50 odst. 3 správního řádu

Podle ustanovení § 3 správního řádu postupuje správní orgán tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v takovém rozsahu, který je nezbytný k tomu, aby byl úkon správního orgánu úkonem v souladu s požadavky obsaženými v § 2 s. ř., tedy se zásadou legality, zásadou zákazu zneužití pravomoci a správní úvahy, zásadou proporcionality a ochrany dobré víry, zásadou ochrany veřejného zájmu, zásadou nestranného přístupu a zásadou legitimního očekávání.

Podle ustanovení § 50 odst. 3 správního řádu je správní orgán povinen zjistit všechny okolnosti důležité pro ochranu veřejného zájmu. V řízení, v němž má být z moci úřední uložena povinnost, je správní orgán povinen i bez návrhu zjistit všechny rozhodné okolnosti svědčící ve prospěch i v neprospěch toho, komu má být povinnost uložena. Majitel pozemků tvrdí, že pořizovatel MPP nezjistil řádně stav věci. A to především, nezjistil, zda skutečně chybí veřejné prostranství v lokalitě Trnkov a to v takto velkém rozsahu. Nevyhodnotil, jak velké veřejné prostranství dokáže v této lokalitě Městská část P10 (nebo MHMP) stabilně udržovat. Přesto, že je obecně známo, že zelené odlehlé plochy bez údržby jsou pro městské části spíše na obtíž.

Námítka ad 6) Nedostatečná informace

MPP byl zpracován ve variantách, varianta A nebyla vystavena pro veřejnost. Odůvodnění zprávy MPP říká „II. E. 1. Pro návrh MPP jsou zpracována variantní řešení. Projektant během zpracování návrhu Metropolitního plánu nedospěl k jednoznačnému závěru, jak předložit Metropolitní plán invariantně v souladu se Zásadami územního rozvoje Hl. m. Prahy ve znění aktualizace č. 1 a současně s upraveným návrhem Zprávy o uplatňování ZÚR Hl. m. Prahy v uplynulém období (říjen 2014 – březen 2017) podle výsledků projednání (Zpráva), která byla pořizena podle § 42 odst. 1 a 2 stavebního zákona a je připravena v souladu s požadavky § 42 odst.

8 stavebního zákona. Důvodem je současné pořizování Zprávy, která předpokládá změnu určitých částí ZÚR hl. m. Prahy - aktualizaci.

Návrh MPP předložený ve dvou variantách je v souladu se zadáním, neboť nebylo možné nalézt jednoznačné optimální řešení, jak zdůvodněno podrobně v kapitole 2.2. Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.“

V odůvodnění zprávy MPP je uvedena z varanty A pouze tabulka veřejně prospěšných staveb. Do žádné s tabulek není zahrnuto propojení ulic Ryšánkova a Na Vinobraní.

Námítka ad 7) narušení vlastnických práv

Nátlak nebo jednostranné rozhodnutí o využití pozemku pro veřejný účel považujeme za protiprávní.

Veřejné užívání = zásah do vlastnictví

Dovolujeme si namítat, že pokud Metropolitního územního plánu hl. Praha bude ponechán ve stávající podobě návrhu dojde značně k narušení vlastnického práva. Dojde ke zhoršení využití pozemku. Dle současného plánu je využití ZMK/VV. Došlo by ke zrušení územní rezervy veřejného vybavení označení VV. Hlavní využití: Plochy sloužící pro umístění všech typů veřejného vybavení města, tj. Zejména pro školství a vzdělávání, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu města a záchranný bezpečnostní systém.

Obsahem subjektivního vlastnického práva patří souhrn konkrétních oprávnění příslušejících vlastníkově věci, v našem případě nemovitosti. Komplex oprávnění je tradičně označován jako tzv. vlastnická triáda, jako souhrn tří základních vlastnických oprávnění opřený o především o Čl. 11 Listiny základních práv a svobod: a § 123 občanského zákona:

1. právo nemovitosti užívat a požívat její plody a užitky (toto právo umožňuje vlastníkově realizaci užitné hodnoty věci, konkrétně využívat užitečných vlastností nemovitosti a brát z ní přírůstky - stávat se jejich vlastníkem - užívání věci).
2. právo s nemovitostí disponovat (dispoziční oprávnění je výrazem realizace hodnoty směnné a poskytuje vlastníkově možnost rozhodovat o právním i faktickém osudu věci - disponování),
3. právo věc držet (možnost vlastníka mít věc ve své faktické moci, která je předpokladem realizace právě věc užívat a požívat a povětšinou i předpokladem dispozice s nemovitostí - držba).

Po zásahu do vlastnického práva nebude moci vlastník zhodnotit investice, které do pozemku již vložil. Vlastnická práva již byla jednou porušena tím, že byly pozemky za minulého režimu odebrány. Dále podotýkáme, že k obsahu vlastnického práva patří také povinnosti. Český právní řád vychází z tzv. Hedemanovy koncepce vlastnického práva, jež je vyjádřena dikcí, že vlastnictví zavazuje. Vlastník hodlá o pozemek zkultivovat, nesmí mu být, ale ve výkonu vlastnického práva bráněno.

Uvědomujeme si, že obsah vlastnického práva může být omezen, ale se souhlasem vlastníka, jinak jen na základě zákona, a to především ve veřejném zájmu (vlastník je povinen strpět, aby ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu byla na nezbytnou dobu v nezbytné míře a za náhradu použita jeho věc, nelze-li dosáhnout účelu jinak; ve veřejném zájmu lze věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit, nelze-li dosáhnout účelu jinak, a to jen na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu). Dle názoru obyvatel v místě žijících je soukromá zeleň u vilek mnohem přínosnější pro lokalitu než takto velký park. Pokud by šlo pouze o zprůchodnění lokality majitel pozemku by o tomto byl ochoten jednat, ale zatím mu nebyli nabídnuty žádné konkrétní podmínky.

Co se týká již vydané judikatury NSS. Podle názoru rozšířeného senátu NSS platí, že územní plán zasahuje byť nepřímě do vlastnických práv, protože vlastníci mohou svá práva vykonávat jen v rozsahu, který jim územní plán umožní. Proto musí mít veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv, ke kterým může při pořizování územního plánu dojít, „ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle „ Z našich námitek je zřejmé, že zátěž činěná na vlastníka návrhem územního plánu není potřebná a odůvodnitelná, a že je možné dojít ke sledovanému cíli jinou cestou. Magistrát i městská část v lokalitě mají mnoho pozemků, na kterých je možné zbudovat menší veřejné zelené prostranství viz obr územně analytických podkladů.

Územní plány, zasahuje do vlastnických práv, platí však, že vlastníci musejí snést bez náhrady takové zásahy, které nepřekračují určitou míru. Tato míra však s ohledem na všechny naše námítky překročena byla.

- ☐ Pokud město umožní lidem veřejně chodit, hrát si nebo parkovat na cizím pozemku, jde o zneužití cizí věci.
- ☐ To je právně chráněno – vlastník má právo požadovat náhradu za omezení užívání svého majetku.

Vlastník požaduje náhradu škody v souvislosti se zneužitím cizí věci (porušením vlastnického práva) a to dle občanského zákoníkem (zákon č. 89/2012 Sb.), konkrétně § 2894 a násl., § 1010 a násl.

Užívání bylo bez souhlasu vlastníka– i když věc nebyla fyzicky poškozena, požadujeme kompenzaci za omezení vlastnického práva.

Došlo k takovému omezení vlastníka, jaké nelze zdůvodnit ani veřejným zájmem na určitém využití území obce. Rozsudek NSS konstatoval, že „vlastnické právo patří mezi tzv. práva absolutní a zcela určitě je v katalogu lidských práv (vedle práva na život, práva na osobní svobodu, práva na lidskou důstojnost atp.) jedním z nejvýznamnějších. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivě podložených případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísné restriktivní požadavky.“

Číslo pozemků: 2527/10, výměře: 3504 m²,

Katastrální území: Záběhlíce

Městská část: Správní obvod Praha 10 – Záběhlíce

Omezení vlastnického práva k pozemkům:

parcela č. 2527/10 - Nejsou evidována žádná omezení.

Obr. výřez z MPP

Obr. Představa terasového uspořádání jižního svahu

Obr. Celková koncepce využití by mohla vypadat

Obr. Konceptu územního plánu v roce 2009

Obr. Územně analytických podkladů.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna pěšího propojení, tj. nikoliv změna městské parkové plochy zahradní, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de

facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Přechodné ustanovení § 323 odst. 9 ve spojení s § 334a odst. 2 NSZ stanoví, že pořizování územního plánu, u něhož bylo ke dni 30. 6. 2024 zahájeno veřejné projednání, se dokončí podle dosavadních právních předpisů, tj. podle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2023 a jeho prováděcích předpisů. Veřejné projednání návrhu MPP probíhalo od 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022. Jelikož tedy bylo veřejné projednání návrhu MPP zahájeno přede dnem nabytí účinnosti NSZ, dle § 323 odst. 9 NSZ se pořizování MPP jako celku dokončí dle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2023 a jeho prováděcích předpisů, nikoli NSZ. Návrh MPP byl proto zpracován v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona, a to včetně ustanovení § 18 a 19 stavebního zákona, která upravují cíle a úkoly územního plánování. V kapitole 3 textové části odůvodnění MPP je podrobně popsán soulad MPP s cíli a úkoly územního plánování. V kapitole 4 textové části odůvodnění MPP je pak podrobně popsán soulad MPP s dalšími požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Po nabytí účinnosti MPP bude pořízena jeho změna, která MPP uvede do souladu s NSZ a do souladu s jednotným standardem. Zákonnost tohoto postupu je potvrzen mj. metodickým sdělením Ministerstva pro místní rozvoj. Dále podrobněji viz příloha P.209 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036376

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 330

Podatel | **NOVÁKOVÁ OLGA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYMLN2

Lokalita | 154

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření

Námítka k návrhu Metropolitního územního plánu hl. m. Prahy

k návrhu Metropolitního územního plánu hl. m. Prahy

Dotčené pozemky: parc. č. 2470/3, 2471/1, 2472/2, 2470/2, 2469/1, 2470/1, 2469/2 v katastrálním území Záběhlice Dotčená transformační plocha: 411/154/2263

Typ struktury: heterogenní

Způsob využití: obytná Regulativy návrhu: Zmax 55 %, Zz 25 %, Vz 4,0

a) Námítka proti podmínění výstavby uzavřením plánovací smlouvy

Namítáme proti stanovené podmínce, podle níž je v rámci transformační plochy 411/154/2263 rozhodování o umístování staveb či změn v území vázáno na uzavření plánovací smlouvy mezi investorem a hlavním městem Prahou.

Tato podmínka:

- ☐ není zdůvodněna nezbytností zajištění konkrétní veřejné infrastruktury,
- ☐ představuje nepřiměřený zásah do vlastnických práv,
- ☐ vytváří právní nejistotu pro vlastníky dotčených pozemků.

Navrhujeme z Metropolitního plánu tuto podmínku zcela vypustit pro výše uvedené pozemky .

b) Námítka proti šířce a vedení koridoru „Komunikační propojení Bohdalecká – V Korytech“

Namítáme proti navrženému rozsahu a šířce koridoru dopravní infrastruktury „Komunikační propojení Bohdalecká – V Korytech

napojující Slatiny na Městský okruh“ v lokalitě 154/Slatiny, který zasahuje na výše uvedené parcely v k. ú. Záběhllice.

Žádáme:

- ☐ zúžit (nebo zcela zrušit) uvedený koridor dopravní infrastruktury v této části území,
- ☐ adekvátně tomu upravit grafickou část plánu, zejména regulativy: o „Plocha, koridor dopravní nebo technické infrastruktury“,

c) Námitka proti výškové regulaci (Vz)

V rámci transformační plochy 411/154/2263 je navržena výšková regulace Vz = 4,0, kterou považujeme za nedostatečnou.

Navrhujeme:

- ☐ zvýšit výškovou regulaci na 12 nadzemních podlaží (12 NP) na pozemcích uvedených v záhlaví námítky.

d) Námitka proti stanovenému poměru zeleně Zz: 25 %

Navrhujeme upravit regulativ Zz z 25 % na 40 %.

Odůvodnění

Dotčené pozemky: parc. č. 2470/3, 2471/1, 2472/2, 2470/2, 2469/1, 2470/1, 2469/2 v katastrálním území Záběhllice Dotčená transformační plocha: 411/154/2263

Typ struktury: heterogenní

Způsob využití: obytná Regulativy návrhu: Zmax 55 %, Zz 25 %, Vz 4,0

a) Námitka proti podmíněné výstavbě uzavřením plánovací smlouvy

Namítáme proti stanovené podmínce, podle níž je v rámci transformační plochy 411/154/2263 rozhodování o umístování staveb či změn v území vázáno na uzavření plánovací smlouvy mezi investorem a hlavním městem Prahou.

Tato podmínka:

- ☐ není zdůvodněna nezbytností zajištění konkrétní veřejné infrastruktury,
- ☐ představuje nepřiměřený zásah do vlastnických práv,
- ☐ vytváří právní nejistotu pro vlastníky dotčených pozemků.

Navrhujeme z Metropolitního plánu tuto podmínku zcela vypustit pro výše uvedené pozemky .

b) Námitka proti šířce a vedení koridoru „Komunikační propojení Bohdalecká – V Korytech“

Namítáme proti navrženému rozsahu a šířce koridoru dopravní infrastruktury „Komunikační propojení Bohdalecká – V Korytech napojující Slatiny na Městský okruh“ v lokalitě 154/Slatiny, který zasahuje na výše uvedené parcely v k. ú. Záběhlíce.

Žádáme:

- ☐ zúžit (nebo zcela zrušit) uvedený koridor dopravní infrastruktury v této části území,
- ☐ adekvátně tomu upravit grafickou část plánu, zejména regulativy: o „Plocha, koridor dopravní nebo technické infrastruktury“,

Odůvodnění:

- ☐ navržená šířka koridoru je nepřiměřená charakteru území,
- ☐ zásah není odůvodněn doloženou dopravní potřebou,
- ☐ nadměrně omezuje rozvoj a užívání dotčených pozemků.

c) Námitka proti výškové regulaci (Vz)

V rámci transformační plochy 411/154/2263 je navržena výšková regulace $Vz = 4,0$, kterou považujeme za nedostatečnou.

Navrhujeme:

- ☐ zvýšit výškovou regulaci na 12 nadzemních podlaží (12 NP) na pozemcích uvedených v záhlaví námítky.

Odůvodnění:

- ☐ vyšší výšková hladina umožní funkční urbanistickou kompozici území a efektivnější využití transformační plochy,
- ☐ vyšší hmoty staveb mohou plnit funkci hlukové a vizuální clony vůči Pražskému okruhu R1,
- ☐ rozvoj obytné zástavby je v této lokalitě žádoucí a vyšší regulace umožní kompaktní městskou strukturu.

d) Námitka proti stanovenému poměru zeleně Zz: 25 %

Navrhujeme upravit regulativ Zz z 25 % na 40 %.

Odůvodnění:

- ☐ vzhledem k dopravní zátěži okolí (okruh R1, Bohdalecká radiála) je vyšší podíl zeleně potřebný pro zlepšení mikroklimatu a kvality veřejného prostoru,
- ☐ přiměřeně odpovídá charakteru plánované obytné struktury,
- ☐ vyšší Zz je v souladu s koncepcí modrozelené infrastruktury.

Odůvodnění námítky ad 1) Koridor dopravní infrastruktury 610/-/57 je v některých částech širší v některých užší, silnice tu bude pravděpodobně 7 m šířky plus 2 m chodník plus metr 2m zeleň je tedy postačující 11 m. Natrhovaný koridor má někde šířku 22m někde 47m. Navrhujeme koridor zúžit na 11 m.

Odůvodnění námítky ad 2) Plocha podmíněná plánovací smlouvou 994/154/1057 Dle starého stavebního zákona 183/2006 je možné podmínit plánovací smlouvou pouze „regulační plán“

Naopak dle SSZ „ § 43 (2) V územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací (dále jen „dohoda o parcelaci“) „ Označení je tedy vnitřně rozpojitelné

Textová část MPP článek 160 není jednoznačně specifikované, jak byly stanoveny referenční koeficienty. U některých ploch záměru vlastníka došlo ke znehodnocení bylo by tedy opodstatněné zohlednit toto v referenčním koeficientu.

Odůvodnění námítky ad 2) Odůvodnění nesouladu s § 53 SZ písmeno b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Praha 10 schválila Urbanistickou studii velkého rozvojového území Bohdalec - Slatiny - brownfield Strašnice. Součástí je i naše dotčené území – studie ji nazývá Trnkov. „Jižní hrana Slatinského parku je tvořena drobnou zástavbou tří charakterově odlišných částí. Dvě stávající zástavby rodinných domů - domkářské kolonie a zástavby typu zahradního města – doplňuje nový soubor, jehož hrana je zde částečně pohledově prostupná, avšak s intenzitou odpovídající nejexponovanější části parku. Je ponechána územní rezerva na budoucí napojení na Jižní spojku. řešení reaguje na specifickou polohu –v jižní části v bezprostředním sousedství s Jižní spojkou jsou uvažovány jako bariera (hluku a znečištění) budovy nerušící výroby, kanceláří a služeb. Větší měřítko budov v jižní části plynule přechází do drobnějšího obytného měřítka v severní části. Obytná zástavba je navrhována hybridními obytnými typologiemi charakteru individuálního bydlení, se společně řešeným parkováním pro obytné skupiny.“ S textovou částí studie v podstatě souhlasíme, v grafické části je několik variant. Vyhovující je pouze ta varianta viz Příloha obr., která umísťuje výškové „bariérové budovy“ na pozemky č.p. 2472/2 a na jižní polovinu pozemku č.p. 2470/3. Ostatní pozemky zůstávají typem zástavby zahradním městem (rozvolněné bytové domy).

Náš námitka je podpořena zásadní připomínkou MČ Praha 10 schválenou zastupitelem ze dne 11.6.2018 , která trvá na zapracování Urbanistické studie Bohdalec – Slatiny – brownfield Strašnice.

Návrh zástavby (příloha) je zde vidět návrh zástavby 12NP na námitkovaných pozemcích.

Obr. Hlavní výkres návrh zástavby

Odůvodnění námitky ad 4) Odůvodnění nesouladu dle § 53 SZ písmeno d) s požadavky SZ a jeho prováděcích právních předpisů. Dle vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, dle „§ 10 odstavec (1) Plochy technické infrastruktury se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné. V ostatních případech se v plochách jiného způsobu využití vymezují pouze trasy vedení technické infrastruktury.“ Návrh MPP sám říká, že jiné využití těchto pozemků je možné (protože plochu začlenil do zastavitelných obytných transformačních ploch)! Umístění „datového centra Slatiny“ je z pohledu přísných bezpečnostních pravidel pro DS do navrhované oblasti MPP zcela nevyhovující. Pro moderní datová centra se volí pozemky, které mají odstup od okolní zástavby, a v oblasti se pohybuje za běžného provozu minimální počet lidí. Podrobněji viz Zákon č. 127/2005 Sb. zákon o elektronických komunikacích a souvisejících předpisů např. evropská norma EN 50 600. Navrhuje vytvoření rezerv, na telekomunikační stavby ve vhodnějším místě Prahy. V oblasti kde není žádoucí obytná výstavba a kde jsou optické kabely již instalovány a např. ulice Průmyslová, Brněnská či jiné průmyslové zóny.

Odůvodnění námitky ad 5) Odůvodnění nesouladu dle § 53 SZ písmeno d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů a s výsledkem řešení rozporů Jelikož podnět (podle § 4 odst. 2 stavebního zákona) na datové centrum nebyl podán dotčeným orgánem podle zvláštních právních předpisů, ale soukromým subjektem SITEL spol s.r.o. (viz odůvodnění technické infrastruktury verze 2.0), nelze mluvit o podnětu dotčeného orgánu podle zvláštních právních předpisů. Dotčeným orgánem podle zvláštních právních předpisů je Magistrát Hl. m Prahy odbor technické vybavenosti, který podnět nepodával. Ve věcech elektronické komunikace je koordinátorem datových služeb Český telekomunikační úřad. Stanovisko Magistrát Hl. m Prahy odbor technické vybavenosti není známo. Odůvodnění textové části návrhu MPP verze 3.3 říká „Tato část odůvodnění Územního plánu hl.m. Prahy bude doplněna poté, co bude vyhodnoceno vyjádření dotčených orgánů “ Odůvodnění – technická infrastruktura, říká: a) „Umístění datového centra je navrženo na základě Urbanistické

studie Slatiny – SITEL Praha 10, kterou zpracoval ATELIER V3S s.r.o v 08/2013“. Odůvodnění však opomíjí Urbanistickou studii velkého rozvojového území Bohdalec - Slatiny - brownfield Strašnice. Která je svým významem nadřazená a řeší lokalitu komplexně, ne jen s ohledem na potřeby soukromé společnosti SITEL s.r.o.. b) „Lokalizace datového centra je zvolena na základě vhodného připojení na stávající páteřní optické trasy různých provozovatelů, které jsou vedeny v této lokalitě.“ Na pozemcích vlastníka nejsou optické trasy různých provozovatelů! Pokud má na svých pozemcích SITEL s.r.o. optickou trať může si datové centrum rozšiřovat na svých pozemcích, případně na pozemcích přímo navazujících na pozemky SITEL s.r.o., které jsou vlastněny stejnou fyzickou osobou jako společnost SITEL s.r.o.. c) „Na základě rostoucích požadavků na služby ICT (služby informačních a komunikačních technologií) je navržena plocha pro umístění nového datového centra v oblasti Slatiny, v k.ú. Záběhlce, Michle v Praze 10. Výstavbou nového datového centra (několik samostatných objektů) dojde k rozšíření významného telekomunikačního uzlu s využitím stávající technické infrastruktury – páteřních sítí elektronických komunikací. Umožní poskytování telekomunikačních služeb na nejvyšší úrovni se zajištěním všech požadovaných parametrů včetně zajištění bezpečnostních požadavků. Datové centrum bude plnit funkci důležitých propojovacích uzlů národních a mezinárodních telekomunikačních operátorů, sloužit k poskytování konektivity, k bezpečnému uchovávání dat pro bankovní sektor, obchodní podniky (zejména retailové řetězce), dopravní sektor, státní správu a dalších.“ Požadavky na služby informačních a komunikačních technologií se v posledních letech Vyjádření k projednávané územně plánovací dokumentaci hl. m. Prahy 6 zvyšují, ale budovy pro tyto služby mají tu výhodu, že se dají postavit mimo obydlené území. V době kdy vznikla studie ATELIER V3S s.r.o - 08/2013, byli Slatiny nevyužitým územím. Nyní se intenzitě uvažuje využít území především pro bytovou výstavbu s občanským vybavením. Studie ATELIER V3S s.r.o - 08/2013 vycházela ze stávajícího územního plánu, který je v této chvíli přežitý. Na pozemcích vlastníků nejsou „páteřní sítě elektronických komunikací“ fakticky je tedy není možné pro datové centrum využít. Jeden s největších vlastníků optických kabelů v ČR společnost CETIN (O2) vlastní 38 000 km optických kabelů, má již dvě datová centra. Jedno z nich v Praze u dálnice D1 v ulici V lomech 2339/1. Páteřní uzly elektronických komunikací jsou například ulice Vyskočilova, Vaníčková/Strahovský tunel, Evropská/Vokovická atd. Slatiny nejsou co se týká pokrytí optických kabelů nijak zvláště významné. Přičemž datové centrum pro státní správu je již ve výstavbě v obci Zeleneč u Prahy a není je třeba budovat ve Slatinách. V obci Zeleneč u Prahy vznikne obrovský bunkr plný optických kabelů, kde bude stát a veřejná správa shromažďovat důležitá data. Maximálně zabezpečený počítačový bunkr symbolizuje cíl, který si politici předsevzali - dostat klíčové systémy pod státní správu, protože s jejich výpadkem se může ohrozit chod státu.

Datový bunkr za nejméně 300 milionů bude třikrát větší než Národní datové centrum. Nepředpokládá se tedy, že stát měl ještě další finance na budování dalších datových center. Pozemek v Zelenči už před lety koupil resort financí od vnitra - místo nabízí ohromný příkon elektřiny, kterou počítače potřebují nejen na provoz, ale i na chlazení. Klíčovými zákazníky by měli být ministerstva dopravy a práce. A v obou případech je cíl, aby se stát a především jeho obyvatelé vymanili z role rukojmích. Z toho plyne, že požadavek datového centra Slatiny plyne pouze a jenom s požadavků soukromého sektoru.

Odůvodnění námítky ad 6) nesoulad s architektonickým a urbanistickým řešením celého území

MČ Praha 10 byla zpracována Urbanistickou studií velkého rozvojového území Bohdalec - Slatiny - brownfield Strašnice, která byla zpracována IPR předána. Tato studie i Praha 10 podporuje umístění datového centra pouze jako bariérové stavby kolem R1. Nikoli až k parku, jehož tvar a rozsah přebíral IPR do Metropolitního územního plánu z Urbanistické studie velkého rozvojového území Bohdalec - Slatiny - brownfield Strašnice. MHMP – odbor územního plánování se písemně vyjádřil takto: „V případě změny Z 2459/00 byla též pro zpracování návrhu změny požadována studie, která byla dodána (studie Sitel), a návrh začal být zpracováván. V mezidobí, ale žadatel (dotčená městská část – MČ) pořídil novou podkladovou studii (Urbanistickou studii velkého rozvojového území Bohdalec - Slatiny - brownfield Strašnice), kterou na MČ projednal a požaduje, aby návrh změny vycházel z této nové studie.“

Odůvodnění námítky ad 7) nerespektování Zadaní MPP (schválené usnesením zastupitelstva Hlavního města Prahy č. 31/6 ze dne 19.9.2013) V zadání není požadavek na nové datové centrum v oblasti Prahy, pouze požadavky na ochranu stávajících elektronických komunikací. Ostatní nová infrastruktura je v žádání uvedena. Jelikož navrhované „datové centrum“ je v návrhu odděleno od stávajícího (a to především velkokapacitní komunikací) považujeme ho za nové (nelze mluvit o rozšíření). „II. A. 3. 2. 8. Elektronické komunikace - V souvislosti se sítěmi elektronických komunikací budou řešena následující témata: a. respektování ochranných pásem komunikačních vedení podle příslušných právních předpisů, b. respektování vymezených koridorů sítě elektronických komunikací, c. koordinace výškové hladiny zástavby s existujícími RR trasami.“

Odůvodnění připomínky ad 9) narušení vlastnických práv Dovolujeme si namítnout, že pokud Metropolitního územního plánu hl. Praha bude ponechán ve stávající podobě návrhu dojde značně k narušení vlastnického práva. Obsahem subjektivního vlastnického práva patří souhrn konkrétních oprávnění příslušejících vlastníkově věci, v našem případě nemovitosti. Komplex oprávnění je tradičně označován jako

tzv. vlastnická triáda, jako souhrn tří základních vlastnických oprávnění opřený o především o Čl. 11 Listiny základních práv a svobod: a § 3 a § 1012 a § 1042 občanského zákona:

1. právo nemovitosti užívat a požívat její plody a užitky (toto právo umožňuje vlastníkovu realizaci užitné hodnoty věci, konkrétně využívat užitečných vlastností nemovitosti a brát z ní přírůstky - stávat se jejích vlastníkem - užívání věci).
2. právo s nemovitostí disponovat (dispoziční oprávnění je výrazem realizace hodnoty směnné a poskytuje vlastníkovu možnost rozhodovat o právním i faktickém osudu věci - disponování),
3. právo věc držet (možnost vlastníka mít věc ve své faktické moci, která je předpokladem realizace právě věc užívat a požívat a povětšinou i předpokladem dispozice s nemovitostí - držba).

Po zásahu do vlastnického práva nebude moci vlastník zhodnotit investice, které do pozemku již vložil. Vlastnická práva již byla jednou porušena tím, že byly pozemky za minulého režimu odebrány. Dále podotýkáme, že k obsahu vlastnického práva patří také povinnosti. Český právní řád vychází z tzv. Hedemanovy koncepce vlastnického práva, jež je vyjádřena dikcí, že vlastnictví zavazuje. Vlastník hodlá o pozemek zkultivovat, nesmí mu být, ale ve výkonu vlastnického práva bráněno.

Uvědomujeme si, že obsah vlastnického práva může být omezen, ale se souhlasem vlastníka, jinak jen na základě zákona, a to především ve veřejném zájmu (vlastník je povinen strpět, aby ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu byla na nezbytnou dobu v nezbytné míře a za náhradu použita jeho věc, nelze-li dosáhnout účelu jinak; ve veřejném zájmu lze věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit, nelze-li dosáhnout účelu jinak, a to jen na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu). Dle odborného názoru jiných provozovatelů optických sítí a datových služeb je vhodnější účelů pro, který určuje pozemky MPP dosáhnou jinak. A to vytvořením rezerv, na telekomunikační stavby ve vhodnějším místě. Co se týká již vydané judikatury NSS. Podle názoru rozšířeného senátu NSS platí, že územní plán zasahuje byť nepřímě do vlastnických práv, protože vlastníci mohou svá práva vykonávat jen v rozsahu, který jim územní plán umožní. Proto musí mít veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv, ke kterým může při pořizování územního plánu dojít, „ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle „ Z našich námitek je zřejmé, že zátěž územním plánem není potřebná a odůvodnitelná, a že je možné dojít ke sledovanému cíli jinou cestou. Územní plány, zasahuje do vlastnických práv, platí však, že vlastníci musejí snést bez náhrady takové zásahy, které nepřekračují určitou míru. Tato míra však s ohledem na všechny naše námítky překročena byla.

Došlo k takovému omezení vlastníka, jaké nelze zdůvodnit ani veřejným zájmem na určitém využití území obce. Rozsudek NSS

konstatoval, že „vlastnické právo patří mezi tzv. práva absolutní a zcela určitě je v katalogu lidských práv (vedle práva na život, práva na osobní svobodu, práva na lidskou důstojnost atp.) jedním z nejvýznamnějších. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivě podložených případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísné restriktivní požadavky.“

Odůvodnění námítky ad 10) Odůvodnění nesouladu s § 51 a § 53 SZ s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Dle platných ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE HL. M. PRAHY (dále „ZUR“) z kterých je nutno vycházet se o Slatinách uvažuje jako o polyfunkční obytné zóně: 3.2.4 Bohdalec-Slatiny (T/4)

Poloha ve městě: Prostor vymezený zhruba hranicemi vyhlášeného velkého rozvojového území situovaného na území MČ Praha 10 a částečně MČ Praha 4. Zasahuje do katastrálních území Vršovice, Strašnice a Michle.

Požadavky na využití: Transformační oblast T/4 je určena pro asanaci celého území a pro přeměnu na přirozené těžiště městské části s příslušným vybavením a jeho začlenění do struktury okolní čtvrti jako nové centrum.

V nových centrech by se neměly stavět rozlehlé komplexy Datových center.

Podmínky pro následné rozhodování o změnách v území:

- a) vytvoření nového centra místního i nadmístního významu,
- b) soulad charakteru, hustoty a struktury zástavby s polohou v území a s možnostmi dopravní obsluhy a technické infrastruktury,
- c) dopravní propojení obou částí území a napojení na existující dopravní kostru,
- d) vytvoření podmínek pro propojení systému zeleně,
- e) zajištění způsobu odvodnění, které bude respektovat nekapacitní tok Slatinského potoka a nekapacitní zaklenuť Botiče pod kolejištěm na rozhraní k. ú. Michle a k. ú. Záběhlice,
- f) stabilizace trasy tzv. východní tramvajové tangenty v území,
- g) zohlednění kvality životního prostředí z pohledu ochrany veřejného zdraví při umísťování obytných a jiných citlivých funkcí, zejména podél tras železnice a komunikací s intenzivní dopravou.

Monoblok datových center není je v přímém rozporu se zohledněním kvality životního prostředí.

Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci:

- a) řešit komplexně návrh nové polyfunkční obytné čtvrti včetně občanské vybavenosti a pracovních příležitostí, b) navrhnout způsob využití a prostorové regulativy odpovídající poloze ve městě, daným přírodním podmínkám a možnostem dopravní obsluhy,
- c) ověřit možnosti obsluhy území MHD,

d) navrhnout způsob hospodaření s vodou za předpokladu využití retenčních možností území a vhodných technických prostředků s cílem ponechat a využít co největší množství dešťových vod v místě spadu a zpomalit odtok přívalových srážek ze spádového povodí.

Takto hodnotné územní bez ekologické zátěže v blízkosti velkého parku s vodní plochou navrhovat pro datové centrum, které je možné umístit do podstatně méně hodnotného území je zcela proti ZUR. Pokud by mělo část území být využita pro „datové centrum“ je zcela zásadní změnit její umístění. V oblasti Slatin je výstavba pro elektronickou komunikaci již započata o to v jiné části Slatin. Výstavbu vlastní společnost CE Colo Czech s.r.o. vlastněná společností T-Mobile Czech Republic a.s.. A další výstavbu vlastní SITEL, spol. s r.o.. Rozšíření plochy elektronickou komunikaci je tedy zcela logicky očekáváno v této části. Případně v návaznosti na již stávající výstavbu na pozemcích kde nelze umístit obytnou výstavbu v těsné blízkosti Jižní spojky. V našem případě se jedná o pozemek č.p. 2472/2 a jižní polovina pozemku č.p. 2470/3 viz Příloha č.1 obr. Toto řešení považujeme za přijatelné i pro vlastníka nemovitostí. Dále ZUR článek v článku 6.7.2 nestanovuje žádné další stavby elektronické komunikace, ani Vyjádření k projednávané územně plánovací dokumentaci hl. m. Prahy 4 jinak nehovoří o Slatinách jako o místě, který by měla Praze zajišťovat „elektronickou komunikaci“.

6.2.7 Elektronické komunikace - Vymezení: Sítě elektronických komunikací na území hl. m. Prahy jsou provozovány po kabelech i bezdrátových spojích. V rámci obvodu Prahy jsou v současné době digitalizovány všechny telefonní ústředny, které jsou vzájemně propojeny optickými kabelemi. Na území hl. m. Prahy jsou umístěny dvě nadřazené telefonní ústředny - Ústřední telekomunikační budova (ÚTB) a ATÚ Jihozápadní Město. ÚTB zajišťuje i digitální přenos do zahraničí. Významnými objekty jsou televizní vysílače Praha-město, Strahov, Cukrák, Kavčí Hory a další.

Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci:

Nestanovují se.

Ani POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE České republiky 2008, v plochách technické infrastruktury, které by měly být regulovány státem o „elektronické komunikaci“ nehovoří viz článek 6. Proto se domníváme, že plochy datových center jsou ve všech územních plánech v ČR součástí ploch nerušící výroby. „Rozšiřování“ ploch datových center politikou územního rozvoje pouze pro jednoho operátora je zcela proti právu rovnosti stran a potřebu „datového centra“ lze zajistit i jinak viz námitka o narušení vlastnických práv.

Obr. Odůvodnění námítky ad 11) náš návrh umístění Datového centra(příloha)

Obr. Odůvodnění námítky ad 11) náš návrh zástavby (příloha)

Výpis z KN

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Z_z , V_z , Z_{max} zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96.

Koeficient V_z je stanoven pro transformační plochy a slouží společně s koeficientem Z_z pro stanovení HPPreg (čl. 96 textové části MPP) a výškovou regulaci. Koeficient V_z nebude navýšen, kapacita TR plochy byla diskutována v rámci kompletní změny metodiky regulace TR ploch. Návrh zde byl koordinován s přihlédnutím k ÚP SÚ HMP a ploše s rozdílným způsobem využití VN, se stanoveným kódem míry využití plochy E (dále je transformační plocha v místě, kde se nachází dle ÚP SÚ HMP stabilizovaná plocha s rozdílným způsobem využití SV a částečně nezastavitelná plocha IZ).

Čtverce výškové regulace byly upraveny z důvodu zajištění kontinuity ÚP SÚ HMP v rámci kapacit, kde typicky pro plochy s kódem míry využití plochy E jsou v Metropolitním plánu typicky zapracovány s výškovou regulací 4-6RNP. Pro transformační a rozvojové plochy v Metropolitním plánu platí, že při stanovování maximálního přípustného počtu podlaží se nepřihlíží ke stávající zástavbě – zástavba transformačních ploch je nová, nezávislá na stávajících objektech, pokud neexistují další omezení např. z hledisek památkové péče. Tento princip vychází z podrobných pravidel PSP, která upřesňují, jak nová zástavba vychází ze stávajícího charakteru území (Metropolitní plán vychází z podstaty §26, který svou regulací věcně nahrazuje – podstata regulace a diferenciací stabilizovaného a transformačního či rozvojového území se nemění).

Ve věci požadavku navržené šířky a vedení koridoru se má následující. V Metropolitním plánu je vyznačen překryvný koridor, který rezervuje území pro dopravní stavbu, ostatní regulativy ale platí současně. Takto vedený koridor umožňuje případné požadované úpravy trasy tak, aby se do něj vešlo více variant. Šíře koridoru nenavrhuje konkrétní šířku komunikace, pouze "manipulační" prostor pro její umístění.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo

shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je nástrojem, který byl zvolen pořizovatelem jako adekvátní nástroj pro

podrobnější koordinaci území a řešení negativních externalit spojených s rozvojem území, především pak vzniklých deficitů veřejné infrastruktury. Podmíněnost byla aplikována na základě jednotné a transparentní metodiky v souvislosti s nenárokovým zhodnocením plochy změnou regulace v místě oproti stavu v ÚP SÚ. Tyto principy jsou podrobně popsány v kapitole 9 textové části odůvodnění.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je upravena v § 81 odst. 3 NSZ a na základě přechodného ustanovení v § 323 odst. 10 NSZ ji lze použít také v MPP. Podmínka uzavření plánovací smlouvy v MPP je v souladu s NSZ, jelikož MPP dle požadavků NSZ stanovuje základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, a současně byla tato podmínka projednána jako podstatná úprava návrhu územního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání včetně vyžádání příslušných stanovisek. Pořizovatel řádně prověřil alternativní nástroje podmíněnosti stanovené stavebním zákonem s výsledkem, že plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase, včetně možnosti dojednání finančních i nefinančních plnění ze strany investora (stavebníka). Je také nejvíce flexibilním nástrojem, protože MPP může nastavit toliko obecný rámec, zatímco podrobnou úpravu lze stanovit až v plánovací smlouvě, která bude výsledkem jednání mezi HMP a stavebníkem, se zohledněním specifik konkrétního investičního záměru a dotčené lokality.

Regulativ podmíněnosti má dočasnou a cílenou povahu, protože se uplatní jen při navýšení HPP nad referenční hranici (HPPref) a obsahuje výjimky, kdy se neuplatní, což minimalizuje zásah do práv vlastníků a posiluje právní jistotu. Zvolený postup i samotný regulativ jsou v souladu s provedeným testem proporcionality a jsou odůvodněny veřejným zájmem, zejména na koordinaci území řešeného plánovací smlouvou. Zároveň nikterak nezasahují do právní kontinuity a legitimního očekávání vlastníků z hlediska stávající ekonomické hodnoty jejich pozemků. Dále podrobněji viz příloha P.217 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavky na systémovou úpravu a přepracování regulativů transformačních a rozvojových ploch byly zohledněny a zváženy již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci

opakovaného veřejného projednání, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. V rámci veřejného projednání byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků a ploch i parametrickou regulaci.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavky na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bylo stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Byly umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která je zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP je započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP jsou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Byla doplněna možnost podmínečně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace byly odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku byl nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bylo zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně byly v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bylo stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Byla umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bylo umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části byly upraveny kapacity, vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další úpravy regulativů TR ploch nebyly pořizovatelem v rámci správní úvahy shledány jako adekvátní, vzhledem k požadavkům samosprávy HMP, vzhledem k požadavkům samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdrženým připomínkám a námítkám a vzhledem k urbanistické koncepci. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Pořizovatel posoudil předmětný požadavek ve vztahu k dosavadnímu ÚP SÚ a jeho pořizovaným změnám. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ a jeho pořizovaných změn z hlediska zajištění koordinace územně plánovací činnosti a předvídatelného postupu pořizovatele. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití pořizovaných změn dosavadního ÚP SÚ a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje adekvátní a jednotnou koordinaci s paralelně pořizovanými změnami ÚP SÚ a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše.

Podrobně je výše uvedený postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95, 96, 160 a 161.

Vyhověním požadavku by z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují pořizovanou změnu dosavadního ÚP SÚ v její nejaktuálnější podobě, kterou pořizovatel a zpracovatel disponovali. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námítek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036611

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 330

Podatel | **NOVÁKOVÁ OLGA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYLQCZ

Lokalita | 818

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Vyjádření**NÁMITKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU HL. M. PRAHY**

Dotčené území: Hlavní město Praha – katastrální území Strašnice,
parcela č. 4318/1

Obsah námítky:

Podávám námítku proti návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy, která se týká výše uvedeného území.
Nesouhlasíme s navrženým funkčním využitím plochy „zahrádkářská osada“, které neodpovídá skutečnému stavu.

Pozemek parc. č. 4318/1 v k. ú. Strašnice přímo navazuje na zastavěné území v Dolínecké ulici a z urbanistického hlediska je jeho součástí. Na uvedeném pozemku se nachází stávající stavba parkoviště, což je prokazatelné z aktuálních ortofotomap i dalších podkladů (ty mohou být doloženy při doplnění námítky).

Zařazení této plochy mezi „zahrádkářské osady“ neodpovídá reálnému využití území, ani návazností dopravní a technické infrastruktury. Tento stav by mohl vést k nesouladu mezi skutečným využitím pozemku a plánovanou regulací.

respektována existující zástavba a skutečný stav území.

Namítáme oproti Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury č. 910-630/-/125 – Vysokorychlostní trať Praha-Vršovice – Běchovice.

Návrh na úpravu Metropolitního plánu:

Navrhují, aby pozemek parc. č. 4318/1, k. ú. Strašnice, byl přeřazen do navazující plochy 411/079/2634 (případně vymezen jako „stavební

blok – stávající stavba“), čímž by byla respektována existující zástavba a skutečný stav území.

Nesouhlasím s návrhem Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury č. 910-630/- /125 – Vysokorychlostní trať Praha-Vršovice – Běchovice. A to zejména s rozšířením na dotčený pozemek.

Závěr:

Žádám, aby pořizovatel Metropolitního plánu hl. m. Prahy tuto námitku plně akceptoval a upravil návrh plánu v souladu s výše uvedeným požadavkem.

Odůvodnění

Odůvodnění:

☐ Nesouhlasím s velikostí (rozvířením) návrhu Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury č. 910-630/-/125 – Vysokorychlostní trať Praha-Vršovice – Běchovice. Tato stavba je v návrhu plánu vymezena v blízkosti dotčeného území a její realizace by měla zásadní negativní dopady na kvalitu života obyvatel, životní prostředí a dopravní obslužnost v oblasti Strašnic. Záměr není v dostatečné míře koordinován s okolní zástavbou ani s plánovanými rozvojovými záměry městské části. Dále nebyly dostatečně zhodnoceny možné varianty vedení trasy mimo hustě obydlená území a chybí podklady pro vyhodnocení hlukové, vibrační a emisní zátěže. Minimálně není žádoucí tyto koridory rozšiřovat. V současné územní plánu železnice nezasahuje viz obr v příloze

Uvědomujeme si, že obsah vlastnického práva může být omezen, avšak pouze:

- ☐ se souhlasem vlastníka,
- ☐ nebo na základě zákona, a to pouze ve veřejném zájmu, nelze-li účelu dosáhnout jinak, a vždy za náhradu.

Stavební zákon (Zákon č. 183/2006 Sb.)

- ☐ § 102 („Náhrada za změnu v území“): pokud vlastník v důsledku změny územního plánu utrpí majetkovou újmu, náleží mu náhrada.
- ☐ Pozemek je funkčně a fyzicky součástí již zastavěného území v Dolínecké ulici. Grafická část nezohledňuje, že Jižní spojka je v tomto územní mnoho metrů nad zemí a celistvost územní nenarušuje
- ☐ Na pozemku se nenachází zahrádkářská osada, nýbrž zpevněná plocha využívaná jako parkoviště.
- ☐ Zařazení do kategorie „zahrádkářská osada“ by omezilo možnosti řádného využívání území a bylo by v rozporu s cíli územního

plánování, zejména se zásadou zachování kontinuity urbanistické struktury.

□ Navržená změna nepředstavuje nárůst zastavitelnosti ani zásah do veřejného prostoru, pouze uvádí regulaci do souladu se skutečností.

Závěr:

Žádám, aby pořizovatel Metropolitního plánu hl. m. Prahy tuto námítku plně akceptoval a upravil návrh plánu v souladu s výše uvedeným požadavkem.

Obr. Ortofotomapa

Obr. Současný ÚP

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly

1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP.

Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo pouze vymezení významné cyklotrasy (návrh), tj. nikoliv úprava hranice zastavitelného území, změna využití či vedení veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury č. 910-630/-/125 – Vysokorychlostní trať Praha-Vršovice – Běchovice, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3036612

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 330

Podatel | **NOVÁKOVÁ OLGA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYLQCZ

Lokalita | 562

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Vyjádření

Podání námítky k návrhu Metropolitního plánu města Prahy (dále jen „MPP“) ke stavební parcele k.ú. Záběhllice č. parc. 2078/404, velikost 1505 m²

a) navrhujeme zařadit do „STAVEBNÍ BLOK stavba“.

b) Výškový regulativ navrhujeme zvýšit na 8NP.

Odůvodnění

Stávající stav nemovitosti:

Pozemek s mírným jižním svahem, v severním okraji opěrná zeď, na jižním okraji komunikace pro pěší.

Pozemek je určen k zástavbě stavbou školy a školská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, městské úřady, krematoria a obřadní síně, vysokoškolská zařízení. Sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, kulturní zařízení, kostely a modlitebny, služby (to vše související s vymezeným funkčním využitím). Služební byty a ubytovací zařízení, která jsou součástí zařízení veřejného vybavení (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí). Přes pozemek vede nevyužívaná cesta (postavena pro výstavbu MŠ) z betonových panelů, k objektu (postaven po roce 1945) který je v dnešní době obsluhován ze severní strany.

Číslo pozemků: 2078/404, velikost 1505 m²

Katastrální území: Záběhllice

Omezení vlastnického práva k pozemkům dle KN:

Nejsou evidována žádná omezení.

Městská část: Správní obvod Praha 10 - Záběhllice

Odůvodnění připomínky ad 1) navrhuje zvážit pozemek převést do ploch stavebního bloku pro bytovou výstavbu

1. Stávající stav a kontext území

Pořizovatel v části namítaného území z části vyhověl našim požadavkům, tímto se domáháme vyhovění v další části. Pozemky přímo navazují na bytové domy o výšce 8–12 NP a nacházejí se v území s polyfunkční zástavbou. Lokalita tvoří přirozenou součást sídliště Zahradní Město západ.

2. Dopravní a technická infrastruktura

K pozemkům existuje zajištěný přístup z veřejné komunikace ze strany možného bytového domu i garáží.

Pozemky jsou zasíťovány:

- o elektřina – na pozemku,
- o kanalizace – na pozemku,
- o vodovod – na pozemku,
- o teplovod – na pozemku.

3. Záměr a urbanistické souvislosti

Navrhované doplnění respektuje charakter okolní zástavby a umožní doplnění stávající struktury sídliště vhodnou městskou formou zástavby. Pozemek se nachází na svažitém terénu a je ze všech stran obklopen komunikacemi a rozvolněnou zástavbou. Jedná se o poslední vhodné místo pro doplnění bytové výstavby v této části Zahradního Města.

4. Přínos pro lokalitu

Realizace obytného objektu se zahradní restaurací umožní vznik polyfunkční stavby s bydlením a občanskou vybaveností, která podpoří městský život v lokalitě a zároveň naplní principy udržitelného rozvoje, tj. efektivní využití již zastavěného území bez nutnosti rozšiřování zástavby do volné krajiny. Varianta celé obytné: Realizace obytného objektu umožní vznik nových bytových jednotek v dobře dopravně obslužené lokalitě s výbornou dostupností MHD (autobusová zastávka cca 100 m), s blízkostí parku Trojmezí, sportovního areálu Hamr a OC Eden. Projekt nabídne i podzemní parkování, balkony, sklepy a architektonicky kvalitní řešení z tradičních materiálů.

5. Zamezení rozpínání města („urban sprawl“) Praha čelí tlaku na rozšiřování do okolních obcí a zemědělských ploch. Zahušťování sídlišť je nástrojem, jak udržet město kompaktní, omezit zábor volné krajiny a zachovat zemědělskou půdu a přírodní prostředí. Kompaktní město je také energeticky úspornější – lidé nemusí dojíždět z velkých vzdáleností.

6. Dostupné bydlení v existujících čtvrtích Praha dlouhodobě trpí nedostatkem bytů a rostoucími cenami bydlení. Zahušťování sídlišť představuje jednu z mála realistických cest, jak zvýšit nabídku bytů v dobře vybavených lokalitách, které už mají dostupnou MHD, školy i služby. Nová výstavba tak může pomoci stabilizovat ceny a umožnit mladým rodinám zůstat v městských čtvrtích, kde vyrostly.

Námítka ad 9) narušení vlastnických práv

Pozemek k.ú. Záběhllice č. parc. 2078/404 je stavebním pozemkem vlastněným fyzickými osobami.

Výškový regulativ nyní není stanoven a odvozuje se od okolní zástavby.

Nyní je pozemek možné zastavět VV - veřejné vybavení

Plochy sloužící pro umístění zařízení a areálů veškerého veřejného vybavení města, tj. zejména pro školství a vzdělávání, pro zdravotnictví a sociální péči, veřejnou správu města, záchranný bezpečnostní systém a pro zabezpečení budoucích potřeb veřejného vybavení všeho druhu. Při umisťování veřejného vybavení na plochy VV musí být přednostně zohledněny základní potřeby obytných celků z oblasti školství, zdravotnictví a sociální péče s přihlédnutím k optimální dostupnosti zařízení. Funkce související s vymezeným funkčním využitím a pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí nelze umístit v převažujícím podílu celkové kapacity.

Funkční využití:

Školy a školská zařízení³, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče⁴, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, městské úřady, krematoria a obřadní síně, vysokoškolská zařízení. Sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, kulturní zařízení, kostely a modlitebny, služby (to vše související s vymezeným funkčním využitím). Služební byty² a ubytovací zařízení, která jsou součástí zařízení veřejného vybavení (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, cyklistické stezky, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV. Parkovací a odstavné plochy, garáže (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Dovolujeme si namítnout, že pokud návrh MPP bude schválen v navržené podobě, dojde ke značnému narušení vlastnického práva. Obsahem subjektivního vlastnického práva je souhrn konkrétních

oprávnění příslušejících vlastníkovi věci, v našem případě nemovitosti. Komplex oprávnění je tradičně označován jako tzv. vlastnická triáda, jako souhrn tří základních vlastnických oprávnění opřený o především o Čl. 11 Listiny základních práv a svobod a § 3 a § 1012 a § 1042 občanského zákona, a to:

1. právo vlastníka nemovitost užívat a požívat její plody a užítky (toto právo umožňuje vlastníkovi realizaci užité hodnoty věci, konkrétně využívat užitečných vlastností nemovitosti a brát z ní přírůstky - stávat se jejích vlastníkem - užívání věci).
2. právo vlastníka s nemovitostí disponovat (dispoziční oprávnění je výrazem realizace hodnoty směnné a poskytuje vlastníkovi možnost rozhodovat o právním i faktickém osudu věci - disponování),
3. právo vlastníka věc držet (možnost vlastníka mít věc ve své faktické moci, která je předpokladem realizace právě věc užívat a požívat a povětšinou i předpokladem dispozice s nemovitostí - držba). Po zásahu do vlastnického práva nebude moci vlastník nemovitost užívat dle svého investičního záměru (viz obr) a nebude moci zhodnotit investice, které do pozemku již vložil. Dále podotýkáme, že k obsahu vlastnického práva patří také povinnosti. Český právní řád vychází z tzv. Hedemannovy koncepce vlastnického práva, jež je vyjádřena dikcí, že vlastnictví zavazuje. Vlastník hodlá pozemek zkultivovat a užívat podle svých investičních záměrů a nesmí mu tak být převedením většiny pozemku do jiného funkčního režimu „park ve volné zástavbě“ ve výkonu vlastnického práva tímto způsobem bráněno.

Tím, že na pozemku č.p. 2078/404 k.u. Záběhlíce vznikne stavba pro sociální účely, přiměřenou výškou objektu nebude ohrožen veřejný zájem.

Co se týká již vydané judikatury NSS. Podle názoru rozšířeného senátu NSS platí, že územní plán zasahuje byť nepřímě do vlastnických práv, protože vlastníci mohou svá práva vykonávat jen v rozsahu, který jim územní plán umožní. Proto musí mít veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv, ke kterým může při pořizování územního plánu dojít, „ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“ Z našich námitek je zřejmé, že zátěž územním plánem není potřebná a odůvodnitelná, a že je možné dojít ke sledovanému cíli jinou cestou.

Územní plán zasahuje do vlastnických práv, platí však, že vlastníci musejí snést bez náhrady takové zásahy, které nepřekračují určitou míru. Tato míra však s ohledem na všechny naše námítky překročena byla.

Došlo k takovému omezení vlastníka, jaké nelze zdůvodnit ani veřejným zájmem na určitém využití území obce. Rozsudek NSS konstatoval, že „vlastnické právo patří mezi tzv. práva absolutní a zcela určité je v katalogu lidských práv (vedle práva na život, práva na osobní svobodu, práva na lidskou důstojnost atp.) jedním z nejvýznamnějších. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivě podložených případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísné restriktivní požadavky.“

Odůvodnění připomínky ad 3) nesoulad se SZ § 53 a (§ 51) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Dle platných ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE HL. M. PRAHY (dále „ZUR“) z kterých je nutno vycházet se v kapitole „2.2.2 Urbanistická koncepce“ říká, že je třeba „vytvořit podmínky pro zajištění odpovídajícího občanského vybavení na celém území města, zejména základního občanského vybavení veřejnou infrastrukturou s přihlédnutím k dostupnosti, významu a charakteru lokality.“ Podporování dostavby nedostačené občanské vybavenosti je tedy základním cílem ZUR.

Tím, že na pozemku č.p. 2078/404 k.u. Záběhlíce vznikne stavba pro sociální účely, přiměřenou výškou budou naplněny zásady ZUR.

Odůvodnění připomínky ad 3) nesoulad s § 53 SZ písmeno b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

V krycím listu část „CÍLOVE CHARAKTER LOKALITY“ se píše „Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Práčská se strukturou modernistickou.“ Zpracovatel jako první slovo použil „dotvořit“, což vlastníci vnímají jako možnost na nezastavěných částech doplnit výstavbu, kterou v souladu s platným územním plánem plánovali. Je třeba podotknout, že školka, která je na severo-západě, má dostatečně velkou zahradu a další přikupování zahrady neuvažuje. Lokalita potřebuje doplnit (rozšířit) sociální služby, protože navazuje na velká sídliště. Ve stávajícím územním plánu je pozemek zařazen do areálu sociálních služeb označení VV. Součástí areálu je historická budova školy, školka a dům s pečovatelskou službou.

Tím, že na pozemku č.p. 2078/404 k.u. Záběhlíce vznikne stavba pro sociální účely, přiměřenou výškou budou naplněny zásady CÍLOVE CHARAKTER LOKALITY.

Odůvodnění připomínky ad 4) nesoulad se SZ § 53 písmeno d) s požadavky SZ a jeho prováděcích právních předpisů.

V oblasti není stanovena bodová značka veřejné vybavenosti. Dle vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. § 6 Plochy občanského vybavení písmeno (1) Plochy občanského vybavení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem. Nesoulad s MPP spatřujeme v tom, že MPP samotně nestanovuje plochy pro občanské vybavení. Pokud by majitelé stávajícího sociálního zařízení v souladu s MPP budovy přestavěli (viz textová část MPP článek 122 odstavec 3) a využili je pro jiný účel, nebudou v oblasti plochy pro občanskou vybavenost.

Odůvodnění připomínky ad 5) nesoulad se SZ § 53 písmeno d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů a s výsledkem řešení rozporů

podmět městské části Praha 11

„4) K části II.A.1.3.2.:

Body c) a d) se zabývají problémem nedokončených konceptů modernistických části města - sídlišť a obtížemi při zajišťování některých ploch pro veřejnou vybavenost, na JM je možné tento problém řešit vznikem městských center nebo lokálních městských center s možností specifické regulace. Požadujeme, aby v návrhu zadání MÚP bylo pro MÚP stanoveno prověření vzniku takovýchto center na JM jako městotvorného prvku s kumulací občanské vybavenosti, veřejným prostorem a možností nákupu, služeb a kulturního a společenského vyžití (s vyloučením super a hyper marketů).

Vypořádání připomínky:

Připomínka bude prověřena při zpracování návrhu Metropolitního plánu.“

Ještě horší je situace na Zahradním městě, kdy dle MPP není možné vložit plochy pro veřejnou vybavenost. Tento podmět na dotvoření sídlišť byl nedostatečně zohledněn zpracovatelem. Viz časopis EURO o Metropolitním plánu Prahy.

Veřejná vybavenost

Obnovená lokální centra mohou vytvářet pracovní příležitosti, ale i poskytnout místa pro komunitní setkávání a kulturní život. Z analýz pražských sídlišť vyplývá, že právě to dnes na sídlištích nejpalčivěji chybí. V Metropolitní plánu by tato centra mohla být vymezena, a to s jistou volností k přestavbě a ke kultivaci veřejného prostranství v jejich okolí.

Park ve volné zástavbě

Umístění nových budov v Parku ve volné zástavbě by bylo povoleno pouze ve výjimečných případech a za předpokladu, že by

v dlouhodobém hledisku pomohlo zvýšit kvalitu života podstatné části obyvatel sídliště. Mohlo by se jednat například o doplňování budov veřejné vybavenosti.

náměstkyně primátorky Petra Kolínská „Myslím, že politici pražská sídliště dlouho zanedbávali. Měli bychom si uvědomit, že ta ale potřebují naši podporu stejně jako jiné městské části. Na sídlištích bydlí skoro 40 % obyvatel Prahy a často tam stále chybí veřejná vybavenost. Ze své zkušenosti radní pro územní rozvoj ale vím, že komunitní život na sídlištích je velmi silný a cenný.“

Odůvodnění připomínky ad 6) Porušení § 3 a § 50 odst. 3 správního řádu

Podle ustanovení § 3 správního řádu postupuje správní orgán tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v takovém rozsahu, který je nezbytný k tomu, aby byl úkon správního orgánu úkonem v souladu s požadavky obsaženými v § 2 s. ř., tedy se zásadou legality, zásadou zákazu zneužití pravomoci a správní úvahy, zásadou proporcionality a ochrany dobré víry, zásadou ochrany veřejného zájmu, zásadou nestranného přístupu a zásadou legitimního očekávání.

Podle ustanovení § 50 odst. 3 správního řádu je správní orgán povinen zjistit všechny okolnosti důležité pro ochranu veřejného zájmu. V řízení, v němž má být z moci úřední uložena povinnost, je správní orgán povinen i bez návrhu zjistit všechny rozhodné okolnosti svědčící ve prospěch i v neprospěch toho, komu má být povinnost uložena.

Majitel pozemků tvrdí, že pořizovatel MPP nezjistil řádně stav věci, a to především nezjistil potřebu rozšíření sociálních služeb v lokalitě, nezajistil varianty umístění Domu dětí a mládeže nebo Domu s pečovatelskou službou na Zahradním městě, nekonzultoval umístění parku ve volné zástavbě s vlastníky ani s městskou částí Praha 10.

Odůvodnění připomínky ad 8) rozporné informace k MPP

Ve věci variantního řešení dostala veřejnost mnoho rozporných informací. Jedno odůvodnění říká, že bylo v souladu s § 11 odst. 3 vyhlášky č. 500/2006 Sb., zpracován MPP ve variantním řešení. Ve druhém odůvodnění je tato informace popřena, není však vůbec natož řádně odůvodněna viz níže.

ODŮVODNĚNÍ 1) MPP byl zpracován ve variantách, žádné varianty nebyly vystavena pro veřejnost. Odůvodnění zprávy MPP říká „II. E. 1. Pro návrh MPP jsou zpracována variantní řešení. Projektant během zpracování návrhu Metropolitního plánu nedospěl k jednoznačnému závěru, jak předložit Metropolitní plán invariantně

v souladu se Zásadami územního rozvoje Hl. m. Prahy ve znění aktualizace č. 1 a současně s upraveným návrhem Zprávy o uplatňování ZÚR Hl. m. Prahy v uplynulém období (říjen 2014 – březen 2017) podle výsledků projednání (Zpráva), která byla pořízena podle § 42 odst. 1 a 2 stavebního zákona a je připravena v souladu s požadavky § 42 odst. 8 stavebního zákona. Důvodem je současné pořizování Zprávy, která předpokládá změnu určitých částí ZÚR hl. m. Prahy - aktualizaci. Návrh MPP předložený ve dvou variantách je v souladu se zadáním, neboť nebylo možné nalézt jednoznačné optimální řešení, jak zdůvodněno podrobně v kapitole 2.2. Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.“

ODŮVODNĚNÍ 1) V souladu s § 11 odst. 1 vyhlášky byly pro zpracování zadání jako podklad využity ÚAP hl. m. Prahy. V souladu s § 11 odst. 2 a 3 bylo zadání Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) zpracováno podle přílohy č. 6 vyhlášky a byl v něm stanoven požadavek na zpracování variant, pokud to bude nezbytné. Tato nezbytnost se v průběhu zpracování návrhu Metropolitního plánu neprokázala, a proto variantní řešení nejsou zpracována.

Pokud pořizovatel (magistrát- hl.m.Praha) tak zásadně zahluje do soukromého vlastnictví tak zásadně, že na soukromé pozemky mění se stavebních na nestavební a sousední pozemky (hl.m.Praha), dá se říct své vlastní celé zahrnuje do stavebního bloku. Vzniká přinejmenším důvod pro variantní řešení.

Odůvodnění připomínky ad 9) nerespektování územně analytických podkladů

MPP soukromé pozemky určené k výstavbě ve velké míře ponechává jako stavební bloky, není důvod v našem případě postupovat jinak.

Odůvodnění připomínky ad 10) nerespektování Zadání MPP (schválené usnesením zastupitelstva Hlavního města Prahy č. 31/6 ze dne 19.9.2013)

II. A. 3. 3. | Občanská vybavenost

Občanská vybavenost jako síť služeb bude navržena v rozsahu odpovídajícím navrhovanému rozvoji Prahy a vytvářejícím územní podmínky pro postupné zkvalitňování, doplňování a rozšiřování občanské vybavenosti nadmístního i lokálního významu, a to zejména v oblasti školství, sociálních a zdravotních služeb, vědy a výzkumu, kultury, rekreace (sport, různé formy pobytové i nepobytové rekreace a dalších volnočasových aktivit). Vzhledem k tomu, že kvalita a dostupnost občanské vybavenosti nedílně souvisí s kvalitou života, bude jejímu rozmístění v území věnována odpovídající pozornost. Plochy pro umístění občanské vybavenosti

budou řešeny buď jako samostatně vymezené lokality, popř. dílčí plochy v lokalitách nebo jako popis v rámci návrhu způsobu využití lokalit. Plochy pro umístění občanské vybavenosti budou ve výkresové dokumentaci zobrazeny dle potřeby jako plochy, linie nebo body / značky. V odůvodněných případech budou vymezeny jako plochy územních rezerv, pokud využití těchto ploch bude vyžadovat podrobnější prověření. Základní občanské vybavení bude definováno a v Metropolitním plánu případně konkrétně lokalizováno na základě deficitů vyplývajících z ÚAP hl. m. Prahy a upřesněného rozsahu požadovaných služeb.

Bude vhodné, aby pozemky které jsou v současném UP samostatně vymezeny pro stavby občanské vybavenosti, zůstali v tomto režimu a to i pozemek č.p. 2078/404 k.u Zaběhlíce.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby pozemek u parcel č. 2078/404 k. ú. Zaběhlíce byl přeřazen do ploch Stavební bloky - stavební blok.

Pokud nebude vyhověno tomu požadavku, budeme žádat podle SZ

§ 102 Náhrady za změnu v území (1) Vlastníkovi pozemku nebo stavby, jehož práva k pozemku nebo stavbě byla územním opatřením o stavební uzávěře omezena a byla mu tím způsobena majetková újma, náleží náhrada.

NYNÍ (2) Vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Tato náhrada náleží též vlastníkově pozemku nebo osobě, která byla před změnou nebo zrušením regulačního plánu anebo před změnou nebo zrušením územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí podle § 94 odst. 3 oprávněna vykonávat práva z nich vyplývající (dále jen „oprávněný“), pokud uvedenou změnou nebo zrušením bylo zrušeno určení k zastavění a vznikla mu prokazatelná majetková újma.

DŘÍVE (2) Vlastníkovi pozemku, jehož určení k zastavění bylo zrušeno na základě změny územního plánu nebo regulačního plánu, anebo vydáním nového územního plánu nebo regulačního plánu nebo zrušením územního rozhodnutí podle § 94 odst. 3, náleží náhrada. Náhrada se stanoví ve výši rozdílu mezi cenou stavebního pozemku sjednanou v kupní smlouvě a cenou obvyklou zjištěnou posudkem znalce podle zvláštního právního předpisu 38) pozemku, který není určen k zastavění, v případě, že vlastník tohoto pozemku byl vlastníkem nebo jej nabyl v době platnosti územního plánu, regulačního plánu nebo územního rozhodnutí jako pozemek určený

k zastavění. Náhrada vlastníkovu pozemku nenáleží, jestliže k uvedené změně došlo na základě jeho návrhu. Osoba, která byla oprávněna realizovat regulační plán, který byl změněn nebo zrušen, nebo územní rozhodnutí, které bylo zrušeno, má nárok na náhradu skutečných nákladů vynaložených při uplatňování práv z regulačního plánu nebo územního rozhodnutí, a to ode dne nabytí jejich účinnosti do jejich změny nebo zrušení. (5) Povinnost poskytnout náhradu za změnu v území na základě písemné žádosti vlastníka obsahující prokázání majetkové újmy má obec nebo kraj, jejichž orgány vydaly územní opatření o stavební uzávěře, vydaly územně plánovací dokumentaci nebo její změnu, anebo zrušily územní rozhodnutí, územní souhlas nebo veřejnoprávní smlouvu nahrazující územní rozhodnutí. Nedojde-li k dohodě o výši náhrady, rozhodne o její výši soud.

Příloha připomínky k návrhu Metropolitního plánu města Prahy:

Obr - Návrh zástavby:

Obr – návrh zástavby „situace“

Obr – stávající UP

Obr – územně analytických podklady vlastnických vztahů

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace

měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných

prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3036613

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 330

Podatel | **NOVÁKOVÁ OLGA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYLQCZ

Lokalita | 915

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Vyjádření

NÁMITKA VLASTNÍKA POZEMKU

II. Předmět námítky

Vlastník pozemků:

- ☐ parc. č. 657/6 a 658/2,
- ☐ v katastrálním území Záběhlce,

podává tímto námítku proti návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy ve výše uvedeném území

III. Návrh řešení

Navrhuji, aby:

1. pozemky parc. č. 657/6 a 658/2, k. ú. Záběhlce, byly alespoň v jejich východní větší části přearovány do zastavitelného území,
2. tato část by měla být připojena k rozvojové lokalitě 185/Chodovec – rozvoj, z výškou zástavby 8
3. pozemky byly určeny jako zastavitelná obytná, nikoli plocha veřejného parku.
4. nesouhlasíme s návrhem „123/915/2300 – Trojmezí, metropolitní park“ a s návrhem „Nestavitelné transformační plochy 413/915/9062“ výše uvedených pozemcích. Alternativní návrh
5. pozemky byly určeny jako zastavitelná rekreační plocha, nikoli plocha veřejného parku.

Odůvodnění**IV. Odůvodnění námítky**

Ad 1 – Přislíbené komerční využití

Dotčené pozemky byly vlastníkově přiděleny jako náhradní pozemky za pozemky vyvlastněné či zastavěné v lokalitě Zahradní Město. V rámci jednání s městem bylo vlastníkově přislíbeno, že pozemky bude možné komerčně využít. Z toho důvodu nelze tyto pozemky nyní bez náhrady a bez souhlasu vlastníka zařadit do funkční plochy Metropolitního parku – veřejné zeleně.

Pozemek byl navrácen v restituci jako náhradní pozemek za vyvlastněný pozemek na stavby obytné.

Tento restituční titul je klíčový – cílem náhradního vydání bylo obnovit vlastnické právo v obdobné kvalitě a účelu, jaký měl původní majetek. Pokud by nyní územní plán pozemek přeřadil do nezastavitelného území, popřel by tím smysl restituce a znehodnotil by její účel, čímž by došlo k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka. Takové jednání by bylo v rozporu s principy spravedlivé náhrady a ochrany nabytých práv vyplývajících z čl. 11 Listiny základních práv a svobod.

Ad 2 – Dlouhodobý záměr sportovního využití

Vlastník pozemků dlouhodobě připravuje projekt sportovního areálu – tenisové akademie, který má zahrnovat:

- ☐ částečně kryté sportovní zařízení,
- ☐ zázemí pro sportovní a rekreační činnost,
- ☐ a doplňkovou obytnou zástavbu rodinných domů pro soukromé účely.

Tento záměr odpovídá historickému využití území pro sport a rekreaci a je v souladu s urbanistickým charakterem lokality.

Ad 3 – Historické určení území a porušení principu kontinuity a legitimního očekávání vlastníka

Podle územního plánu z roku 1964 byla přibližně polovina severní části pozemků zařazena do ploch občanské vybavenosti. Změna funkčního využití na Metropolitní park tak představuje zásadní odklon od dlouhodobého koncepčního využití dané lokality.

- Porušení principu kontinuity a legitimního očekávání vlastníka

Dotčené pozemky jsou v platném ÚP vedeny jako PS - sady, zahrady a vinice, Hlavní využití: Plochy pro výsadby ovocných dřevin a vinné révy.

Tím vzniká legitimní očekávání vlastníka, že takto stanovený charakter území nebude bez relevantních důvodů měněn. A nebude zařazen do parku.

Rozsudky NSS potvrzují, že:

☐ změna územně-plánovací koncepce bez nových objektivních okolností je arbitrární a tedy nezákonná (např. 1 Ao 6/2010, 4 As 196/2013).

V návrhu MPP však nebyly identifikovány žádné nové skutečnosti, které by:

- ☐ odůvodňovaly přeřazení části území do ploch parku,
- ☐ vylučovaly možnost obytné funkce,
- ☐ vyžadovaly novou veřejnou vybavenost právě zde.

Ad 4 – Současné využití a dopady na hodnotu pozemku

Pozemky jsou v současném územním plánu vedeny jako PS – sady, zahrady a vinice, přičemž vlastník je v této funkci produkčně využívá (sad). Do doby, než bude umožněno jejich komerční využití, by měly být ponechány jako produkční plocha.

Změna na veřejný park by způsobila pokles odhadní a tržní hodnoty pozemků a znemožnila jejich soukromé využití.

Podle § 102 zákona č. 183/2006 Sb. a podle § 133 nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. vzniká vlastníkově nárok na náhradu majetkové újmy v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění, zejména při prokazatelném poklesu jeho hodnoty nebo při vynaložených nákladech na přípravu výstavby.

Ad 5 – Údržba území a sociální problémy

V oblasti Trojmezí se v poslední době shromažďují bezdomovci a vznikají černé skládky. Pokud by území bylo určeno jako veřejný park, bylo by nezbytné, aby hlavní město Praha zajistilo údržbu a bezpečnost území nebo přispívalo na údržbu vlastníkově pozemku.

Ad 6 – Alternativní návrh – přemístění sportovní plochy

Vlastník navrhuje přemístění sportovní plochy z lokality u Práčské ulice do svých pozemků (viz přiložené schéma).

Tím by byla zachována funkce sportu v území a zároveň by se využily vhodnější pozemky v návaznosti na zástavbu Chodovce.

Ad 6 – Odůvodnění nesouladu dle § 53 písm. b) stavebního zákona

Navrhovaný záměr je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu § 18 a § 19 stavebního zákona, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

Krycí list uvádí:

„Odůvodnění způsobu využití: Lokalita je vymezena jako nezastavitelná rekreační. Význam rekreačního využití území je dán zejména atraktivním krajinným prostředím s přirozeně meandrujícím vodním tokem Botiče a umístěním v území obklopeném zástavbou. Ke zvýšení zastoupení rekreačně využívaných ploch má lokalita vhodné územní podmínky.“

Skutečnost:

- ☐ Lokalita má převážně charakter zemědělské krajiny (převaha polí), což je typické pro krajinu kolem vesnic, nikoli pro urbanizované oblasti města.
- ☐ Plocha o rozloze 137 ha se nachází mezi panelovými domy, což z hlediska urbanistického plánování není vhodné ani doporučené.
- ☐ Situování zemědělské krajiny mezi hustou zástavbou panelových domů není v souladu s moderními trendy v územním plánování a neshoduje se s politikou územního rozvoje hlavního města Prahy, která podporuje kompaktní zástavbu, propojení veřejných prostor a zachování atraktivních rekreačních ploch.

argumenty z Politiky územního rozvoje

Udržitelný a inkluzivní rozvoj sídelní struktury

- ☐ Politika územního rozvoje uvádí, že by měla podporovat účelné, úsporné a udržitelné uspořádání území. Ministerstvo pro místní rozvoj
- ☐ Argument: Umísťování nových ploch nebo změna užití obrovské plochy mezi panelové domy podkopává snahu o udržitelný a efektivní rozvoj území. Mělo by docházet spíše k zahušťování a reintegraci už existujících částí města než k otevření nových rozsáhlých ploch na okraji města.

Polycentrický a vyvážený rozvoj sídel

- ☐ PÚR také klade důraz na vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Ministerstvo pro místní rozvoj
- ☐ Argument: Pokud by velké území zůstalo zemědělskou plochou, ale bylo obklopeno hustou zástavbou, nevytváří to harmonický polyfunkční rozvoj sídla. Navrhovaný záměr narušuje strukturu sídla tím, že mezi budovanou zástavbou zůstane obrovská nevhodně integrovaná pláň.

Sociální soudržnost a prevence segregace

- ☐ Politika územního rozvoje uvádí, že je potřeba předcházet prostorové sociální segregaci, která má negativní dopady na soudržnost obyvatel. Ministerstvo pro místní rozvoj

□ Argument: Rozvoj zemědělské krajiny mezi obytnými bloky bude nepříznivě ovlivňovat sociální strukturu a soudržnost komunity (např. může vznikat izolovaná část, která nebude dobře integrována do města co do veřejné infrastruktury, dopravní dostupnosti apod.).

Podpora udržitelného rozvoje

□ Politika územního rozvoje je nástrojem územního plánování, který má koordinovat rozvoj v souladu s udržitelným rozvojem území. UUR

□ Argument: Umístění zemědělské krajiny v takové poloze (mezi panelové domy) nebude odpovídat principům udržitelného rozvoje — tato krajina není efektivně napojena na veřejnou infrastrukturu, dojde k neefektivnímu využití ploch, vyšším nákladům na obsluhu území nebo nedostatečné ekologické funkci, kterou by mohla plnit.

Závěr:

Navrhovaný záměr tedy nesplňuje požadavky územního plánu ani cíle územního rozvoje, především v ochraně urbanistických a architektonických hodnot a v efektivním využívání ploch v rámci městského prostředí.

V. Právní odůvodnění

Námítka je podána v souladu s § 52 odst. 2 a § 102 zákona č. 183/2006 Sb.

Podle § 102 odst. 2 téhož zákona má vlastník pozemku nárok na náhradu majetkové újmy, pokud došlo k zrušení určení pozemku k zastavění a vznikla mu prokazatelná ztráta hodnoty.

Stejný princip přejímá i nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., § 133–135, který výslovně stanoví povinnost obce poskytnout náhradu nebo náhradní pozemek.

Z těchto důvodů by bylo nepřiměřené a v rozporu se zásadou ochrany vlastnictví (čl. 11 Listiny základních práv a svobod), aby dotčené pozemky byly bez náhrady zařazeny do ploch veřejného parku.

VI. Návrh výroku

Na základě výše uvedeného navrhuji, aby:

1. dotčené pozemky (p. č. 657/6 a 658/2, k. ú. Záběhlce) nebyly zařazeny do návrhu Metropolitního parku Trojmezí,
2. byla jejich východní část zahrnuta do zastavitelného území a připojena k rozvojové lokalitě 185/Chodovec,
3. případně byla část území určena jako zastavitelná plocha pro rekreační nebo sportovní využití.

Obr. schéma sportovní plochy přemístění

Listina o převodu pozemků
Výpis z KN

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna v klasifikaci hierarchie parků a úprava regulativu nezastavitelné rekreační transformační plochy, tj. nikoliv nové vymezení dané plochy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná

o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že požadavku nebude vyhověno a zastavitelná obytná ani rekreační plocha vymezena nebude. Důvodem je kontinuita s dosavadním ÚP SÚ, v němž je vymezena plocha s rozdílným způsobem využití PS - sady, zahrady a vinice, tedy v podstatě nestavební/nezastavitelná plocha. Plocha je tedy věcně v souladu při srovnání mezi dosavadním ÚP SÚ a MPP (i když oba plány používají drobně odlišné pojmy). Dalším důvodem jsou významné krajinné hodnoty Trojmezí, což potvrzuje i zpracovaná krajinářská studie. Restituce nejsou předmětem procesu pořizování MPP.

V pozdějších územních plánech (1971, 1976, 1986, 1994, 1999 včetně dodnes vydaných změn) není vybavenost navržena, naopak se jedná o plochy jejichž využitím je v principu zemědělství. K tomuto směřuje i kontinuita v MPP.

V souladu s článkem 65 textové části Metropolitního plánu je v lokalitě, v souladu s jejím cílovým charakterem, přípustné provádět změny nestavební povahy a dále zde umisťovat budovy a jiné stavby pro zemědělství a lesnictví atd. Tím lze konstatovat kontinuitu s regulací dosavadního ÚP SÚ.

Zároveň je Trojmezí v nadřazené územně plánovací dokumentaci (ZÚR HMP) vymezeno jako transformační plocha v otevřené krajině Trojmezí 100/Z/40. Dané podmínky MPP přebírá a upřesňuje vymezením nezastavitelné rekreační lokality.

Námitka

ID 3036769

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 330

Podatel | **NOVÁKOVÁ OLGA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYLQRW

Lokalita | 915

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQYLQRW a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZS86B

Námítka

ID 3036500

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 331

Podatel | **Ogajnin s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYLRA2

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Nesouhlasíme s navrženou podlažností 3. Požadujeme zachovat stávající výškovou regulaci 4 podlaží stanovenou v současném Územním plánu pro Hl. m. Prahu.

Odůvodnění

Podle stávajícího územního plánu byla výšková regulace území v této lokalitě nebo její části 4 podlaží. Současný vlastník parcelu získal v roce ..., proto podává námitku v rámci opakovaného projednání MP.

Podle navržené změny je zde podlažnost 3. Součástí pozemku je stavba. Objekt bez č. p a ev. č. , ale je zapsán v katastru nemovitostí.

Sídliště Na Líše na jehož hranici parcela leží je podle MP s dvěma výškovými úrovněmi regulace (4 a 8 podlaží) a pro území platí následující:

- Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Na Líše se strukturou modernistickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.
- Lokalita Sídliště Na Líše je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání a rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality.

Domníváme se, že úpravou stávajícího objektu na čtyřpodlažní objekt s modernistickým charakterem se stane dům harmonickou součástí lokality.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace 3 RNP je vymezena jako stavová s ohledem na aktuální stav v území. V ÚP SÚ je vymezena plocha OB bez kódu, jedná se o stabilizované území, ve stabilizovaných plochách je nutné přihlídnout k výšce okolní zástavby.

Pořizovateli není známo, kde podatel získal informaci o výškové regulaci 4 RNP stanovenou v ÚP SÚ (viz předchozí text o stabilizovaném území). Vymezení 4 RNP bylo v přechodí projednávané verze MPP pro veřejné projednání a vztahovalo se k transformační ploše s produkčním využitím, která byla však upravena na základě pořizované změny ÚP SÚ a studie ŽUP a s tím byla upravena i výšková regulace daného čtverce.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických

pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3036528

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 332

Podatel | **Dům U Nového mlýna s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYL9WI

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Pro plochu parc.č. 1796/32 a 1796/2, k. ú. Hlubočepy, požadujeme stanovit maximální výška uliční římsy odpovídající 6 podlažím, s požadavkem sjednocení k převládající výškové úrovni přilehlé blokové panelové zástavby.

Odůvodnění

Napadáme připravovaný regulativ výškové úrovně / max. počtu nadzemních podlaží pro výše uvedenou plochu, v níž je pro nemovitost u č.p. 1303 fakticky nastaven limit 2 podlaží, ačkoli stávající nemovitost má 5 podlaží a převládající charakter okolní blokové zástavby je 6 a 8 podlaží.

Námítku podáváme jako vlastník dotčené stavby a pozemku, jehož vlastnické právo je navrženým regulativem přímo dotčeno. Předmětná regulace se bezprostředně promítá do přípustné stavební výšky a tím do možnosti řádného a racionálního využití nemovitosti.

Obr. č.1

Výšková regulace dle PSP

Dle výkresu výšek výškového uspořádání zástavby (*Územně analytické podklady hl.m.Prahy*), měřených od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy, odpovídá lokalita pro daný blok zástavby výškovým hladinám IV (9m-16m), V (12m-21m) a VI (16m-26m).

Dotčená stavba hotelu je navržena o výšce hlavní římsy 18,65m a odpovídá tak v současné době

výškové hladině VI (16m-26m).

V bezprostřední blízkosti dotčené stavby se nachází sportovní stavba aquaparku, která dosahuje

výšky obvodové linie střech cca 6,3-15,8m. Severně od místa stavby, se nachází panelová bytová výstavba výšky obvodové linie střech cca 17,6-19,8m. Severovýchodně je umístěna stavba mateřské školy s výškou obvodových linií střech cca 8,6-13,8m.

Obr. č.2

O úpravu žádáme z těchto důvodů:

1. Nesoulad s převládajícím charakterem území: V bezprostředním okolí převažuje **šestipodlažní** bloková zástavba se sjednocenou římsovou linií.
2. Zásada kontinuity a přiměřenosti regulace: Cílem regulace výšek má být stabilizace existujícího charakteru, nikoli podvýškování jednotlivých domů pod úroveň standardu lokality. Požadovaných **6 podlaží** odpovídá normě okolí, zatímco stávajících našich 5 podlaží je **neodůvodněná odchylka**.
3. Efektivní a hospodárné využití území: Navýšení o 1 patro na standard území nezpůsobí nepřiměřenou zátěž dopravní a technické infrastruktury (dům je existující stavba s napojením), naopak zvýší kapacitní a sociálně-ekonomickou funkci v dobře obsloužené poloze.
4. Neutralita k funkčnímu využití: Výškové regulativy MPP jsou funkčně neutrální (bytový dům / hotel apod.); sjednocení na 6 podlaží proto nenarušuje funkční regulaci, pouze uvádí výšku do souladu s okolní hladinou.
5. Respekt k zásadám ochrany hodnot území: Požadavek nemění půdorysnou stopu ani nezasahuje do chráněných průhledů; týká se výhradně výšky uliční fasády. Vzhledem k běžným podlažním výškám v lokalitě lze očekávat beze změny nebo v mezích přijatelného dopad na oslunění a denní osvětlení okolních dvorů oproti stávajícím 6 patrovým blokům.

Navrhujeme, aby pořizovatel upravil návrh Metropolitního plánu takto:

„Pro plochu **1796/32 a 1796/2** v k. ú. Hlubočepy se stanoví maximální výška uliční římsy odpovídající 6 podlažím. Regulace výšky se stanoví s požadavkem sjednocení k převládající výškové úrovni přilehlé blokové panelové zástavby.“

Závěr:

Žádám, aby pořizovatel **vyhověl naší námitce v plném rozsahu** a upravil regulaci výšky tak, aby odpovídala převládajícímu 6 podlažnímu charakteru okolní blokové zástavby, čímž se napravit nepřiměřený zásah do možnosti řádného a hospodárního využití mé nemovitosti a zajistí urbanistická kontinuita uličního prostoru.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné

infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3033522

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 333

Podatel | **ŠTOLC LIBOR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYQNXU

Identifikátor podání Portálu Pražana | cu778dbt

Lokalita | 028, 029, 055, 087, 112, 120, 121, 122, 124, 211, 213, 320, 324, 325, 513, 516, 606, 710, 757, 778, 826, 859, 871, 907

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Modernizace trati Praha-Veleslavín

Vyjádření

Nesouhlasím s připravovanou výstavbou dráhy "Modernizace trati Praha-Dejvice-Praha-Veleslavín, jejíž trasa je zakreslena jako tzv. Varianta JIH vedená tunely ve střešovickém kopci.

Odůvodnění

Především se ptám, je to vůbec celé potřebné? Všichni víme, jak jsou vlaky často nespolehlivé, v tunelech může nastat jakýkoliv problém, v současnosti na této trase jezdí jen pár desítek lidí za den, proč se má budovat tak megalomanský projekt, když se dá řešit jinak a lépe (využití stávající trasy Buštěhradské dráhy, prodloužení metra A, které již v plánu také bylo, či zahloubení trati v Liboci – viz dále). Pokud má Správa železnic a Praha 6 dojem, že po stavbě železnice většina cestujících osob nebude využívat automobilovou dopravu, tak se mýlí a není to argument pro tuto absurditu. Nelze pominout ani fakt, zda se jim vůbec vyplatí koupit jízdenku na rychlodráhu.

1. Finance

Výstavba tunelové trasy je náročná nejen z hlediska výstavby a provozu, tak i z hlediska financí. Pokud je nyní uvažováno s cca 13 mld. Kč, tak ze zkušeností s podobnými projekty dopravní infrastruktury je vždy rozpočet překročen, často i mnohonásobně, zejména v případě nepředvídatelných komplikací, zvláště v obtížných terénech podzemních oblastí (např. tunelový komplex Blanka).

Je evidentní, že se jedná o velmi nákladný projekt, jejímž investorem je Správa železnic jako státní organizace, tedy je hrazen z peněz daňových poplatníků. Je zde logická otázka, zda jsou tyto finanční

prostředky vynakládány efektivně a opravdu ve veřejném zájmu. Mám za to, že nikoliv, a to z následujících důvodů.

Rekonstrukce současné trati- tzv. Buštěhradské dráhy tak, aby se zvýšila kapacita a zmodernizovala do potřebné podoby, byla původně zamýšlena již v roce 2009. Získala územní rozhodnutí i kladné stanovisko EIA k posouzení vlivů na životní prostředí. V tehdejší současné době se jedná jednoznačně o nejlevnější a nejbezpečnější variantu.

Bohužel k realizaci nedošlo, byť k tomu nebyly objektivní ani vážné důvody.

Odpověď nalezneme v návrhu Metropolitního plánu, čímž se potvrzuje myšlenka velkého ekonomického zisku soukromými subjekty.

Oblast Strnadových zahrad (121) a v blízkém sousedství teplárny Veleslavín, nabízí možnost obytné zástavby, přičemž z katastrální mapy jasně vyplývá, kdo jsou vlastníci pozemků - developerské společnosti ovládané osobami, které sponzorují či v minulosti sponzorovaly politické strany figurující v samosprávě městské části Praha 6, konkrétně v době rozhodnutí o jiných variantách vedení trasy než Buštěhradské dráhy.

Vedení MČ Prahy 6 zcela prokazatelně intenzivně hledalo možnosti, jak současnou Buštěhradskou dráhu zrušit a umožnit svým sponzorům získat pozemky pro zástavbu, což se také stalo. V březnu roku 2019 oslovila tehdejší radní Ing. Arch. Smutná dopisem generálního ředitele Správy železnic (tehdy SŽDC), aby byla prověřena varianta ražených tunelů vedoucí skrz střešovický kopec, když toto bylo dále i schváleno orgány obce.

Na základě usnesení orgánů obce z roku 2018 vzniklo memorandum o společném zájmu mezi MČ Praha 6 a Správou železnic (SŽDC), že pozemky pod dráhou, která bude zrušena, budou využity jako „zelená radiála“ pro cyklisty i pěší - rovněž zanesena v návrhu MP.

Vše je navenek prezentováno, jak Praha 6 vychází vstříc svým občanům, jak zařizuje a buduje možnosti pobytu v přírodě a zeleni, eliminuje nepříjemné vlivy dopravy a nabízí čisté životní prostředí. Stejně tak MČ Praha 6 hájí nemožnost modernizace Buštěhradské dráhy tím, že by musela proběhnout demolice pár domků, která je v relaci k doposud největší tunelové výstavbě v republice skutečně směšný důvod.

Takové argumenty nepřijímám, jelikož naopak dojde k tomu, že bezproblémové životní prostředí a kvalita života a bydlení v naší lokalitě bude zničeno. Takto si místní samospráva představuje

spravedlivé řešení pro všechny ve veřejném zájmu? Nadto, máme za to, že jde jen o populistická a líbivá hesla pro obyvatele s cílem zakrýt skutečné důvody těchto změn. Bohužel současné vedení MČ Prahy 6 v tomto smyslu nadále pokračuje.

Pozemky, které tvoří celek odpovídající oblasti Strnadových zahrad (dříve zahradnictví), byly na počátku ve vlastnictví společností (pravděpodobně spekulantů), když následně bylo z katastru nemovitostí zřejmé, že vlastnictví přešlo

na společnosti se sídly v zemích, které jsou daňovými ráji a bylo tedy nemožné zjistit, kdo jsou skuteční lastníci. Teprve poté se v rámci těchto společností začaly objevovat akcionáři a společníci, jak je známe dnes a jsou dohledatelní v obchodním rejstříku. Je možné tak usuzovat, že již od počátku byl tento záměr dán a vlastnictví pozemků směřovalo vždy do rukou současných majitelů. A pokud by zde nebyl nekalý úmysl, proč by sídla společností byla registrována v zahraničí, a nikoliv v ČR? A snaha MČ Prahy 6 o změnu územního plánu, aby zde vznikla obytná zástavba byla zřejmá a podpora developerského projektu několik let chystaná.

Dále, pokračující úsek trati mezi Veleslavínem a Ruzyní prochází přes městskou čtvrť Liboc, kde místní spolek nesouhlasí s navrženým řešením vedení trati přes jejich území. Zde Správa železnic prosazuje povrchovou variantu s umístěním protihlukových stěn. Místní obyvatelé preferují zahloubenou variantu, což SŽ odmítá s tím, že jde o finančně nákladnou akci. Navíc, ředitelem Ing Petrem Hofhanzlem ze SŽ bylo při setkání s občany v březnu tohoto roku ostře a neurvale řečeno, že „když to nepůjde po dobrém, půjde to po zlém. Tito byli zděšeni hrubým chováním představitele státní organizace a tlakem na sílu i přes výrazný odpor lidí. Naneštěstí zástupci Prahy 6 svým občanům nepomohli ani nepodpořili, což ukazuje, kde jsou jejich zájmy a v čí prospěch konají.

Je zcela nelogické, že se intenzivně protlačuje tunelová varianta s předpokladem za 3 mld. Kč a naopak se nevyjde vstříc se zahloubením za cca 10 mld. Kč s údajným argumentem, že na ní nezbývají peníze v rozpočtu. Z mého pohledu se jedná o naprostý nonsens, který by mohl být poměrně jednoduše vyřešen. Stále se tak vracíme k pozemkům v oblasti Strnadových zahrad, z něhož budou mít prospěch všichni, kdo o tomto záměru rozhodují a napomáhají jeho realizaci, a tudíž nepřipouští jiné (i levnější řešení). Můžeme se tak pozastavit, zda tyto osoby jsou ve funkcích vůbec kompetentní.

2. Bezpečnost nemovitostí

Jak bylo uváděno dříve, stavbou dráhy je dotčena Ústřední vojenská nemocnice („ÚVN“), která je stěžejní zdravotnické zařízení ve správě Ministerstva obrany s důrazem na špičkovou péči o členy armády ČR,

vojáky a válečné veterány, léčebnou dlouhodobě nemocných, tak zejména pro představitele státu v nejvyšších funkcích, i pro běžnou veřejnost, s mnoha důležitými klinikami a pracovišti, vč. Ústavu leteckého zdravotnictví.

Její provoz není možné narušovat při výstavbě ani následném provozu. Areál ÚVN se nachází na takovém místě, že železniční tunely mají být vedeny v nižší hloubce, což logicky způsobí negativní vliv na povrch. Jak uvedeno výše, v roce 2024 byla upravena trasa tunelů z varianty JIH na variantu JIH-ÚVN, údajně ve snaze zamezit tomuto negativnímu vlivu na pracoviště a kliniky (př. oční chirurgie, onkologie, protonový výzkum) v podobě posunu trasy. Domnívám se, že tato ne zcela výrazná korekce nemůže ve vztahu k dopadům železniční stavby takového rozsahu eliminovat problémy z ní vyplývající.

Je s podivem, že vedení Ministerstva obrany nečiní dostatečné kroky k ochraně ÚVN. Domníváme se, že zde místo zájmů občanů a nemocnice hraje roli politická příslušnost, jelikož dosavadní ministr dopravy a ministryně obrany jsou spolustraníci.

Ohledně ostatní zástavby nacházející se na střešovickém kopci, čítající cca 200 domů a vil, ambasády, 2 kostely a několik památkově chráněných objektů, př. Müllerova vila, Rothmayerova vila atd., platí rizika a negativní vlivy obdobně, a je lhostejné, o jakou velkou hloubku se jedná.

Dále nelze pominout, že stále probíhá válečný konflikt ve východní Evropě, o němž není možné předvídat další vývoj. ÚVN je zásadní subjekt pro období případného ohrožení státu, a tím spíš se může v takovém případě stát cílem útoku, sabotáže apod. Pokud má probíhat podzemní stavba a poté provoz, je tak jednodušší takový cíl zasáhnout.

Mé obavy podpořil i incident, který se stal dne 16.11.2025 v Polsku, kdy došlo k sabotáži – výbuchu a zničení kolejové trati na hlavním koridoru, který je využíván pro dopravu nákladu potřebného na Ukrajinu. Podotýkám, že k výbuchu došlo na otevřeném místě, kde není obytná zástavba, a kromě zničení kolejí nedošlo ke škodám na životech ani jiném majetku, nicméně pro případ takového útoku uvnitř tunelu jsou důsledky katastrofální i pro velkou část okolí. A pokud dojde k destrukci skály, tak je to fatální a oprava již není možná.

Souvislost má také možnost využití železniční trati k využití nákladní dopravy a zásobování palivem do letadel, což samo o sobě je věcí rizikovou. Pokud by mělo projít k takovému neštěstí, bude zasaženo celé okolí, v němž jinak poklidně žijeme.

3. Problémy vlastníků

Nevěřím, že SŽ nebo MHMP, Praha 6 nebo Ministerstvo životního prostředí přijmou odpovědnost, pokud dojde ke škodě na majetku a životním prostředí. Zde poukazují na reportáž v pořadu ČT Černé ovce ze dne 17.3. a 20.3. 2025 týkající se výstavby úseku dálnice D6 u obce Lubenec na Lounsku, kde se v důsledku výstavby objevily praskliny na blízkých domech.

Zde nacházím ekvivalent - státní investor se při budování dopravní stavby naprosto vyhýbá jakékoliv odpovědnosti za způsobenou škodu. Bagatelizuje znalecké posudky dokazující jejich zavinění a hledá jen samé výmluvy, jak se vyhnout plnění. To samé případně očekávám i od Správy železnic, jejíž postupy a dosavadní přístup ukazuje stejným směrem, tedy že s dotčenými lidmi žádný dialog nepřipouští a k případnému problému se nepostaví čelem.

Již v letech 2010-2011 se bývalý prezident Václav Havel veřejně kriticky vyjádřil ke stavbám, nekoncepčním plánům rozvoje Prahy i poměrům na magistrátu. Především zmínil stavbu tunelového komplexu Blanka, jelikož jeho vila v Dělostřelecké ulici byla stavbou dotčena, a dokonce se v této přímé souvislosti objevily na domě praskliny.

Podpořil také větší zapojení občanských iniciativ do územního plánování města, a dále také poukázal na prorůstání byznysu do veřejné správy. Ze zpětného pohledu i my nyní spatřujeme, že se ničeho nezměnilo a tento trend nadále pokračuje.

Nevěřím proklamacím, že pojišťovny něčeho uhradí, a tím se vše vyřeší. Je pravděpodobné, že v případě stavby tohoto rozsahu a rizik z ní plynoucích nebude pojišťovna vůbec ochotná uzavírat pojistné smlouvy, případně by takové pojistné bylo neúnosné. Toto je nezbytné si uvědomit, do jaké pozice nás celá tato záležitost staví, a jak zástupci MHMP a IPR Praha v návrhu MP vše nekriticky podporují.

Co je pro mne jako vlastníka zásadní, je podstatné snížení cen mé nemovitostí, což je pro každého pochopitelně stav nežádoucí, vycházející z hrozby této výstavby, včetně nenávratného poničení domů a životního prostředí.

Současně stát prostřednictvím Ministerstva dopravy a Správy železnic zamezuje možnosti zřídit tepelná čerpadla typu země - voda, které musí být umístěno v určité hloubce. Vybudováním podzemní dopravní stavby bude toto nemožné, a tím mi státní moc de facto odejímá právo, které vnímám jako nucené vyvlastnění bez náhrady. Já jako dotčený občan si tuto stavbu nevymyslel, ale mám snášet všechna negativa, která přinese, aby někdo jiný získal prospěch? Abych zcela nelogicky nemohl být energeticky samostatný a činit tak

v souladu s požadavky EU, jimiž je ČR vázána do budoucna pro snižování emisí.

Nelze ani pominout plánovaný tunelový výdech větrací šachty blízkosti vodojemu v ul. Sibeliova o rozměrech 11 metrů v průměru a hloubce 80 metrů, přičemž stavební objekt takové velikosti zaručeně bude novým zdrojem silného znečištění pro okolí, kde se nachází sportoviště Tatranu Střešovice, dvě základní a jedna mateřská škola.

Shrnu-li výše uvedené, pak docházím k závěru, že za nemalé peníze daňových poplatníků dochází přes odpor dotčených obyvatel k jejich plýtvání. Pokud vycházím z uvedených předpokládaných hodnot zakázek, pak projekt výstavby tunelů stojí mnohonásobně více než cena za rekonstrukci celého Smíchovského nádraží (téměř mld. Kč).

Spojení Prahy a Kladna, s odbočkou na Letiště Václava Havla, je nedomyšlené i z hlediska navazujícího úseku z Kladna do Rakovníku a Žatce, kdy trať od Kladna dále elektrifikována není a cestující by museli přestupovat. To poukazuje na átkozrakost tohoto projektu Správy železnic a jejich podporovatelů, vč. MHMP a IPR Praha jako předkladatele MP.

Doufáme, že se nad výše uvedeným zamyslíte a zdravým rozumem zvážíte, zda jsou podstatnější peníze a zájmy profitujících podnikatelů nebo práva a spokojenost zde žijících občanů. Skutečně po nás žádáte, že se s tímto máme mlčky smířit?

S ohledem na shora uvedené jako dotčený vlastník nemovitostí opět důrazně žádám, aby do Metropolitního plánu nebyla pojata (zahrnuta) plocha pro stavbu dráhy jako varianta JIH - ÚVN raženými tunely skrz Střešovické skály v rámci stavby Správy železnic s názvem Modernizace trati Praha-Dejvice - Praha-Veleslavin.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla zejména částečná korekce trasy předmětné dráhy, nikoliv její zrušení nebo vymezení jinudy. Územní plán (MPP) vymezuje koridor pro novou železnici na základě nadřazené územně plánovací dokumentace a tento koridor pouze zpřesňuje. Vzhledem k tomu, že se jedná pouze o korekci trasy dráhy, lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část.

Nad to pořizovatel uvádí, že MPP vymezuje trasu, která odpovídá jediné variantě ZÚR (popisované varianty v dokumentaci ZÚR neexistují). Jiné předběžné a posuzované varianty nejsou sledovány, Vymezení koridoru pro železniční trať 630/-/8 vychází nejen z nadřazené dokumentace, ale také ze studie proveditelnosti, která prověřila její trasování i základní technické řešení. Rozsah koridoru a předpokládaný způsob vedení, včetně tunelových úseků, odpovídají úrovni MPP a jsou v souladu s nadřazenými dokumentacemi. Konkrétní technické řešení a způsob výstavby přesahují podrobnost územního plánu a budou řešeny v navazujících stupních projektové přípravy. Na podobě stavby v úrovni MPP ale existuje shoda, což dokládá opakovaná úprava koridoru v nadřazené dokumentaci - MPP v území nevymezuje nový koridor, ale upřesňuje existující koridor ze ZÚR. Záměr má celostátní význam - ekologické napojení letiště - a je podrobně technicky prověřen. Dopad na stávající zástavbu bude

tunelovým vedením minimalizován. Veškerá nová zástavba i umísťovaná zařízení musí vymezené koridory pro dopravní infrastrukturu respektovat a navržené záměry neblokovat (včetně realizace a provozu). Zvláště pak s ohledem na význam železniční trati definovaný nadřazenou dokumentací.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3036462

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 334

Podatel | **BRANISLAVOVÁ JITKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP096J7UM

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | ÚS Komořany

Vyjádření

Nesouhlasím se změnou výškové regulace z "2" na "12". Požaduji dodržet výškovou hladinu III. v severovýchodní části, III.-IV. v západní části podle Územní studie Komořany z r. 2018, reg.č. 60825746.

Odůvodnění

Jedná se o stabilizované území, ve kterém územní studie Komořany umožňuje navýšit výškovou hladinu na III. v severovýchodní části, III.-IV. v západní části. Toto byla společenská dohoda s občany při participativním projednávání. Tuto dohodu byste měli respektovat. Rovněž Městský soud v Praze rozhodl pod č.j. 3 A 113/2023 dne 8.7.2024, že "při posuzování předmětného záměru je dle názoru ministerstva nutné k ÚS Komořany jako k územně plánovacímu podkladu přihlížet".

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven, rozmezí podlažnosti u dvou dotčených ploch výškové regulace bude sníženo ze "12" na "6" (podél severní části ul. Palmetová).

V rámci správní úvahy pořizovatel vážil veřejné zájmy a zásah do práv vlastníka, které ve vztahu k právní kontinuitě, rozhodovací praxi a metodického názoru MMR jakožto pořizovateli nadřízeného orgánu územního plánování, v rámci které se ve stabilizovaném území posuzuje míra využití území v širším kontextu celé lokality.

V porovnání s mnoha obdobnými případy, které jsou pořizovateli známy, např. při přezkumu jeho závazných stanovisek nadřízeným orgánem, vyplývá, že vlastník mohl legitimně očekávat, že na daných pozemcích lze v souladu se stávajícím ÚP SÚ povolit zástavbu, která bude svými objemovými parametry odpovídat stavbám v okolí, mezi které se řadí panelové domy o 9 a 12 NP, které nelze označit za exces, ale za součást stávajícího heterogenního charakteru lokality, ke kterému je pořizovatel povinen přihlížet, jakož i k územně analytickým podkladům HMP, které tuto správní úvahu potvrzují, ať už z hlediska typických výšek říms, počtu podlaží či typu struktury.

I to je jeden z důvodů, proč byly pro opakované veřejné projednání návrhu MPP pořizovatelem vyhodnoceny výsledky projednání tak, že byl návrh upraven na hodnotu RNP 12, a proč stavebník disponuje kladným vyjádřením pořizovatele ohledně souladu s ÚP SÚ. V rámci vážení veřejných a soukromých zájmů, s ohledem na vše výše uvedené, s ohledem na negativní stanovisko MČ a mnoho obdržených požadavků, v souladu s cíli a úkoly územního plánování a ve snaze zároveň minimalizovat negativní zásah do vlastnických práv, navrhuje pořizovatel kompromisní řešení, a to snížení RNP o polovinu, tj. ze 12 na 6, které odpovídají výškové hladině v širším okolí a současně urbanistické struktuře zástavby. Pro heterogenní strukturu zástavby je typická kombinace různých typů zástavby a prostorových principů. Předmětné pozemky tvoří přechod mezi bytovými domy různých výškových hladin (4, 8 a 12 NP) a nízkopodlažní zástavbou rodinných domů (2-3 NP). Navrhovaná výšková regulace 6 RNP je adekvátní a přiměřená s ohledem na přechod mezi různorodou výškovou typologií zástavby stávajících bytových domů a ve vztahu k veřejnému prostoru. Snížení výškové hladiny z 12 RNP na 6 RNP reflektuje specifickou prostorovou a výškovou dynamiku území a představuje optimální kompromis mezi možnostmi rozvoje a zachováním urbanistického charakteru okolní zástavby.

Návrh bude upraven. Dva dotčené čtverce výškové regulace budou z tohoto důvodu sníženy na 6 RNP. Úpravou nebudou negativně dotčeny žádné veřejné zájmy ani koncepce ÚP SÚ. Úpravou bude dotčen pouze vlastník pozemku, kterému byla pořizovatelem dána možnost dle správního řádu vyjádřit se k této úpravě. Nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu, z důvodu které by musel být návrh MPP opakovaně veřejně projednán.

Dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) platí, že „jestliže by vyřízení požadavku vedlo k řešení, které přímo ovlivní oprávněné zájmy některé osoby jiným způsobem než návrh opatření obecné povahy, a není-li změna zjevně též v její prospěch, zjistí správní orgán její stanovisko“. Vlastník pozemku s řešením, které navrhnul pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání souhlasil.

Výzva pořizovatele, jakož i stanovisko vlastníka, je součástí spisu vedeného pro opakované veřejné projednání návrhu MPP.

S ohledem na koordinaci územně plánovací činnosti pořizovatel dále uvádí, že v rámci pořizované územní studie pro rozhodování v území (ÚS Komořany II), která je aktuálně ve fázi přípravy zadání, bude pořizovatelem explicitně uveden požadavek, aby bylo toto území důkladně podrobněji prověřeno v podrobnosti, která je mimo možnosti měřítko územního plánu, a to tak, aby severním směrem byla navržena v podrobnosti regulace ÚS výrazně nižší zástavba než 6 NP, z důvodu minimalizace vlivu na okolní zástavbu a její charakter.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že z vyjádření je patrný nesouhlas se čtverci výškové regulace, které byly upraveny mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP z RNP 2 na 12. Jedná se o čtverce výškové regulace při ul. Palmetová a K Nouzovu. Pořizovatel posuzoval všechny tyto požadavky společně, i přes to, že některé z nich měly uvedenou jako lokalizaci vyjádření pouze jeden z těchto čtverců.

Čtverce výškové regulace východněji od ul. Palmetová a K Nouzovu (též RNP 12P) nejsou měněnou částí oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavkům na jejich změnu proto nelze přihlížet a brát je v potaz, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikатурních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal.

Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivit a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036463

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 334

Podatel | **BRANISLAVOVÁ JITKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP096J7UM

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | ÚS Komořany

Vyjádření

Nesouhlasím se změnou výškové regulace z "2" na "12". Požaduji dodržet výškovou hladinu III. v severovýchodní části, III.-IV. v západní části podle Územní studie Komořany z r. 2018, reg.č. 60825746.

Odůvodnění

Zhoršení dopravní situace:

a) Se stabilizovaným územím podle územní studie počítalo i „Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území pro změnu Z 3430/00 - str. 65: Posuzovaná změna respektuje územní rozhodnutí pro stavbu „Komunikační propojení městské části Praha 12 s Pražským okruhem - stavba 513" (tzv. „Nová Komořanská"), které řeší i přeložku a rekonstrukci železniční trati č. 210 Praha - Vrané nad Vltavou. Přínosem tzv. Nové Komořanské bude vytvoření koridoru odvádějícího průjezdní dopravu mimo centrální část Komořan. S touto stavbou ovšem magistrát ve svých zásadách, ani v Metropolitním plánu nepočítá, protože ji nezařadil mezi veřejně prospěšné stavby viz 910/600/Z/32 Mimoúrovňová křižovatka Komořany.

b) Otevřením pouze sjedu z Komořanské ulice na Pražský okruh bez obchvatu Komořan dojde k podstatnému zvýšení provozu v Komořanech a jakékoli další zahušťování bytové výstavby nad úroveň, se kterou počítala Územní studie Komořany z r. 2018 nebude vyhovovat Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území pro změnu Z 3430/00.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven, rozmezí podlažnosti u dvou dotčených ploch výškové regulace bude sníženo ze "12" na "6" (podél severní části ul. Palmetová).

V rámci správní úvahy pořizovatel vážil veřejné zájmy a zásah do práv vlastníka, které ve vztahu k právní kontinuitě, rozhodovací praxi a metodického názoru MMR jakožto pořizovateli nadřízeného orgánu územního plánování, v rámci které se ve stabilizovaném území posuzuje míra využití území v širším kontextu celé lokality.

V porovnání s mnoha obdobnými případy, které jsou pořizovateli známy, např. při přezkumu jeho závazných stanovisek nadřízeným orgánem, vyplývá, že vlastník mohl legitimně očekávat, že na daných pozemcích lze v souladu se stávajícím ÚP SÚ povolit zástavbu, která bude svými objemovými parametry odpovídat stavbám v okolí, mezi které se řadí panelové domy o 9 a 12 NP, které nelze označit za exces, ale za součást stávajícího heterogenního charakteru lokality, ke kterému je pořizovatel povinen přihlížet, jakož i k územně analytickým podkladům HMP, které tuto správní úvahu potvrzují, ať už z hlediska typických výšek říms, počtu podlaží či typu struktury.

I to je jeden z důvodů, proč byly pro opakované veřejné projednání návrhu MPP pořizovatelem vyhodnoceny výsledky projednání tak, že byl návrh upraven na hodnotu RNP 12, a proč stavebník disponuje kladným vyjádřením pořizovatele ohledně souladu s ÚP SÚ. V rámci vážení veřejných a soukromých zájmů, s ohledem na vše výše uvedené, s ohledem na negativní stanovisko MČ a mnoho obdržených požadavků, v souladu s cíli a úkoly územního plánování a ve snaze zároveň minimalizovat negativní zásah do vlastnických práv, navrhuje pořizovatel kompromisní řešení, a to snížení RNP o polovinu, tj. ze 12 na 6, které odpovídají výškové hladině v širším okolí a současně urbanistické struktuře zástavby. Pro heterogenní strukturu zástavby je typická kombinace různých typů zástavby a prostorových principů. Předmětné pozemky tvoří přechod mezi bytovými domy různých výškových hladin (4, 8 a 12 NP) a nízkopodlažní zástavbou rodinných domů (2-3 NP). Navrhovaná výšková regulace 6 RNP je adekvátní a přiměřená s ohledem na přechod mezi různorodou výškovou typologií zástavby stávajících bytových domů a ve vztahu k veřejnému prostoru. Snížení výškové hladiny z 12 RNP na 6 RNP reflektuje specifickou prostorovou a výškovou dynamiku území a představuje optimální kompromis mezi možnostmi rozvoje a zachováním urbanistického charakteru okolní zástavby.

Návrh bude upraven. Dva dotčené čtverce výškové regulace budou z tohoto důvodu sníženy na 6 RNP. Úpravou nebudou negativně dotčeny žádné veřejné zájmy ani koncepce ÚP SÚ. Úpravou bude dotčen pouze vlastník pozemku, kterému byla pořizovatelem dána možnost dle správního řádu vyjádřit se k této úpravě. Nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu, z důvodu které by musel být návrh MPP opakovaně veřejně projednán.

Dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) platí, že „jestliže by vyřízení požadavku vedlo k řešení, které přímo ovlivní oprávněné zájmy některé osoby jiným způsobem než návrh opatření obecné povahy, a není-li změna zjevně též v její prospěch, zjistí správní orgán její stanovisko“. Vlastník pozemku s řešením, které navrhnul pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání souhlasil. Výzva pořizovatele, jakož i stanovisko vlastníka, je součástí spisu vedeného pro opakované veřejné projednání návrhu MPP.

S ohledem na koordinaci územně plánovací činnosti pořizovatel dále uvádí, že v rámci pořizované územní studie pro rozhodování v území (ÚS Komořany II), která je aktuálně ve fázi přípravy zadání, bude pořizovatelem explicitně uveden požadavek, aby bylo toto území důkladně podrobněji prověřeno v podrobnosti, která je mimo možnosti měřítko územního plánu, a to tak, aby severním směrem byla navržena v podrobnosti regulace ÚS výrazně nižší zástavba než 6 NP, z důvodu minimalizace vlivu na okolní zástavbu a její charakter.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že z vyjádření je patrný nesouhlas se čtverci výškové regulace, které byly upraveny mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP z RNP 2 na 12. Jedná se o čtverce výškové regulace při ul. Palmetová a K Nouzovu. Pořizovatel posuzoval všechny tyto požadavky společně, i přes to, že některé z nich měly uvedenou jako lokalizaci vyjádření pouze jeden z těchto čtverců.

Čtverce výškové regulace východněji od ul. Palmetová a K Nouzovu (též RNP 12P) nejsou měněnou částí oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavkům na jejich změnu proto nelze přihlížet a brát je v potaz, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikатурních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplníuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části

výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036464

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 334

Podatel | **BRANISLAVOVÁ JITKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP096J7UM

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | ÚS Komořany

Vyjádření

Nesouhlasím se změnou výškové regulace z "2" na "12". Požaduji dodržet výškovou hladinu III. v severovýchodní části, III.-IV. v západní části podle Územní studie Komořany z r. 2018, reg.č. 60825746.

Odůvodnění

Zvýšení exhalací přímo u našeho pozemku od aut nových obyvatel této lokality.

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven, rozmezí podlažnosti u dvou dotčených ploch výškové regulace bude sníženo ze "12" na "6" (podél severní části ul. Palmetová).

V rámci správní úvahy pořizovatel vážil veřejné zájmy a zásah do práv vlastníka, které ve vztahu k právní kontinuitě, rozhodovací praxi a metodického názoru MMR jakožto pořizovateli nadřízeného orgánu územního plánování, v rámci které se ve stabilizovaném území posuzuje míra využití území v širším kontextu celé lokality.

V porovnání s mnoha obdobnými případy, které jsou pořizovateli známy, např. při přezkumu jeho závazných stanovisek nadřízeným orgánem, vyplývá, že vlastník mohl legitimně očekávat, že na daných pozemcích lze v souladu se stávajícím ÚP SÚ povolit zástavbu, která bude svými objemovými parametry odpovídat stavbám v okolí, mezi které se řadí panelové domy o 9 a 12 NP, které nelze označit za exces, ale za součást stávajícího heterogenního charakteru lokality,

ke kterému je pořizovatel povinen přihlížet, jakož i k územně analytickým podkladům HMP, které tuto správní úvahu potvrzují, ať už z hlediska typických výšek říms, počtu podlaží či typu struktury.

I to je jeden z důvodů, proč byly pro opakované veřejné projednání návrhu MPP pořizovatelem vyhodnoceny výsledky projednání tak, že byl návrh upraven na hodnotu RNP 12, a proč stavebník disponuje kladným vyjádřením pořizovatele ohledně souladu s ÚP SÚ. V rámci vážení veřejných a soukromých zájmů, s ohledem na vše výše uvedené, s ohledem na negativní stanovisko MČ a mnoho obdržených požadavků, v souladu s cíli a úkoly územního plánování a ve snaze zároveň minimalizovat negativní zásah do vlastnických práv, navrhuje pořizovatel kompromisní řešení, a to snížení RNP o polovinu, tj. ze 12 na 6, které odpovídají výškové hladině v širším okolí a současně urbanistické struktuře zástavby. Pro heterogenní strukturu zástavby je typická kombinace různých typů zástavby a prostorových principů. Předmětné pozemky tvoří přechod mezi bytovými domy různých výškových hladin (4, 8 a 12 NP) a nízkopodlažní zástavbou rodinných domů (2-3 NP). Navrhovaná výšková regulace 6 RNP je adekvátní a přiměřená s ohledem na přechod mezi různorodou výškovou typologií zástavby stávajících bytových domů a ve vztahu k veřejnému prostoru. Snížení výškové hladiny z 12 RNP na 6 RNP reflektuje specifickou prostorovou a výškovou dynamiku území a představuje optimální kompromis mezi možnostmi rozvoje a zachováním urbanistického charakteru okolní zástavby.

Návrh bude upraven. Dva dotčené čtverce výškové regulace budou z tohoto důvodu sníženy na 6 RNP. Úpravou nebudou negativně dotčeny žádné veřejné zájmy ani koncepce ÚP SÚ. Úpravou bude dotčen pouze vlastník pozemku, kterému byla pořizovatelem dána možnost dle správního řádu vyjádřit se k této úpravě. Nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu, z důvodu které by musel být návrh MPP opakovaně veřejně projednán.

Dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) platí, že „jestliže by vyřízení požadavku vedlo k řešení, které přímo ovlivní oprávněné zájmy některé osoby jiným způsobem než návrh opatření obecné povahy, a není-li změna zjevně též v její prospěch, zjistí správní orgán její stanovisko“. Vlastník pozemku s řešením, které navrhnul pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání souhlasil. Výzva pořizovatele, jakož i stanovisko vlastníka, je součástí spisu vedeného pro opakované veřejné projednání návrhu MPP.

S ohledem na koordinaci územně plánovací činnosti pořizovatel dále uvádí, že v rámci pořizované územní studie pro rozhodování v území (ÚS Komořany II), která je aktuálně ve fázi přípravy zadání, bude pořizovatelem explicitně uveden požadavek, aby bylo toto území

důkladně podrobněji prověřeno v podrobnosti, která je mimo možnosti měřítko územního plánu, a to tak, aby severním směrem byla navržena v podrobnosti regulace ÚS výrazně nižší zástavba než 6 NP, z důvodu minimalizace vlivu na okolní zástavbu a její charakter.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že z vyjádření je patrný nesouhlas se čtverci výškové regulace, které byly upraveny mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP z RNP 2 na 12. Jedná se o čtverce výškové regulace při ul. Palmetová a K Nouzovu. Pořizovatel posuzoval všechny tyto požadavky společně, i přes to, že některé z nich měly uvedenou jako lokalizaci vyjádření pouze jeden z těchto čtverců.

Čtverce výškové regulace východněji od ul. Palmetová a K Nouzovu (též RNP 12P) nejsou měněnou částí oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavkům na jejich změnu proto nelze přihlížet a brát je v potaz, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036465

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 334

Podatel | **BRANISLAVOVÁ JITKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP096J7UM

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | ÚS Komořany

Vyjádření

Nesouhlasím se změnou výškové regulace z "2" na "12". Požaduji dodržet výškovou hladinu III. v severovýchodní části, III.-IV. v západní části podle Územní studie Komořany z r. 2018, reg.č. 60825746.

Odůvodnění

Zastínění pozemku 3724/2 a 3724/3.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven, rozmezí podlažnosti u dvou dotčených ploch výškové regulace bude sníženo ze "12" na "6" (podél severní části ul. Palmetová).

V rámci správní úvahy pořizovatel vážil veřejné zájmy a zásah do práv vlastníka, které ve vztahu k právní kontinuitě, rozhodovací praxi a metodického názoru MMR jakožto pořizovateli nadřízeného orgánu územního plánování, v rámci které se ve stabilizovaném území posuzuje míra využití území v širším kontextu celé lokality.

V porovnání s mnoha obdobnými případy, které jsou pořizovateli známy, např. při přezkumu jeho závazných stanovisek nadřízeným orgánem, vyplývá, že vlastník mohl legitimně očekávat, že na daných pozemcích lze v souladu se stávajícím ÚP SÚ povolit zástavbu, která bude svými objemovými parametry odpovídat stavbám v okolí, mezi které se řadí panelové domy o 9 a 12 NP, které nelze označit za exces, ale za součást stávajícího heterogenního charakteru lokality, ke kterému je pořizovatel povinen přihlížet, jakož i k územně

analytickým podkladům HMP, které tuto správní úvahu potvrzují, ať už z hlediska typických výšek říms, počtu podlaží či typu struktury.

I to je jeden z důvodů, proč byly pro opakované veřejné projednání návrhu MPP pořizovatelem vyhodnoceny výsledky projednání tak, že byl návrh upraven na hodnotu RNP 12, a proč stavebník disponuje kladným vyjádřením pořizovatele ohledně souladu s ÚP SÚ. V rámci vážení veřejných a soukromých zájmů, s ohledem na vše výše uvedené, s ohledem na negativní stanovisko MČ a mnoho obdržených požadavků, v souladu s cíli a úkoly územního plánování a ve snaze zároveň minimalizovat negativní zásah do vlastnických práv, navrhuje pořizovatel kompromisní řešení, a to snížení RNP o polovinu, tj. ze 12 na 6, které odpovídají výškové hladině v širším okolí a současně urbanistické struktuře zástavby. Pro heterogenní strukturu zástavby je typická kombinace různých typů zástavby a prostorových principů. Předmětné pozemky tvoří přechod mezi bytovými domy různých výškových hladin (4, 8 a 12 NP) a nízkopodlažní zástavbou rodinných domů (2-3 NP). Navrhovaná výšková regulace 6 RNP je adekvátní a přiměřená s ohledem na přechod mezi různorodou výškovou typologií zástavby stávajících bytových domů a ve vztahu k veřejnému prostoru. Snížení výškové hladiny z 12 RNP na 6 RNP reflektuje specifickou prostorovou a výškovou dynamiku území a představuje optimální kompromis mezi možnostmi rozvoje a zachováním urbanistického charakteru okolní zástavby.

Návrh bude upraven. Dva dotčené čtverce výškové regulace budou z tohoto důvodu sníženy na 6 RNP. Úpravou nebudou negativně dotčeny žádné veřejné zájmy ani koncepce ÚP SÚ. Úpravou bude dotčen pouze vlastník pozemku, kterému byla pořizovatelem dána možnost dle správního řádu vyjádřit se k této úpravě. Nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu, z důvodu které by musel být návrh MPP opakovaně veřejně projednán.

Dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) platí, že „jestliže by vyřízení požadavku vedlo k řešení, které přímo ovlivní oprávněné zájmy některé osoby jiným způsobem než návrh opatření obecné povahy, a není-li změna zjevně též v její prospěch, zjistí správní orgán její stanovisko“. Vlastník pozemku s řešením, které navrhnul pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání souhlasil. Výzva pořizovatele, jakož i stanovisko vlastníka, je součástí spisu vedeného pro opakované veřejné projednání návrhu MPP.

S ohledem na koordinaci územně plánovací činnosti pořizovatel dále uvádí, že v rámci pořizované územní studie pro rozhodování v území (ÚS Komořany II), která je aktuálně ve fázi přípravy zadání, bude pořizovatelem explicitně uveden požadavek, aby bylo toto území důkladně podrobněji prověřeno v podrobnosti, která je mimo možnosti

měřítko územního plánu, a to tak, aby severním směrem byla navržena v podrobnosti regulace ÚS výrazně nižší zástavba než 6 NP, z důvodu minimalizace vlivu na okolní zástavbu a její charakter.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že z vyjádření je patrný nesouhlas se čtverci výškové regulace, které byly upraveny mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP z RNP 2 na 12. Jedná se o čtverce výškové regulace při ul. Palmetová a K Nouzovu. Pořizovatel posuzoval všechny tyto požadavky společně, i přes to, že některé z nich měly uvedenou jako lokalizaci vyjádření pouze jeden z těchto čtverců.

Čtverce výškové regulace východněji od ul. Palmetová a K Nouzovu (též RNP 12P) nejsou měněnou částí oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavkům na jejich změnu proto nelze přihlížet a brát je v potaz, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů

MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027479

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 335

Podatel | **DOBIÁŠ MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDNWF2

Identifikátor podání Portálu Pražana | e4vt7jh2

Lokalita | 262

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Točná

Vyjádření

Jsem spoluvlastníkem pozemku parc.č. 312, 313 v katastrálním území Točná.

Podle návrhu Metropolitního plánu Prahy, který byl zveřejněn 20.10.2025, je tento pozemek zařazen v plochách PZO - zahrádky a zahrádkové osady.

Žádám o provedení změny návrhu Metropolitního plánu spočívající v zahrnutí pozemku parc.č. 312, 313 v k.ú. Točná do transformační plochy č. 417/262/1264, území sloužící pro bydlení OB.

Odůvodnění:

Na podporu mé námítky uvádím, že Zastupitelstvo MČ Praha 12 na jednání konaném dne 12.11.2025 přijalo usnesení, kterým schválilo připomínky k návrhu Metropolitního plánu, a to včetně připomínky č. 262/2, v rámci které požaduje zahrnout plochu zahrádkové osady při ul. Ke starému hřišti do transformační plochy č. 417/262/1264 (území sloužící pro bydlení OB).

Součástí předmětné plochy je také pozemek parc.č. v k.ú. Točná, jehož jsem spoluvlastníkem.

Moje námítka je tedy v souladu s postojem Městské části Praha 12.

Odůvodnění

Na podporu mé námítky uvádím, že Zastupitelstvo MČ Praha 12 na jednání konaném dne 12.11.2025 přijalo usnesení, kterým schválilo připomínky k návrhu Metropolitního plánu, a to včetně připomínky č. 262/2, v rámci které požaduje zahrnout plochu zahrádkové osady při ul. Ke starému hřišti do transformační plochy č. 417/262/1264 (území sloužící pro bydlení OB).

Součástí předmětné plochy je také pozemek parc.č. 312, 313 v k.ú. Točná, jehož jsem spoluvlastníkem.

Moje námitka je tedy v souladu s postojem Městské části Praha 12.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2

stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Požizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3033552

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 336

Podatel | **ČANČÍK VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A6FKNZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dhmk5ja

Lokalita | 555, 369

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Namítáme v lokalitě parcely č. 2527/10, k. ú. Záběhlíce proti parku.

Navrhujeme, aby dle MPP bylo možno využít pozemek pro výstavbu rodinných domů - zařazení Rozvojová Zastavitelná obytná plocha s podílem veřejných budov pro školství.

Namítáme u parcely č. 2527110, k. ú. Záběhlíce k návrhu „123/369/2305 Skalky - místní park“. V grafické části požadujeme zrušit u připomínkovaného pozemku regulativ „místní park“ a „městská parková plocha zahradní“ a to i v krycím listu 123/369/2305 Skalky - místní park. Navrhujeme, aby dle MPP bylo možno využít pozemek pro výstavbu rodinných domů případně s podílem veřejných budov pro školství. Domníváme se, že výstavba by měla být umístěna i na severně sousedící pozemek. Lokalita 369/Tmkov

Případně aby byla ponechána dle současného plánu ve využití ZMK/VV které se rovná v metropolitním plánu Občanská vybavenost značená bodem. Pozemek přímo navazují na vilkovou kolonii a bytové domy v oblasti jsou i polyfunkční budovy. Jedná se o rovinku s jižním svahem s výhledem do krajiny, ohraničený z jedné strany rozvolněnou zástavbou a komunikacemi. Příjemné, atraktivní prostředí většího územního celku Záběhlíce.

Odůvodnění

1) Podle zákona č. 183/2006 Sb. musí pořizovatel návrhu územního plánu pracovat i s územními rezervami vymezenými v předchozí územně plánovací dokumentaci. Územní rezerva je závazná součást územního plánu. Územní rezervy se vymezují přímo v územním plánu (§ 43 odst. 1), a tedy patří do regulativu využití území.

Nový návrh ÚP musí podle § 53 vyhodnocovat

- důvody navrženého řešení,
- soulad s dosavadní územně plánovací dokumentací,
- důvody, proč se mění nebo ruší prvky z předchozí dokumentace.

MPP nevyhodnotil výše uvedené.

To znamená, že pokud stávající ÚP obsahuje územní rezervy na dotčeném pozemku, nový návrh je

musí řešit, tj. buď:

- ponechat jako rezervu, nebo
- převést na zastavitelnou plochu (po prověření), nebo
- kdyby tuto rezervu chtěl zrušit má pořizovatel povinností odůvodnit proč, toto odůvodnění není ani veřejně dostupné, ani je majitel neobdržel.

Povinnost prověřit, zda má rezerva dále trvat (§ 55 odst. 3)

Při pořizování nového ÚP obec nepřezkoumala:

- zda je další trvání rezervy neúčelné,
- existují nové skutečnosti, které vyžadují její změnu.

Judikatura (trvale potvrzuje)

Soudy opakovaně uvedly, že:

- územní rezerva není svévolný institut,
- nelze ji ignorovat ani automaticky zrušit!
- její změna musí být řádně odůvodněná (zejm. NSS - např. 6 Ao 5/201 O, I Ao 2/2008).

2) Nesoulad dle § 53 písm. d) stavebního zákona s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Domníváme se, že při zpracování návrhu Metropolitního plánu Prahy (MPP) nedošlo k řádnému prověření a vyhodnocení stávající územní rezervy v dotčeném území. Návrh MPP je proto v rozporu

s požadavky § 53 písm. d) stavebního zákona č. 183/2006 Sb., a dále s § 36 a § 55 odst. 3 téhož zákona, jakož i s požadavky vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Podle platného územního plánu je dotčený pozemek vymezen jako zeleň městská a krajinná (ZMK) a jako územní rezerva veřejného vybavení (VVX) s předpokládaným uplatněním po roce 2010.

Vzhledem k opakovanému prodlužování platnosti stávajícího územního plánu bylo logické očekávat, že po roce 2010 bude buď vydán nový územní plán, nebo že bude územní rezerva odpovídajícím způsobem prověřena a její využití stabilizováno.

Podle § 36 stavebního zákona představuje územní rezerva dočasné vymezení plochy určené k prověření možností budoucího využití území. Dosavadní využití takové plochy nesmí být měněnozpusobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil budoucí prověřované využití. Zákon i judikatura správních soudů zdůrazňují, že územní rezerva je institutem časově omezeným a že její aktuálnost musí být pravidelně prověřována, nejpozději při pořizování zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace, tedy zpravidla do čtyř let od vydání územního plánu.

Z uvedených důvodů bylo povinností pořizovatele prokázat, že účel a potřeba územní rezervy byly řádně prověřeny a že byly zhodnoceny reálné možnosti jejího využití, zejména pokud byla v předchozí dokumentaci uvažována jako plocha veřejného vybavení. Návrh MPP však tuto povinnost nenaplní. S existencí územní rezervy se vypořádává pouze formálně, aniž by doložil, že byla posouzena její aktuálnost, účelnost či potřebnost v kontextu současných potřeb území.

Je navíc doloženo, že Magistrát hl. m. Prahy v minulosti opakovaně projevoval zájem o stabilizaci veřejného vybavení v této lokalitě, a to zejména pro umístění školských zařízení, která měla být přemístěna z nevhodných lokalit. Pořizovatel stávajícího územního plánu potřebu veřejného vybavení vyhodnotil jako definitivní, což vyplývá i z dokumentace ke konceptu územního plánu z roku 2009 (viz příloha).

Z těchto důvodů se domníváme, že ke stabilizaci ploch veřejného vybavení mělo dojít již nyní, a že ponechání pozemku v režimu územní rezervy je v rozporu s účelem a časovým omezením tohoto institutu, stejně jako s požadavky § 36 a § 53 písm. d) stavebního zákona.

Předkládáme několik zdrojů, které potvrdí, že veřejná vybavenost je v místě nedostatečná:

- Seznam Zprávy/ EDUin - „Přehledně: Kde v Praze chybí nejvíce míst ve školách" (přehledová analýza)

Shrnutí: analýza pokrývá celé město a ukazuje, které městské části mají největší nedostatek míst ve školách; v přehledech se opakovaně objevují části východní Prahy včetně oblastí spadajících pod Praha I O. Argument: „Praha I O patří mezi lokality s nedostatkem míst ve předškolních zařízeních".

- Projekt/ iniciativa MČ Praha 10 - „Rodinné centrum Strašinská" (řešení nedostatku předškolních míst)

Shrnutí: radnice aktivně jedná o navýšení kapacit (např. využití objektu Strašinská pro -40 míst). To dokládá, že ÚMČ Praha I O identifikuje kapacitní problém a připravuje konkrétní kroky. Vhodné jako důkaz, že problém je znám a řešení se plánují.

- Koncepce rodinné politiky MČ Praha 10 (radniční dokument)

Shrnutí: dokument uvádí mezi problémovými body „naplněná kapacita rodinných center" a další potřeby související s předškolními zařízeními; slouží jako podklad, že radnice vnímá nedostatek kapacit jako trvalý problém.

Krátké shrnutí (nejdůležitější čísla)

- Potvrzená kapacita (veřejné/ známé): 150 míst (MŠ Mládežnická- 4 třídy-, 100 míst; dočasné/skupiny MŠ Hřibská/.Jasmínová-, 50 míst). Praha I O+ I

- Plánovaná nová MŠ (oznámeno MČ Praha 10): 168 míst. Praha IO

- Celková kapacita při naplnění plánu: 318 míst.

- Odhadovaná poptávka dětí ve věku 2-5 let v Zahradním Městě (ilustrativně): ::::551 dětí (výpočet viz níže).

.. Odhadovaný nedostatek (pokud se naplní plán): 233 míst.

3) nesoulad s § 51 a § 53 SZ s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Dle platných ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE HL. M. PRAHY (dále „ZUR") z kterých je nutno vycházet, by se Praha neměla rozšiřovat, spíše by mělo docházet k zastavování transformačních území, „4) Upřednostnit využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území." Celý MPP je koncipován tak, že by nemělo docházet k přílišnému rozrůstání zástavby mimo zastavěná území, zástavba by se měla koncentrovat již v obydlených územích formou

stejně struktury. Krycí list MPP říká „CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY Dotvořit a posilovat cílový

charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Trnkov se strukturou zahradního města. Lokalita Trnkov je vymezena jako lokalita zahradního města. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné, komponované sítě veřejných prostranství s osou v ulici Na Vinobraní a jednotné měřítko zástavby. Území je součástí residenční výstavby a je vlastnictvím okolních nemovitostí upřednostní dostavbu dalších vilek oproti zanedbanému špatně přístupnému „parku“.

3) nesoulad s § 53 SZ písmeno b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

Vrchní část zanedbaného území, kde se nachází i náš pozemek, leží uprostřed stávající vilové zástavby. Tento prostor je však špatně napojen na veřejné prostranství, což se projevuje tím, že se zde občas scházejí nepřízřivobiví občané. Z architektonického pohledu je však lokalita vhodná pro rozčlenění na parcely určené pro rodinné vily. Koncept výškové organizace by mohl reflektovat charakter okolní zástavby: západní část by byla jednopodlažní, směrem na východ by pak docházelo k postupnému přechodu do vyšších pater.

Některé pozemky je možné využít i pro veřejnou vybavenost. V tomto ohledu se nabízí například umístění mateřské školy, protože lokalita poskytuje klidné a bezpečné prostředí s dostatkem zahradního prostoru pro hry dětí.

Z urbanistického hlediska je vhodné, aby větší parky byly spíše v dolní, jižní části lokality, kde se nachází bytová zástavba. Jižní svah však nabízí výhodné podmínky pro menší parky, procházky a posezení, a to zejména pro obyvatele, kteří nevyužívají vzdálenější velké parkové komplexy.

Nedaleko se nachází Hamr, který je napojen na Trojmezí - jeden z největších přírodních parků v Praze - což zvyšuje kvalitu a atraktivitu území.

Celková koncepce by mohla vycházet z terasového uspořádání svahu, čímž se efektivně propojí obytné, rekreační a veřejné funkce, a zároveň bude respektována topografie a charakter okolní zástavby.

Celková koncepce využití by mohla vypadat viz Příloha

4) nesoulad dle § 53 SZ písmeno d) s požadavky SZ a jeho prováděcích právních předpisů (PSP).

Pozemek majitele volně nenavazuje na veřejné prostranství, na pozemek se lze dostat 1úznými pěšinami, které nejsou zrovna přívětivé. Vizuálně je pozemek navázán na vilovou zástavbu. Bez požití soukromých pozemků nelze cesty propojit. Dle PSP (pražské stavební předpisy) § 11 Obecné zásady vymezení pozemků a veřejných prostranství (3) Veřejná prostranství se vymezují tak, aby tvořila prostorově a vizuálně spojitý systém. [upořádání veřejných prostranství musí zajistit dostupnost a obsluhu území a jeho prostupnost pro pěší pohyb. Ulice a cesty se přednostně navzájem propojují.

5) nesoulad dle § 53 SZ písmeno d) s požadavky SZ a jeho ostatních prováděcích právních předpisů

Nedošlo k dostačenému prověření využití územní rezervy novým návrhem MPP.

Stávajícím územním plánem je pozemek určen pro zeleň městská a krajinná /ZMKJ veřejné vybavení bez bližší specifikace NVX/ po r. 2010. Podle stavebního zákona se platnost stávajícího územního plánu stále prodlužovala. Předpokládalo se, že po roce 2010 bude již platný nový územní plán nebo budou pozemky rezerv stabilizovány.

VV je územní rezerva je to plocha, vymezená s cílem prověřit možnosti budoucího využití. Jejich dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil prověřované budoucí využití (§ 36 SZ).

Územní Plán obsahuje mimo jiné vymezení ploch územních rezerv a stanovení možného budoucího využití. Hranice územních rezerv se v grafické části ÚP vyznačují ve výkrese základního členění území. Územní rezervy se dále vymezují v hlavním výkrese. V případě potřeby lze urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech, pak jsou územní rezervy vymezeny v příslušných výkresech (Příloha č. 7 k vyhlášce č.500/2006 Sb.)

Jedním ze základních znaků územní rezervy je její dočasnost. Přestože české soudy dovodily, že o stavební uzávěru se v případě „rezervy“ nejedná, určité omezení vlastníků dotčených nemovitostí územní rezerva přece jen představuje, a proto by měla být vymezena dle názorů soudů pouze nejkratší nutnou dobu. Její aktuálnost by tak měla být prověřována nejpozději při zpracovávání zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace, tj. nejpozději do 4 let od vydání územně plánovací dokumentace. Ze zprávy by mělo být patrné, že aktuálnost využití rezervy byla prověřena. Na majitele se několikrát obrátil MHMP, který chtěl veřejnou vybavenost v lokalitě

stabilizovat. A to pro umístění školských zařízení, které chtěla vymístit z nevhodných lokalit.

Pořizovatel stávajícího UP zhodnotil potřebu veřejného vybavení v oblasti definitivně i v konceptu územního plánu v roce 2009 viz obr Příloha.

Domníváme se, že ke stabilizování veřejné vybavenosti mělo dojít s ohledem na výše uvedené důvody.

6) Porušení § 3 a § 50 odst. 3 správního řádu

Podle ustanovení § 3 správního řádu postupuje správní orgán tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v takovém rozsahu, který je nezbytný k tomu, aby byl úkon správního orgánu úkonem v souladu s požadavky obsaženými v § 2 s. ř., tedy se zásadou legality, zásadou zákazu zneužití pravomoci a správní úvahy, zásadou proporcionality a ochrany dobré víry, zásadou ochrany veřejného zájmu, zásadou nestranného přístupu a zásadou legitimního očekávání.

Podle ustanovení § 50 odst. 3 správního řádu je správní orgán povinen zjistit všechny okolnosti důležité pro ochranu veřejného zájmu. V řízení, v němž má být z moci úřední uložena povinnost, je správní orgán povinen i bez návrhu zjistit všechny rozhodné okolnosti svědčící ve prospěch i v neprospěch toho, komu má být povinnost uložena. Majitel pozemků tvrdí, že pořizovatel MPP nezjistil řádně stav věci. A to především, nezjistil, zda skutečně chybí veřejné prostranství v lokalitě Trnávka a to v takto velkém rozsahu. Nevyhodnotil, jak velké veřejné prostranství dokáže v této lokalitě Městská část Praha 10 (nebo MHPM) stabilně udržovat. Přesto, že je obecně známo, že zelené odlehle plochy bez údržby jsou pro městské části spíše na obtíž.

6) Nedostatečná informace

MPP byl zpracován ve variantách, varianta A nebyla vystavena pro veřejnost.

Odůvodnění zprávy MPP říká „II. E. 1. Pro návrh MPP jsou zpracovány variantní řešení. Projektant během zpracování návrhu Metropolitního plánu nedospěl k jednoznačnému závěru, jak předložit Metropolitní plán invariantně v souladu se Zásadami územního rozvoje Hl. m. Prahy ve znění aktualizace č. 1 a současně s upraveným návrhem Zprávy o uplatňování ZÚR Hl. m. Prahy v uplynulém období (leden 2014 - březen 2017) podle výsledků projednání (Zpráva), která byla pořízena podle § 42 odst. 1 a 2 stavebního zákona a je připravena v souladu s požadavky § 42 odst. 8

stavebního zákona. Důvodem je současné pohzování Zprávy, která pi-edpokládá změnu určit)íc/1 tásti Z(JR hl. m. Prahy - aktualizaci.

Náv-h MPP předložený ve dvou variantách je v souladu se zadáním, neboť nebylo možné nalézt jednoznar...né optimální řešení, jak zdůvodněno podrobně v kapitole 2.2. Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. "

V odůvodnění zprávy MPP je uvedena z varanty A pouze tabulka veřejně prospěšných staveb. Do žádné s tabulek není zahrnuto propojení ulic Ryšánkova a Na Vinobraní.

7) narušení vlastnických práv

Nátlak nebo jednostranné rozhodnutí o využití pozemku pro veřejný účel považujeme za

protiprávní.

Veřejné užívání = zásah do vlastnictví

- Pokud město umožní lidem veřejně chodit, hrát si nebo parkovat na cizím pozemku, jde o zneužití cizí věci.

- To je právně chráněno - vlastník má právo požadovat náhradu za omezení užívání svého majetku.

Vlastník požaduje náhradu škody v souvislosti se zneužitím cizí věci (porušením vlastnického práva) a to dle občanského zákoníkem (zákon č. 89/2012 Sb.), konkrétně§ 2894 a násl.,§ 1010 a násl.

Užívání bylo bez souhlasu vlastníka- i když věc nebyla fyzicky poškozena, požadujeme kompenzaci za omezení vlastnického práva.

Dovolujeme si namítat, že pokud Metropolitní územní plán hl. Praha bude ponechán ve stávající podobě návrhu dojde značně k narušení vlastnického práva. Dojde ke 7J10ršení využití pozemku. Dle současného plánu je využití ZMKNV. Došlo by ke zrušení územní rezervy veřejného vybavení označení W.

Hlavní využití:

Plochy sloužící pro umístění všech typů veřejného vybavení města, tj. Zejména pro školství a vzdělávání, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu města a záchranný bezpečnostní systém.

Obsahem subjektivního vlastnického práva patří souhrn konkrétních oprávnění příslušejících vlastníkovi věci, v našem případě nemovitosti. Komplex oprávnění je tradičně označován jako tzv.

vlastnická triáda, jako souhrn tří základních vlastnických oprávnění opřený o především o Čl. 11

Listiny základních práv a svobod: a § 123 občanského zákona:

právo nemovitosti užívat a požívat její plody a užitky (toto právo umožňuje vlastníkovu realizaci užitné hodnoty věci, konkrétně využívat užitečných vlastností nemovitosti a brát z ní přírůstky - stávat se jejich vlastníkem - užívání věci).

právo s nemovitostí disponovat (dispoziční oprávnění je výrazem realizace hodnoty směnné a poskytuje vlastníkovu možnost rozhodovat o právním i faktickém osudu věci - disponování),

právo věc držet (možnost vlastníka mít věc ve své faktické moci, která je předpokladem realizace právě věc užívat a požívat a povětšinou i předpokladem dispozice s nemovitostí - držba).

Po zásahu do vlastnického práva nebude moci vlastník zhodnotit investice, které do pozemku již vložil. Vlastnická práva již byla jednou pomšena tím, že byly pozemky za minulého režimu odebrány. Dále podotýkáme, že k obsahu vlastnického práva patří také povinnosti. Český právní řád vychází z tzv. Hcdernanovy koncepce vlastnického práva, jež je vyjádřena dikcí, že vlastnictví zavazuje. Vlastník hodlá o pozemek zkulturnovat, nesmí mu být, ale ve výkonu vlastnického práva bráněno.

Uvědomujeme si, že obsah vlastnického práva může být omezen, ale se souhlasem vlastníka, jinak jen na základě zákona, a to především ve veřejném zájmu (vlastník je povinen strpět, aby ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu byla na nezbytnou dobu v nezbytné míře a za náhradu použita jeho věc, nelze-li dosáhnout účelu jinak; ve veřejném zájmu lze věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit, nelze-li dosáhnout účelu jinak, a to jen na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu). Dle názoru obyvatel v místě žijících je soukromá zezeilí. u vilek mnohem přínosnější pro lokalitu než takto velký park. Pokud by šlo pouze o zprůchodnění lokality majitel pozemku by o tomto byl ochoten jednat, ale zatím mu nebyli nabídnuty žádné konkrétní podmínky.

Co se týká již vydané judikatmy NSS. Podle názoru rozšířeného senátu NSS platí, že územní plán zasahuje byť nepřímou do vlastnických práv, protože vlastníci mohou svá práva vykonávat jen v rozsahu, který jim územní plán umožní. Proto musí mít veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv, ke kterým může při pořizování územního plánu dojít, „ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle „ Z našich

námítek je zřejmé, že zátěž činěná na vlastníka návrhem územního plánu není potřebná a odůvodnitelná, a že je možné dojít ke sledovanému cíli jinou cestou. Magistrát i městská část v lokalitě mají mnoho pozemků, na kterých je možné zbudovat menší veřejné zelené prostranství viz obr územně analytických podkladů.

Územní plány, zasahuje do vlastnických práv, platí však, že vlastníci musejí snést bez náhrady takové zásahy, které nepřekračují určitou míru. Tato míra však s ohledem na všechny naše námítky překročena byla. Došlo k takovému omezení vlastníka, jaké nelze zdůvodnit ani veřejným zájmem na určitém využití území obce. Rozsudek NSS konstatoval, že „vlastnické právo patří mezi tzv. práva absolutní a zcela určitě je v katalogu lidských práv (vedle práva na život, práva na osobní svobodu, práva na lidskou důstojnost atp.) jedním z nejvýznamnějších. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivě podložených případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.“

Obrázek č. 1: výřez MPP_lokalita 369/Trn

Obrázek č. 2: nečitelný scan

Obrázek č. 3: Představa terasového uspořádání jižního svahu.
Celková koncepce využití by mohla vypadat

Obrázek č. 4: Konceptu územního plánu v roce 2009

Obrázek č. 5: Územně analytických podkladů

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna pěšího propojení, tj. nikoliv změna městské parkové plochy zahradní, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Přechodné ustanovení § 323 odst. 9 ve spojení s § 334a odst. 2 NSZ stanoví, že pořizování územního plánu, u něhož bylo ke dni 30. 6. 2024 zahájeno veřejné projednání, se dokončí podle dosavadních

právních předpisů, tj. podle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2023 a jeho prováděcích předpisů. Veřejné projednání návrhu MPP probíhalo od 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022. Jelikož tedy bylo veřejné projednání návrhu MPP zahájeno přede dnem nabytí účinnosti NSZ, dle § 323 odst. 9 NSZ se pořízení MPP jako celku dokončí dle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2023 a jeho prováděcích předpisů, nikoli NSZ. Návrh MPP byl proto zpracován v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona, a to včetně ustanovení § 18 a 19 stavebního zákona, která upravují cíle a úkoly územního plánování. V kapitole 3 textové části odůvodnění MPP je podrobně popsán soulad MPP s cíli a úkoly územního plánování. V kapitole 4 textové části odůvodnění MPP je pak podrobně popsán soulad MPP s dalšími požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Po nabytí účinnosti MPP bude pořízena jeho změna, která MPP uvede do souladu s NSZ a do souladu s jednotným standardem. Zákonnost tohoto postupu je potvrzen mj. metodickým sdělením Ministerstva pro místní rozvoj. Dále podrobněji viz příloha P.209 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytné nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034271

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 336

Podatel | **ČANČÍK VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A6FKQK

Identifikátor podání Portálu Pražana | qc2h65yf

Lokalita | 562, 563, 915

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Namítáme proti navrženému funkčnímu využití pozemků parc. č. 712/2, 713/2, 714 a 653, katastrální území Záběhlice.

Z níže uvedených důvodů žádáme, aby byly uvedené pozemky vymezeny v Metropolitním územním plánu hl. m. Prahy {dále jen „MPP“) převážně jako „zastavitelná obytná lokalita“, a to s regulativy odpovídajícími charakteru a využití okolních pozemků.

Odůvodnění

Odůvodnění této žádosti spočívá zejména v potřebě zajištění funkční návaznosti území, sjednocení urbanistického charakteru a zachování logické kontinuity zastavitelného území.

Současný krycí list MPP:

Území je v návrhu MUP zařazeno do 563 I Práce

Plochy produkce a infrastruktury areálového typu

Transformační plocha 41 J/563/2372 9546m²

Typ struktury: areál vybavenosti

Využití: rekreační

Z_{max} : nestanovuje se

Z_z : nestanovuje se

V_z : nestanovuje se

V ploše se nachází požadavek na umístění veřejné vybavenosti vyjádřený plochou.

Požadavek přeartovat:

Plochy sídlišť uvnitř modernistických struktur

Transformační plocha 41 I /563/23xx 9546m²

Typ struktury: heterogenní struktura

Využití: obytná Z_{max}: 55 %

Zz: 25 %

Vz: 6,5

Lokalita

Katastrální území: Záběhlíce

Číslo pozemků: 712/2 a 713/2 a 714 a 653

Stávající územní plán SP = 13 I 50m²

Odůvodnění námítky ad 1)

Oproti skutečnému a historicky doloženému stavu (např. obr. 5) došlo v návrhu územního plánu k zásadní a neodůvodněné změně funkčního využití daného území - z ploch určených pro bydlení na plochy sportu (SP).

Tato změna není v návrhu územního plánu nijak zdůvodněna a v dostupné dokumentaci nejsou uvedeny žádné důvody, které by takovou změnu opodstatňovaly.

Dotčené pozemky historicky sloužily k bydlení, což je doloženo historickými fotografiemi (viz obr. 5) a skutečností, že na pozemcích stály obytné stavby.

Podle katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako „zastavěná plocha a nádvoří“, což odpovídá jejich obytnému charakteru.

Podle § 58 stavebního zákona tyto pozemky náleží do zastavěného území, a proto navrhuje, aby v dotčené lokalitě byla zachována funkce plochy bydlení (OB) v souladu s jejím historickým i faktickým využitím.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byla v návrhu územního plánu zachována funkce bydlení podle návrhu zástavby (viz obr 4) a nedocházelo k její zařazení na „plochu sportu“.

Odůvodnění námítky ad 2)

V odůvodnění pro lokalitu je nepřehledné, tato lokalita 41 11563123 72 zde není odůvodněná. Odůvodnění tedy zcela chybí. Mělo by být zdůvodněno proč právě v této lokalitě má být rekreační využití.

Odůvodnění námítky ad 3)

Odůvodnění nesouladu dle § 53 písm. a) stavebního zákona

Navrhovaná změna I záměr je v rozporu s politikou územního rozvoje a se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, konkrétně s článkem 2.2.2 - Urbanistická koncepce, písm. I), který stanoví:

„Zařízení a areály s hromadnou návštěvností např. sportovní je nutné situovat výhradně mimo centrální oblast města.“

Ulice Práčská představuje páteřní komunikaci městské části Praha-Záběhlce, která má převážně obytný charakter, doplněný o základní občanskou vybavenost, maloobchodní služby a zařízení sociální infrastruktury (základní a mateřská škola).

Záměr umístit v této lokalitě sportovní areál, který ze své podstaty generuje hromadnou návštěvnost, je v rozporu s výše uvedenou zásadou urbanistické koncepce. Takové zařízení by představovalo nežádoucí nárůst dopravní a hlukové zátěže, změnu charakteru zástavby a narušení funkční stability převážně obytného území.

Z těchto důvodů je záměr v nesouladu s platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy a nelze jej považovat za souladný podle 53 písm. a) stavebního zákona.

Odůvodnění námítky ad 3)

Odůvodnění nesouladu dle § 53 písm. b) stavebního zákona

Navrhovaný záměr je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu § 18 a § 19 stavebního zákona, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

Dotčené pozemky, na nichž má být záměr realizován, jsou součástí historicky vzniklé urbanistické struktury sídla Záběhlce. Na pozemcích se původně nacházel obytný statek č. p. 58, č. o. 6, který představoval hodnotný doklad původní vesnické zástavby (viz Příloha obr. 5). Tento objekt byl sice v minulosti zničen (v období minulého

režimu), avšak jeho hmotové a prostorové uspořádání je dodnes čitelné v urbanistické struktuře okolí a představuje kulturně-historickou stopu vývoje území.

Umístění nového záměru v podobě sportovního areálu s hromadnou návštěvností by vedlo k dalšímu narušení historické prostorové kompozice území a k zániku paměťové vrstvy místa, která je v územním plánování považována za významnou urbanistickou a kulturní hodnotu.

Záměr tedy nenaplňuje cíl územního plánování dle§ 18 odst. 4 písm. c) stavebního zákona, kterým je

„ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, včetně urbanistických, architektonických a archeologických hodnot“, a je proto v rozporu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

Z těchto důvodů je záměr vyhodnocen jako nesouladný podle§ 53 písm. b) stavebního zákona.

Odůvodnění námítky ad 4)

V předmětné lokalitě se již nachází více sportovních zařízení, která dostatečně zajišťují potřeby obyvatel v oblasti sportovního a rekreačního vyžití. Podle výkresu Územně analytického podkladu hl. m. Prahy č. 330 - Současný stav využití území - je v daném území evidováno celkem pět sportovních zařízení (viz Příloha, obr. 1a-b, označené čísla I až 5).

Na dotčených pozemcích nebylo nikdy v minulosti oficiálně provozováno žádné sportovní zařízení. V minulosti byly zaznamenány pouze záměry přemístit na tyto pozemky tenisové kurty, avšak k jejich realizaci ani trvalému provozu nedošlo. Sportovní využití se zde neudrželo z důvodu vyšší atraktivity jiných sportovních areálů v okolí (např. areál Hamr), přičemž původní stavební základy záměru postupně zanikly.

Návrh Metropolitního územního plánu hl. m. Prahy zařazuje předmětnou plochu mezi zastavitelné sportovní plochy - zastavitelná rekreační transformační plocha.

Podle informací vlastníků pozemků je jediným uváděným důvodem pro toto funkční zařazení údajná existence základů nepovolené stavby náhradního sportoviště TJ Rapid. Tento argument však neodpovídá skutečnému stavu a je z hlediska právního i faktického irelevantní. Neexistence takové stavby je doložena listinou ze dne 26. července 2000 (viz Příloha, obr. 6).

Odůvodnění námítky ad 6)

Dovolujeme si namítat, že v případě ponechání návrhu územního plánu hl. m. Prahy ve stávající podobě dojde k podstatnému zásahu do ústavně zaručeného vlastnického práva.

Obsahem subjektivního vlastnického práva je souhrn konkrétních oprávnění, která přísluší vlastníku věci, v tomto případě nemovitosti. Tento souhrn, označovaný jako tzv. vlastnická triáda, je vymezen zejména v čl. 11 Listiny základních práv a svobod a v§ 123 občanského zákoníku. Zahrnuje tato základní oprávnění:

1. Právo věc užívat a požívat její plody a užitky, tj. realizovat její užitnou hodnotu a využívat užitečné vlastnosti nemovitosti včetně přirozených přírůstků.
2. Právo s věcí disponovat, tj. rozhodovat o jejím právním i faktickém osudu (např. převádět, pronajímat či jinak nakládat s nemovitostí).
3. Právo věc držet, tedy mít ji ve své faktické moci, což je předpokladem realizace předchozích dvou oprávnění.

Po zásahu do vlastnického práva dle navrhované podoby územního plánu nebude vlastník schopen nemovitost užívat způsobem odpovídajícím stavu, v jakém mu byly pozemky v minulosti násilně odebrány. Zároveň nebude moci zhodnotit investice, které do nemovitosti již vložil. Vlastnická práva byla v minulosti porušena demolicí objektů ve vlastnictví vlastníka, za něž nebyla poskytnuta žádná náhrada. Vlastník nyní požaduje pouze možnost užívat pozemek v souladu se stavem, v jakém mu byl odebrán.

Současně si jsme vědomi, že vlastnické právo zahrnuje i povinnosti. Český právní řád vychází z tzv. Hedemanovy koncepce vlastnictví, vyjádřené zásadou, že „vlastnictví zavazuje“. Vlastník má v úmyslu pozemek řádně udržovat a kultivovat. Nesmí mu však být výkon jeho vlastnického práva znemožněn tím, že většina jeho pozemku bude bezdůvodně převedena do jiného funkčního režimu (např. sportovní plocha).

Uvědomujeme si, že obsah vlastnického práva může být omezen, avšak: pouze:

- se souhlasem vlastníka,
- nebo na základě zákona, a to pouze ve veřejném zájmu, nelze-li účelu dosáhnout jinak, a vždy za náhradu.

Dle odborného názoru architekta je účelu, pro který územní plán hl. m. Prahy stanoví dotčené funkční využití, možné dosáhnout jiným

způsobem - konkrétně vytvořením rezervy pro sportovní stavby v jiném, vhodnějším místě téhož katastru. Vlastník pro tento účel nabízí alternativní pozemek v lokalitě Trojmezí, parc. č. [doplnit číslo pozemku].

Odůvodnění námítky ad 7)

Odůvodnění nesouladu dle § 53 SZ písmeno d) s požadavky SZ a jeho prováděcích právních předpisů.

Dle vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, jsou plochy sportu zařazeny dle § 6 do ploch „občanského vybavení“. Tato vyhláška stanovuje § 6 odstavec, (1) Plochy občanského vybavení se samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem. Návrh MUP neprokazuje, že by další sportovní stavby byly v dané lokalitě potřebné. Ani že by zde mohlo vzniknout dostatečně kapacitní parkoviště pro sportovní stavbu. Ani že dopravní napojení na metro bylo příhodné. V minulosti se zde plánovala zastávka metra nedaleko této plochy (viz stávající UP) MUP ale odklonil trasu metra mimo Záběhlice.

Odůvodnění námítky ad 8) Odůvodnění nesouladu dle § 53 SZ písmeno d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o zrnění; některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Dotčené pozemky jsou v oblasti zvýšené zátěže NO₂, dle Územně analytického podkladu č 16- Kvalita ovzduší zatížení průměrná roční koncentrace NO₂ na dotčených pozemcích je 25-30 umg -3, viz Příloha obr 2. Způsobuje to především komunikační síť, viz výkres Územně analytického podkladu č. 22 - Komunikační síť. Způsobuje to především větší koncentrace komunikací I a II třídy. Při aerobních aktivitách, patří správné dýchání za základ. Nebudete-li mít cvičence dostatečný přísun kyslíku, může si tělesnou schránku při cvičení spíše poškodit více než regenerovat. Jednotlivá svalová vlákna, která zapříčiňují pohyb, jsou na kyslíku přímo závislá. Čím více kyslíku se přes plíce do těla dostane, tím větší relaxační a silové účinky má cvičení na naše tělo. Navrhujeme přesunout sportoviště na jiný pozemek č.p. 657/6 vlastníků, který je z odborného hlediska více vhodný a je v klidové zóně- viz Příloha výkres obr č 2. Nově navrhovaný pozemek má mnohokrát menší zátěž NO₂ a to méně než 15 umg -3. Z urbanistického hlediska se pak na dotčených pozemcích uvolní prostor na bytovou zástavbu, která může mít u silnice bariérový charakter (domy se zasklenou pavlačí). Návrh

Metropolitního územního plánu obsahuje v námi zpracovávané části zjevný nesouladu mezi skutečným stavem v území a návrhem.

Metropolitní územní plán nezohledňuje ani stávající vlastnické, ekonomické, teritoriální a terénní vztahy v území, což vede k názoru, že byl zhotoven, aniž by se zhotovitel seznámil se skutečným stavem, vztahy a vazbami dotčeného území.

Odůvodnění námítky ad 9) Porušení § 3 a § 50 odst. 3 správního řádu

Podle ustanovení § 3 správního řádu postupuje správní orgán tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v takovém rozsahu, který je nezbytný k tomu, aby byl úkon správního orgánu úkonem v souladu s požadavky obsaženými v § 2 s. ř., tedy se zásadou legality, zásadou zákazu zneužití pravomoci a správní úvahy, zásadou proporcionality a ochrany dobré víry, zásadou ochrany veřejného zájmu, zásadou nestranného přístupu a zásadou legitimního očekávání. Podle ustanovení § 50 odst. 3 správního řádu je správní orgán povinen zjistit všechny okolnosti důležité pro ochranu veřejného zájmu. Odvolatel tvrdí, že pořizovatel UP nezjistil řádně stav věci, a to především při skutečném hodnocení hlukové a imisní zátěže, výškové poměry v lokalitě a ostání viz další námítky.

..

Odůvodnění námítky ad 10) nedostačené informace

MPP byl měl být zpracován ve variantách, varianta A nebyla vystavena pro veřejnost. Odůvodnění zprávy MPP říká „II. E. I. Pro návrh MPP jsou zpracována variantní řešení. Projektant během zpracování návrhu Metropolitního plánu nedospěl k jednoznačnému závěru, jak předložit Metropolitní plán invariantně v souladu se Zásadami územního rozvoje Hl. m. Prahy ve znění aktualizace č. j a současně s upraveným návrhem Zprávy o uplatňování ZÚR Hl. m. Prahy v uplynulém období (říjen 2014 - březen 2017) podle výsledků Vyjádření k projednávané územně plánovací dokumentaci hl. m. Prahy 6 projednání (Zpráva), která byla pořízena podle § 42 odst. 1 a 2 stavebního zákona a je připravena v souladu s požadavky § 42 odst. 8 stavebního zákona. Důvodem je současné pořizování Zprávy, která předpokládá změnu určitých částí ZÚR hl. m. Prahy - aktualizaci. Návrh MPP předložený ve dvou variantách je v souladu se zadáním, neboť nebylo možné nalézt jednoznačné optimální řešení, jak zdůvodněno podrobně v kapitole 2.2. Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.“

V odůvodnění zprávy MPP je uvedena z varanty A pouze tabulka veřejně prospěšných staveb, porovnání celkové výměry zastavitelných území

Odůvodnění námítky ad 10) Širší vztahy a souvislosti:

Prostor mezi Botičem a ulicí Práčská byl vždy vnímán jako přechodové území mezi vnitřní městskou krajinou a obytnou zástavbou (viz studie, obr. 7). Severní břeh Botiče byl historicky osídlen - nacházely se zde statky a menší usedlosti, což potvrzuje charakter území jako zastavitelného.

Z hlediska rekreačního využití bylo vždy uvažováno o rozvoji volnočasových a rekreačních aktivit v širším prostoru Trojmezí.

Při návrhu nové zástavby v této lokalitě je vhodné zachovat měřítko a charakter odpovídající spíše projektu „Kaskády u Botiče“ (viz obr. 8), než volit výrazně větší měřítko staveb typu sportovních hal s tribunou (např. - hokejové haly).

Z perspektivních pohledů (dostavované části jsou označeny bílou barvou, viz obr. 9) je zřejmé, že urbanisticky nejvhodnějším řešením je ponechat podélné objekty podél ulice Práčská a kolmo řadit menší kasetové objekty směrem k Botiči. Takový koncept přispěje k měkčímu přechodu mezi městskou strukturou a přírodním prostředím potoka.

obrazová Příloha k námítky k návrhu MPP

Obr 5 - historické foto pozemku

obr 4 b - Návrh zástavby

Obr. 7

Obr 8

Obr. 9

Obr.

Obr I a - analytický podklad 330 (aktualizace Územně analytických podkladů hl. m. Prahy 2016 byla schválena

Obr I b - analytický podklad

Obr 6 - záznam o nepovolených stavbách

Obr 2a - analytický podklad kvalita ovzduší 132

Obr 2b - analytický, podklad

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava regulativu zastavitelné rekreační transformační plochy, tj. nikoliv samotné vymezení této plochy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034272

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 336

Podatel | **ČANČÍK VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A6FKQK

Identifikátor podání Portálu Pražana | qc2h65yf

Lokalita | 562, 563, 915

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

Při ulici Práčská navazuje lokalita na výstavbu o 5 nadzemních podlažích a dvou ustupujících patrech. Požaduje na tuto uliční frontu navázat 5 nadzemními podlažími.

Odůvodnění

Oproti výškovému rastru 100 m x 100 m namítáme, že měl být podrobnější a měl by odpovídat přesněji podlažnosti v analytických podkladech, protože pak odporuje PSP, „§ 26 odstavec b) v transformačním a rozvojovém území se výškové hladiny odvozují z územní studie, popřípadě v případě hladin I-VII (podle § 25 odst. 2 písm. a) až g)) se stanovují v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.“ Na části lokality je MUP určena jako 8np by se musela určit s územní studie.

Odůvodnění výškové úrovně staveb v dotčené lokalitě:

Při ulici Práčská navazuje lokalita na výstavbu o 5 nadzemních podlažích a dvou ustupujících patrech. Požaduje na tuto uliční frontu navázat 5 nadzemními podlažími. V jižní části pozemku navrhujeme budovy kaskádovitě snížit v podobných intencích jak je provedena vyjádření k projednávané územněplánovací dokumentaci hl. m. Prahy 5 sousední výstavba.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával.

I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava regulativu zastavitelné rekreační transformační plochy, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námitka

ID 3034347

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 336

Podatel | **ČANČÍK VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A6FMMQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | r7crka4t

Lokalita | 562, 563, 915

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Námitka 01

Vyjádření

Namítáme proti navrženému funkčnímu využití pozemků parc. č. 712/2, 713/2, 714 a 653, katastrální území Záběhlíce dále jen „pozemky“.

Namítáme proti zejména nejen proti navrhovanému rekreačnímu využití pozemku.

Namítáme proti převedení části pozemků ze sportovního využití na zeleň.

Namítáme proti převedení části pozemků do biokoridoru.

Přeřadit pozemky do:

Plochy sídlišť uvnitř modernistických struktur Transformační plocha: 411/563/23xx (9 546 m²) Typ struktury: heterogenní struktura

Využití: obytná, Parametry: Z_{max} 55 %, Z_z 25 %, V_z 6,5

Odůvodnění

Z níže uvedených důvodů žádáme, aby byly uvedené pozemky vymezeny v Metropolitním územním plánu hl. m. Prahy (dále jen „MPP“) převážně jako „zastavitelná obytná lokalita“, a to s regulací vy odpovídajícími charakteru a využití okolních pozemků.

Odůvodnění této žádosti spočívá zejména v protiprávnosti takového návrhu potřebě zajištění funkční návaznosti území, sjednocení urbanistického charakteru a zachování logické kontinuity zastavitelného území a dalších viz níže.

Odůvodnění námítky ad I) Změna funkčního využití oproti stávajícímu ÚP a předchozí verzi návrhu Stávající stav a navržená změna v MPP

a) Současné funkční využití (ÚP Praha)

Katastrální území: Záběhlíce

Dotčené pozemky: parc. č. 712/2, 713/2, 714 a 653

Stávající Výměra plochy sportu (SP): 13 150 m²

V návrhu MPP je plocha zmenšena na 9 546 m².

Část pozemků je nově přeřazena do lokality 915 / Trojmezí s využitím „jiná plocha přírodě blízká“, což představuje zásadní odklon od dosavadního využití. S touto změnou zásadně nesouhlasíme.

Srovnání předchozí a aktuální verzí MPP

Předchozí návrh MPP:

Zařazení pozemků: 563 /Práce-plochy produkce a infrastruktury areálového typu

Transformační plocha: 411/563/2313 (9 546 m²) Zastavitelnost bloku: 20 %

Aktuální návrh MPP:

Stejně zařazení do 563 / Práce

Transformační plocha: 411 /563/2372

Nově vložen požadavek na veřejnou vybavenost:

800 / Veřejná vybavenost – rekreační vybavenost. plocha 9 546 m²

Porušení principu kontinuity a legitimního očekávání vlastníku

Dotčené pozemky jsou v platném ÚP vedeny jako zastavitelné – plochy sportovního využití, bez uplatněného veřejného zájmu na jejich nezastavění.

Tím vzniká legitimní očekávání vlastníka, že takto stanovený charakter území nebude bez relevantních důvodů měněn.

Rozsudky NSS potvrzují, že: změna územně-plánovací koncepce bez nových objektivních okolností je arbitrární a tedy nezákonná (např. I Ao 6/2010, 4 As 196/2013).

V návrhu MPP však nebyly identifikovány žádné nové skutečnosti, které by: odůvodňovaly přeřazení části území do přírodě blízkých ploch, vylučovaly možnost obytné funkce, vyžadovaly novou veřejnou vybavenost právě zde.

Požadavek na řádné odůvodnění změn dle zákona. Podle § 53 odst. 4 písm. b) stavebního zákona musí být každá změna oproti předchozímu návrhu i oproti platnému stavu řádné, přezkoumatelné a odborné odůvodněna.

V tomto případě však odůvodnění zcela chybí nebo je nedostatečné – zejména u: zmenšení funkční plochy, přeřazení části pozemků do přírodě blízkých ploch, nově vloženého požadavku na veřejnou vybavenost, odmítnutí zařazení do obytné struktury dle požadavku vlastníka.

Judikatura NSS trvá na tom, že změny musí mít racionální a odborné důvody např. rozsudek NSS 2 Ao 2/201() (Dobřejovice) stanoví. Že: územní plán musí být logicky zdůvodněn, změny nesmí být libovolné či nelogické, musí být opřeny o aktuální odborné podklady. Tato kritéria nejsou v případě dotčeného území naplněna.

Neexistence nových relevantních podkladů. Městská část ani pořizovatel nepředložili žádné nové odborné podklady, které by objektivně zdůvodňovaly navrženou změnu využití. Zejména nebyly prokázány:

nové limity území,

nové problémy v infrastrukturu, nově formulovaný veřejný zájem, změna priorit rozvoje území.

Bez takových podkladů je navržená změna nepřezkoumatelná a v rozporu se zákonem i judikaturou.

Odůvodnění námítky ad 2)

Oproti skutečnému a historicky doloženému stavu (např. obr. 5) došlo v návrhu územního plánu k zásadní a neodůvodněné změně funkčního využití daného území - z ploch určených pro bydlení na plochy sportu (SP).

Tato změna není v návrhu územního plánu nijak zdůvodněna a v dostupné dokumentaci nejsou uvedeny žádné důvody, které by takovou změnu opodstatňovaly.

Dotčené pozemky historicky sloužily k bydlení, což je doloženo historickými fotografiemi (viz obr. 5) a skutečností, že na pozemcích stály obytné stavby.

Podle katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako „zastavěná plocha a nádvoří“, což odpovídá jejich obytnému charakteru.

Podle §58 stavebního zákona tyto pozemky náleží do zastavěného území, a proto navrhuje, aby v dotčené lokalitě byla funkce plochy bydlení (OB) v souladu s jejím historickým i faktickým využitím.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byla v návrhu územního plánu zachována funkce bydlení podle návrhu zástavby (viz obr 4) a nedocházelo k její zařazení na „plochu sportu“.

Pokud totiž návrh územního plánu zcela ignoroval faktický stav může být prohlášen za nepřiměřený nebo neodůvodněný a tím pádem zrušitelný soudem {viz např. rozsudek NSS č. j. 1 Au 2/20 IJ-36}.

Odůvodnění námítky ad 3)

Odůvodnění nesouladu dle § 53 písm. a) stavebního zákona

Navrhovaná změna / záměr je v rozporu s politikou územního rozvoje a se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, konkrétně s článkem 2.2.2 - Urbanistická koncepce, písm. I), který stanoví:

„Zařízení a areály s hromadnou návštěvností, např. sportovní, je nutné situovat výhradně mimo centrální oblast města.“

Ulice Práčská představuje páteřní komunikaci městské části Praha-Záběhlice, která má převážná obytný charakter, doplněný o základní občanskou vybavenost, malou obecní službu a zařízení sociální infrastruktury (základní a mateřská škola).

Záměr umístit v této lokalitě sportovní areál, který ze své podstaty generuje hromadnou návštěvnost, je v rozporu s výše uvedenou zásadou urbanistické koncepce. Takové zařízení by představovalo nežádoucí nárůst dopravní a hlukové zátěže, změnu charakteru zástavby a narušení funkční stability převážně obytného území.

Z těchto důvodů je záměr v nesouladu s platnými Zásadami územního rozvoje hl.m Prahy a nelze jej považovat za souladný podle § 53 písm. a) stavebního zákona.

Odůvodnění námítky ad 3)

Odůvodnění nesouladu dle § 53 písm. b) stavebního zákona

Navrhovaný záměr je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu §18 a § 19 stavebního, zákona, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

Dotčené pozemky, na nichž má být záměr realizován, jsou součástí historicky vzniklé urbanistické struktury sídla Záběhlíce. Na pozemcích se původně nacházel obytný statek č. p. 58, č. o. 6, který

představoval hodnotný doklad původní vesnické zástavby {viz příloha obr. 5). Tento objekt byl sice v minulosti zničen (v období minulého režimu), avšak jeho hmotové a prostorné uspořádání je dodnes čitelné v urbanistické struktuře okolí a představuje kulturně-historickou stopu vývoje území.

Umístění nového záměru v podobě sportovního areálu s hromadnou návštěvností by vedlo k dalšímu narušení historické prostorové kompozici' území a k zániku paměťové vrstvy místa, která v územním plánování považována za významnou urbanistickou a kulturní hodnotu.

Záměr tedy nenaplňuje cíl územního plánování dle § 18 odst. 4 písm. c) stavebního zákona, kterým je ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a. civilizačních hodnot území, včetně urbanistických, architektonických děl a archeologických hodnot, a je proto v rozporu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnoty území. Z těchto důvodů je záměr vyhodnocen jako nesouladný podle § 53 písm. b) stavebního zákona. Odůvodnění námítky ad 4)

V předmětné lokalitě se již nachází více sportovních zařízení, která dostatečně zajišťují potřeby obyvatel v oblasti sportovního a rekreačního využití. Podle výkresu Územně analytického podkladu hl. m. Prahy č. 330 - Současný stav využitých území – je v daném území evidováno celkem pět sportovních zařízení (viz Příloha, obr. 1 a-b. označené čísla 1 až 5).

TJ ASTRA Zahradní Město, z.s. Sportovní areál HAMR-Záběhlíce
Underground Gym

Hector Spon Centre

DDM PI0 Zahradní Město – Haly ČAFC Praha z.s. a další

Na dotčených pozemcích nebylo nikdy v minulosti oficiálně provozováno žádné sportovní zázemí. V minulosti byly zaznamenány pouze záměry přemístit na tyto pozemky tenisové kury, avšak k jejich realizaci ani trvalému provozu nedošlo. Sportovní využití se zde neudrželo z důvodu vyšší atraktivity jiných sportovních areálů v okolí (např. areál Hamr), přičemž původní stavební základy záměru postupně zanikly.

Návrh Metropolitního územního plánu hl. m. Prahy zařazuje předmětnou plochu mezi zastavitelné sportovní plochy – zastavitelná rekreační transformační plocha.

Podle informací vlastníků pozemků je jediným uváděným důvodem pro toto funkční zařazení údajná existence základů nepovolené stavby náhradního sportoviště TJ Rapid. Tento argument však neodpovídá skutečnému stavu a je z hlediska právního i faktického irelevantní. Neexistence takové stavby je doložena listinou ze dne 26. července 2000 (viz Příloha, obr. 6).

Vhodnost pozemku pro sportoviště.

Špatná dostupnost a infrastruktura – Blízkost MHD pouze málo kapacitní bus, silnic., parkování, dostupnost pro cílovou skupinu.

Špatná velikost, tvar, technické sítě – Areál pro více sportů chce relativně rozlehlý pozemek s možností navazujících budov (šatny, kafe, zázemí).

Špatná cenová hladina a rizika – pozemky v širším centru bývají velmi drahé; naopak okrajové části či příměstské zóny mohou nabídnout lepší poměr cena/výkon.

Špatná konkurence a trh – V dané lokalitě už existuje mnoho sportovišť, nebo je poptávka neuspokojená.

Odůvodnění námítky ad 6)

Dovolujeme si namítat, že v případě ponechání návrhu územního plánu hl. m. Prahy ve stávající podobě dojde k podstatnému zásahu do ústavně zaručeného vlastnického práva.

Obsahem subjektivního vlastnického práva je souhrn konkrétních oprávnění, která přísluší vlastníku věci, v tomto případě nemovitosti. Tento souhrn, označovaný jako tzv. vlastnická triáda, je vymezen zejména v čl. 11 Listiny základních práv a svobod a v § 113 občanského zákoníku. Zahrnuje tato úkladní oprávnění:

I. Právo věc užívat a požívat její plody a užitky, tj. realizovat její užitnou hodnotu a využívat užitečné vlastnosti nemovitosti včetně přirozených přírůstků.

Právo s věcí disponovat, tj. rozhodovat o jejím právním i faktickém osudu (např. převádět, pronajímat či jinak nakládat s nemovitostí).

Právo věc držet, tedy mít ji ve své faktické moci, což je předpokladem realizace předchozích dvou oprávnění.

Po zásahu do vlastnického práva dle navrhované podoby územního plánu nebude vlastník schopen nemovitost užívat způsobem odpovídajícím stavu, v jakém mu byly pozemky v minulosti násilně odebrány. Zároveň nebude moci zhodnotit investice, které do nemovitosti již vložil. Vlastnická práva byla v minulosti porušena demolicí objektů ve vlastnictví vlastníka, za něž nebyla poskytnuta žádná náhrada. Vlastník nyní požaduje pouze možnost užívat pozemek v souladu se stavem, v jakém mu byl odebrán.

Současně si jsme vědomi, že vlastnické: právo zahrnuje i povinnosti. Český právní řád vychází z tzv. Hedemanovy koncepce vlastnictví vyjádřené zásadou, že „vlastnictví zavazuje“. Vlastník má v úmyslu pozemek řádně udržovat a kultivovat. Nesmí mu však být výkon jeho vlastnického práva znemožněn tím, že většina jeho pozemku bude bezdůvodně převedena do jiného funkčního režimu (např. sportovní plocha).

Uvědomujeme si, že obsah vlastnického práva může být omezen, avšak pouze: se souhlasem vlastníka, nebo na základě zákona, a to pouze ve veřejném zájmu, nelze-li účelu dosáhnout jinak, a vždy za náhradu.

Dle odborného názoru architekta je účelu, pro který územní plán hl. m. Prahy stanoví dotčené funkční využití, možné dosáhnout jiným způsobem – konkrétně vytvořením rezervy pro sportovní stavby, jiném, vhodnějším místě téhož katastru. Vlastník pro tento účel nabízí alternativní pozemek v lokalitě Trojmezí, parc. č. [doplnit číslo pozemku].

A dále je část pozemku nevhodnost zařazení do přírodního parku označení 500/-/3539 LBC Meandry Botiče, přičemž v současném územním plánu je stavební s využitím sportu. Pozemek se nadřadí v území s převážně soukromou zástavbou a jeho zahrnutí do ochranného pásma Přírodního parku je neodůvodněné. Navrhují proto, aby byl pozemek i přilehlé parcely z této ochrany z větší části vyjmuty, jelikož nesplňují přírodní ani krajinářské charakteristiky takového území.

V jednom podkladu od ATEM - Atelier ekologických modelů s.r.o. z ledna: 2009 je tok Botiče uveden jako „nefunkční lokální biokoridor a biocentrum“.

Odůvodnění námítky ad 7)

Odůvodnění nesouladu dle § 53 SZ písmeno d) s požadavky SZ a jeho prováděcích právních předpisů. Dle vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, jsou plochy sportu zařazeny do §6 do ploch „občanského vybavení“ Tato vyhláška

stanovuje § odstavec (1) Plochy občanského vybavení se samostatně, vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnosti a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem. Návrh MUP neprokazuje, že by další sportovní stavby byly v dané lokalitě potřebné. Ani že by zde mohlo vzniknout dostatečně kapacitní parkoviště pro sportovní stavbu. Ani že dopravní napojení na metro bylo příhodné. V minulosti se zde plánovala zastávka metra nedaleko této plochy (viz stávající UP – MUP ale odklonil trasu metra mimo Záběhlce.

Oproti výškovému rastru 1 00 m x 1 00 m namítáme, že měl být podrobnější a měl by odpovídat přesněji podlažnosti v analytických podkladech, protože pak odporuje PSP, § 26 odstavec b) v transformačním a rozvojovém území se výškové hladiny odvozují z územní studie, popřípadě v případě hladin I-VII (podle § 25 odst. 2 písm. a) až g)) se stanovují v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí: „Na části lokality je MUP určena jako 8np by se musela určit s územní studie.

Odůvodnění výškové úrovně staveb v dotčené lokalitě:

Při ulici Práčská navazuje lokalita na výstavbu o 5 nadzemních podlažích a dvou ustupujících patrech. Požaduje na tuto uliční frontu navázat 5 nadzemními podlažími. V jižní části pozemku navrhujeme budovy kaskádovitě snížit v podobných intencích, jak je provedena (viz návrh zástavby)

Odůvodnění námítky ad 8) odůvodnění nesouladu dle S 53 SZ písmeno d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Dotčené pozemky jsou v oblasti zvýšené zátěže NO₂, dle Územně analytického podkladu č 16 - Kvalita ovzduší zatížení průměrná roční koncentrace NO₂ na dotčených pozemcích je

25-30 umg -3, viz Příloha obr 2. Způsobuje to především komunikační síť, viz výkres Územní analytického podkladu č. 22 - Komunikační síť. Způsobuje to především větší koncentrace komunikací I a II třídy. Při aerobních aktivitách, patří správné dýchání za základ. Nebudete-li mít cvičenec dostatečný přísun kyslíku, může si tělesnou schránku při cvičení spíše poškodit více než regenerovat. Jednotlivá svalová vlákna, která zapříchňují pohyb, jsou na kyslíku přímo závislá. Čím více kyslíku se pí-es plíce do těla dostane, tím větší relaxační a silové účinky má cvičení na naše tělo. Navrhujeme přesunout sportoviště na jiný pozemek č.p. 657/6 vlastníků, který je z odborného hlediska více vhodný a je v klidové zóně – viz Příloha výkres obr č 2. Nově

navrhovaný pozemek má mnohokrát menší zátěž N02 a to méně než 15 umg -3. Z urbanistického hlediska se pak na dotčených pozemcích uvolní prostor na bytovou zástavbu, která může mít u silnice barterový charakter (domy se zasklenou pavlačí). Návrh metropolitního územního plánu obsahuje v námi zpracovávané části zjevný nesouladu mezi skutečným stavem v území a návrhem.

Metropolitní územní plán nezohledňuje ani stávající vlastnické, ekonomické, teritoriální a terénní vztahy v území, což vede k názoru, že byl zhotoven, aniž by se zhotovitel seznámil s:- skutečným stavem, vztahy a vazbami dotčeného území.

Odůvodnění námítky ad 9) Porušení § 3 a § 50 odst. 1 správního řádu

Podle ustanovení § 3 správního řádu postupuje správní orgán tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v takovém rozsahu, který je nezbytný k tomu, aby byl úkon správního orgánu úkonem v souladu s požadavky obsaženými v § 2 s, ř., tedy se zásadou legality, zásadou zákazu zneužití pravomoci a správní úvahy, zásadou proporcionality a ochrany dobré víry, zásadou ochrany veřejného zájmu, zásadou nestranného přístupu a zásadou legitimního očekávání. Podle ustanovení § 50 odst. 3 správního řádu správní orgán povinen zjistit všechny okolnosti důležité pro ochranu veřejného zájmu. Odvolatel tvrdí, že pořizovatel UP nezjistil řádné stav věci, a to především při skutečném hodnocení hlukové a emisní zátěže, výškové poměry v lokalitě a ostatní viz další námítky.

Odůvodnění námítky ad IO) nedostačené informace

MPP byl měl být zpracován ve variantách, varianta A nebyla vystavena pro veřejnost. Odůvodnění zprávy MPP říká, II.. E. 1. Pro návrh MPP jsou zpracována variantní řešení. Projektant během zpracování návrhu Metropolitního plánu nedospěl k jednoznačnému závěru, jak přeložit Metropolitní plán invariantně v souladu se Zásadami územního rozvoje Hl. m. Prahy ve znění aktualizace č. I a současně s upraveným návrhem zprávy o uplatňování ZÚR Hl. m. Prahy v uplynulém období (říjen 2014–březen 2017) podle výsledků vyjádření k projednávané územně plánovací dokumentaci hl.m. Prahy 6, projednání (Zpráva), která byla pořizena podle § 42 odst. 1 a 2 stavebního zákona a je připravena v souladu s požadavky § 42 odst. 8 stavebního zákona. Důvodem je současné pořizování zprávy, která předpokládá změnu určitých částí ZÚR hl. m. Prahy – aktualizaci. Návrh MPP předložený ve dvou variantách je v souladu se zadáním, neboť nebylo možné nalézt jednoznačné optimální řešení, jak zdůvodněno podrobně v kapitole 2,2, Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem."

V odůvodnění zprávy MPP je uvedena z varanty A pouze tabulka veřejně prospěšných staveb, porovnání celkové výměry zastavitelných území

Odůvodnění námítky ad 11) Širší vztahy a souvislosti:

Prostor mezi Botičem a ulicí Práčská byl vždy vnímán jako přechodové území mezi vnitřní městskou krajinou a obytnou zástavbou (viz studie, obr. 7). Severní břeh Botiče byl historicky osídlen – nacházely se zde statky a menší usedlosti, což potvrzuje charakter území jako zastavitelného. Z hlediska rekreačního využití bylo vždy uvažováno o rozvoji volnočasových a rekreačních aktivit v širším prostoru Trojmezí.

Při návrhu nové zástavby v této lokalitě je vhodné zachovat měřítko a charakter odpovídající spíše projektu „Kaskády u Botiče“ (viz obr. 8), než volit výrazně větší měřítko staveb typu sportovních hal s tribunou (např. hokejové haly).

Z perspektivních pohledů (dostavované části jsou označeny bílou barvou, viz obr. 9) je zřejmé, že urbanisticky nejvhodnějším řešením je ponechat podélné objekty podél ulice Práčská a kolmo řadit menší kasetové objekty směrem k Botiči. Takový koncept přispěje k měkčímu mezi městskou strukturou a přírodním prostředím potoka.

Odůvodnění námítky ad 12)

V odůvodnění pro lokalitu je nepřehledné, tato lokalita 411 /563/2372 zde není odůvodněná. Odůvodnění tedy zcela chybí. Mělo by být zdůvodněno proč právě v této lokalitě má být rekreační využití.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava regulativu zastavitelné rekreační transformační plochy, tj. nikoliv samotné vymezení této plochy či úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3034348

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 336

Podatel | **ČANČÍK VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A6FMMQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | r7crka4t

Lokalita | 562, 563, 915

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Námítka 02

Vyjádření

Namítáme proti navrženému funkčnímu využití pozemků parc. č. 712/2, 713/2, 714 a 653, katastrální území Záběhllice dále jen „pozemky“. Namítáme proti veřejné vybavenosti vyjádřené plochou.

Z níže uvedených důvodů žádáme, aby byly uvedené pozemky vymezeny v Metropolitním územním plánu hl. m. Prahy (dále jen „MPP“) převážně jako „zastavitelná obytná lokalita“, a to s regulací vy odpovídajícími charakteru a využití okolních pozemků.

Odůvodnění

Odůvodnění této žádosti spočívá zejména v protiprávnosti takového návrhu potřebě zajištění funkční návaznosti území, sjednocení urbanistického charakteru a zachování logické kontinuity zastavitelného území a dalších viz níže.

Odůvodnění námítky ad I) Změna funkčního využití oproti stávajícímu ÚP a předchozí verzi návrhu Stávající stav a navržená změna v MPP

a) Současné funkční využití (ÚP Praha)

Katastrální území: Záběhllice

Dotčené pozemky: parc. č. 712/2, 713/2, 714 a 653

Stávající Výměra plochy sportu (SP): 13 150 m²

V návrhu MPP je plocha zmenšena na 9 546 m².

Část pozemků je nově přeřazena do lokality 915 / Trojmezí s využitím „jiná plocha přírodě blízká“, což představuje zásadní odklon od dosavadního využití. S touto změnou zásadně nesouhlasíme.

Srovnání předchozí a aktuální verzí MPP

Předchozí návrh MPP:

Zařazení pozemků: 563 /Práce-plochy produkce a infrastruktury areálového typu

Transformační plocha: 411/563/2313 (9 546 m²) Zastavitelnost bloku: 20 %

Aktuální návrh MPP:

Stejně zařazení do 563 / Práce

Transformační plocha: 411 /563/2372

Nově vložen požadavek na veřejnou vybavenost:

800 / Veřejná vybavenost – rekreační vybavenost. plocha 9 546 m²

Porušení principu kontinuity a legitimního očekávání vlastníku

Dotčené pozemky jsou v platném ÚP vedeny jako zastavitelné – plochy sportovního využití, bez uplatněného veřejného zájmu na jejich nezastavění.

Tím vzniká legitimní očekávání vlastníka, že takto stanovený charakter území nebude bez relevantních důvodů měněn.

Rozsudky NSS potvrzují, že: změna územně-plánovací koncepce bez nových objektivních okolností je arbitrární a tedy nezákonná (např. I Ao 6/2010, 4 As 196/2013).

V návrhu MPP však nebyly identifikovány žádné nové skutečnosti, které by: odůvodňovaly přeřazení části území do přírodě blízkých ploch, vylučovaly možnost obytné funkce, vyžadovaly novou veřejnou vybavenost právě zde.

Požadavek na řádné odůvodnění změn dle zákona. Podle § 53 odst. 4 písm. b) stavebního zákona musí být každá změna oproti předchozímu návrhu i oproti platnému stavu řádné, přezkoumatelné a odborné odůvodněna.

V tomto případě však odůvodnění zcela chybí nebo je nedostatečné – zejména u: zmenšení funkční plochy, přeřazení části pozemků do

přírodě blízkých ploch, nově vloženého požadavku na veřejnou vybavenost, odmítnutí zařazení do obytné struktury dle požadavku vlastníka.

Judikatura NSS trvá na tom, že změny musí mít racionální a odborné důvody např. rozsudek NSS 2 Ao 2/201() (Dobřejšovice) stanoví. že: územní plán musí být logicky zdůvodněn, změny nesmí být libovolné či nelogické, musí být opřeny o aktuální odborné podklady. Tato kritéria nejsou v případě dotčeného území naplněna.

Neexistence nových relevantních podkladů. Městská část ani pořizovatel nepředložili žádné nové odborné podklady, které by objektivně zdůvodňovaly navrženou změnu využití. Zejména nebyly prokázány:

nové limity území,

nové problémy v infrastrukturu, nově formulovaný veřejný zájem, změna priorit rozvoje území.

Bez takových podkladů je navržená změna nepřezkoumatelná a v rozporu se zákonem i judikaturou.

Odůvodnění námítky ad 2)

Oproti skutečnému a historicky doloženému stavu (např. obr. 5) došlo v návrhu územního plánu k zásadní a neodůvodněné změně funkčního využití daného území - z ploch určených pro bydlení na plochy sportu (SP).

Tato změna není v návrhu územního plánu nijak zdůvodněna a v dostupné dokumentaci nejsou uvedeny žádné důvody, které by takovou změnu opodstatňovaly.

Dotčené pozemky historicky sloužily k bydlení, což je doloženo historickými fotografiemi (viz obr. 5) a skutečností, že na pozemcích stály obytné stavby.

Podle katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako „zastavěná plocha a nádvoří“, což odpovídá jejich obytnému charakteru.

Podle §58 stavebního zákona tyto pozemky náleží do zastavěného území, a proto navrhuje, aby v dotčené lokalitě byla funkce plochy bydlení (OB) v souladu s jejím historickým i faktickým využitím.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byla v návrhu územního plánu zachována funkce bydlení podle návrhu zastavby (viz obr. 4) a nedocházelo k jejímu zařazení na „plochu sportu“.

Pokud totiž návrh územního plánu zcela ignoroval faktický stav může být prohlášen za nepřiměřený nebo neodůvodněný a tím pádem zrušitelný soudem {viz např. rozsudek NSS č. j. 1 Au 2/20 IJ-36}.

Odůvodnění námítky ad 3)

Odůvodnění nesouladu dle § 53 písm. a) stavebního zákona

Navrhovaná změna / záměr je v rozporu s politikou územního rozvoje a se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, konkrétně s článkem 2.2.2 - Urbanistická koncepce, písm. l), který stanoví:

„Zařízení a areály s hromadnou návštěvností, např. sportovní, je nutné situovat výhradně mimo centrální oblast města.“

Ulice Práčská představuje pátevní komunikaci městské části Praha-Záběhlce, která má převážná obytný charakter, doplněný o základní občanskou vybavenost, malou obecní službu a zařízení sociální infrastruktury (základní a mateřská škola).

Záměr umístit v této lokalitě sportovní areál, který ze své podstaty generuje hromadnou návštěvnost, je v rozporu s výše uvedenou zásadou urbanistické koncepce. Takové zařízení by představovalo nežádoucí nárůst dopravní a hlukové zátěže, změnu charakteru zástavby a narušení funkční stability převážně obytného území.

Z těchto důvodů je záměr v nesouladu s platnými Zásadami územního rozvoje hl.m Prahy a nelze jej považovat za souladný podle
□ 53 písm. a) stavebního zákona.

Odůvodnění námítky ad 3)

Odůvodnění nesouladu dle § 53 písm. b) stavebního zákona

Navrhovaný záměr je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu §18 a § 19 stavebního, zákona, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

Dotčené pozemky, na nichž má být záměr realizován, jsou součástí historicky vzniklé urbanistické struktury sídla Záběhlce. Na pozemcích se původně nacházel obytný statek č. p. 58, č. o. 6, který

představoval hodnotný doklad původní vesnické zástavby {viz příloha obr. 5). Tento objekt byl sice v minulosti zničen (v období minulého režimu), avšak jeho hmotové a prostorné uspořádání je dodnes čitelné v urbanistické struktuře okolí a představuje kulturně-historickou stopu vývoje území.

Umístění nového záměru v podobě sportovního areálu s hromadnou návštěvností by vedlo k dalšímu narušení historické prostorové kompozici' území a k zániku paměťové vrstvy místa, která v územním plánování považována za významnou urbanistickou a kulturní hodnotu.

Záměr tedy nenaplní cíl územního plánování dle § 18 odst. 4 písm. c) stavebního zákona, kterým je ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, včetně urbanistických, architektonických děl a archeologických hodnot, a je proto v rozporu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnoty území. Z těchto důvodů je záměr vyhodnocen jako nesouladný podle § 53 písm. b) stavebního zákona. Odůvodnění námítky ad 4)

V předmětné lokalitě se již nachází více sportovních zařízení, která dostatečně zajišťují potřeby obyvatel v oblasti sportovního a rekreačního využití. Podle výkresu Územně analytického podkladu hl. m. Prahy č. 330 - Současný stav využitých území – je v daném území evidováno celkem pět sportovních zařízení (viz Příloha, obr. 1 a-b. označené čísla 1 až 5).

TJ ASTRA Zahradní Město, z.s. Sportovní areál HAMR-Záběhlíce
Underground Gym

Hector Spon Centre

DDM PI0 Zahradní Město – Haly ČAFC Praha z.s. a další

Na dotčených pozemcích nebylo nikdy v minulosti oficiálně provozováno žádné sportovní zázemí. V minulosti byly zaznamenány pouze záměry přemístit na tyto pozemky tenisové kury, avšak k jejich realizaci ani trvalému provozu nedošlo. Sportovní využití se zde neudrželo z důvodu vyšší atraktivity jiných sportovních areálů v okolí (např. areál Hamr), přičemž původní stavební základy záměru postupně zanikly.

Návrh Metropolitního územního plánu hl. m. Prahy zařazuje předmětnou plochu mezi zastavitelné sportovní plochy – zastavitelná rekreační transformační plocha.

Podle informací vlastníků pozemků je jediným uváděným důvodem pro toto funkční zařazení údajná existence základů nepovolené stavby náhradního sportoviště TJ Rapid. Tento argument však neodpovídá skutečnému stavu a je z hlediska právního i faktického irelevantní. Neexistence takové stavby je doložena listinou ze dne 26. července 2000 (viz Příloha, obr. 6).

Vhodnost pozemku pro sportoviště.

Špatná dostupnost a infrastruktura – Blízkost MHD pouze málo kapacitní bus, silnic:, parkování, dostupnost pro cílovou skupinu.

Špatná velikost, tvar, technické sítě – Areál pro více sportů chce relativně rozlehlý pozemek s možností navazujících budov (šatny, kafe, zázemí).

Špatná cenová hladina a rizika – pozemky v širším centru bývají velmi drahé; naopak okrajové části či příměstské zóny mohou nabídnout lepší poměr cena/výkon.

Špatná konkurence a trh – V dané lokalitě už existuje mnoho sportovišť, nebo je poptávka neuspokojená.

Odůvodnění námítky ad 6)

Dovolujeme si namítat, že v případě ponechání návrhu územního plánu hl. m. Prahy ve stávající podobě dojde k podstatnému zásahu do ústavně zaručeného vlastnického práva.

Obsahem subjektivního vlastnického práva je souhrn konkrétních oprávnění, která přísluší vlastníku věci, v tomto případě nemovitosti. Tento souhrn, označovaný jako tzv. vlastnická triáda, je vymezen zejména v čl. 11 Listiny základních práv a svobod a v § 1 :3 občanského zákoníku. Zahrnuje tato úkladní oprávnění:

I. Právo věc užívat a požívat její plody a užitky, tj. realizovat její užitnou hodnotu a využívat užitečné vlastnosti nemovitosti včetně přirozených přírůstků.

Právo s věcí disponovat, tj. rozhodovat o jejím právním i faktickém osudu (např. převádět, pronajímat či jinak nakládat s nemovitostí).

Právo věc držet, tedy mít ji ve své faktické moci, což je předpokladem realizace předchozích dvou oprávnění.

Po zásahu do vlastnického práva dle navrhované podoby územního plánu nebude vlastník schopen nemovitost užívat způsobem odpovídajícím stavu, v jakém mu byly pozemky v minulosti násilně odebrány. Zároveň nebude moci zhodnotit investice, které do nemovitosti již vložil. Vlastnická práva byla v minulosti porušena demolicí objektů ve vlastnictví vlastníka, za něž nebyla poskytnuta žádná náhrada. Vlastník nyní požaduje pouze možnost užívat pozemek v souladu se stavem, v jakém mu byl odebrán.

Současně si jsme vědomi, že vlastnické: právo zahrnuje i povinnosti. Český právní řád vychází z tzv. Hedemanovy koncepce vlastnictví, vyjádřené zásadou, že „vlastnictví zavazuje“. Vlastník má v úmyslu pozemek řádně udržovat a kultivovat. Nesmí mu však být výkon jeho

vlastnického práva znemožněn tím, že většina jeho pozemku bude bezdůvodně převedena do jiného funkčního režimu (např. sportovní plocha).

Uvědomujeme si, že obsah vlastnického práva může být omezen, avšak pouze: se souhlasem vlastníka, nebo na základě zákona, a to pouze ve veřejném zájmu, nelze-li účelu dosáhnout jinak, a vždy za náhradu.

Dle odborného názoru architekta je účelu, pro který územní plán hl. m. Prahy stanoví dotčené funkční využití, možné dosáhnout jiným způsobem – konkrétně vytvořením rezervy pro sportovní stavby, jiném, vhodnějším místě téhož katastru. Vlastník pro tento účel nabízí alternativní pozemek v lokalitě Trojmezí, parc. č. [doplnit číslo pozemku].

A dále je část pozemku nevhodnost zařazení do přírodního parku označení 500/-/3539 LBC Meandry Botiče, přičemž v současném územním plánu je stavební s využitím sportu. Pozemek se nadřadí v území s převážně soukromou zástavbou a jeho zahrnutí do ochranného pásma Přírodního parku je neodůvodněné. Navrhují proto, aby byl pozemek i přilehlé parcely z této ochrany z větší části vyjmuty, jelikož nesplňují přírodní ani krajinářské charakteristiky takového území.

V jednom podkladu od ATEM - Atelier ekologických modelů s.r.o. z ledna: 2009 je tok Botiče uveden jako „nefunkční lokální biokoridor a biocentrum“.

Odůvodnění námítky ad 7)

Odůvodnění nesouladu dle § 53 SZ písmeno d) s požadavky SZ a jeho prováděcích právních předpisů. Dle vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. jsou plochy sportu zařazeny do §6 do ploch „občanského vybavení“ Tato vyhláška stanovuje § odstavec (1) Plochy občanského vybavení se samostatně, vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnosti a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem. Návrh MUP neprokazuje, že by další sportovní stavby byli v dané lokalitě potřebné. Ani že by zde mohlo vzniknout dostatečně kapacitní parkoviště pro sportovní stavbu. Ani že dopravní napojení na metro bylo příhodné. V minulosti se zde plánovala zastávka metra nedaleko této plochy (viz stávající UP – MUP ale odklonil trasu metra mimo Záběhlice.

Oproti výškovému rastru 1 00 m x 1 00 m namítáme, že měl být podrobnější a měl by odpovídat přesněji podlažnosti v analytických podkladech, protože pak odporuje PSP, § 26 odstavec b)

v transformačním a rozvojovém území se výškové hladiny odvozují z územní studie, popřípadě v případě hladin I-VII (podle § 25 odst. 2 písm. a) až g)) se stanovují v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí: „Na části lokality je MUP určena jako 8np by se musela určit s územní studie.

Odůvodnění výškové úrovně staveb v dotčené lokalitě:

Při ulici Práčská navazuje lokalita na výstavbu o 5 nadzemních podlažích a dvou ustupujících patrech. Požaduje na tuto uliční frontu navázat 5 nadzemními podlažími. V jižní části pozemku navrhujeme budovy kaskádovitě snížit v podobných intencích, jak je provedena (viz návrh zástavby)

Odůvodnění námítky ad 8) odůvodnění nesouladu dle S 53 SZ písmeno d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Dotčené pozemky jsou v oblasti zvýšené zátěže NO₂, dle Územně analytického podkladu č 16 - Kvalita ovzduší zatížení průměrná roční koncentrace NO₂ na dotčených pozemcích je

25-30 umg -3, viz Příloha obr 2. Způsobuje to především komunikační síť, viz výkres Územní analytického podkladu č. 22 - Komunikační síť. Způsobuje to především větší koncentrace komunikací I a II třídy. Při aerobních aktivitách, patří správné dýchání za základ. Nebudete-li mít cvičenec dostatečný přísun kyslíku, může si tělesnou schránku při cvičení spíše poškodit více než regenerovat. Jednotlivá svalová vlákna, která zapříchňují pohyb, jsou na kyslíku přímo závislá. Čím více kyslíku se pí-es plíce do těla dostane, tím větší relaxační a silové účinky má cvičení na naše tělo. Navrhujeme přesunou sportoviště na jiný pozemek č.p. 657/6 vlastníků, který je z odborného hlediska více vhodný a je v klidové zóně – viz Příloha výkres obr č 2. Nově navrhovaný pozemek má mnohokrát menší zátěž N02 a to méně než 15 umg -3. Z urbanistického hlediska se pak na dotčených pozemcích uvolní prostor na bytovou zástavbu, která může mít u silnice barterový charakter (domy se zasklenou pavlačí). Návrh metropolitního územního plánu obsahuje v námi zpracovávané části zjevný nesouladu mezi skutečným stavem v území a návrhem.

Metropolitní územní plán nezohleduje ani stávající vlastnické, ekonomické, teritoriální a terénní vztahy v území, což vede k názoru, že byl zhotoven, aniž by se zhotovitel seznámil s:- skutečným stavem, vztahy a vazbami dotčeného území.

Odůvodnění námítky ad 9) Porušení § 3 a § 50 odst. 1 správního řádu

Podle ustanovení § 3 správního řádu postupuje správní orgán tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v takovém rozsahu, který je nezbytný k tomu, aby byl úkon správního orgánu úkonem v souladu s požadavky obsaženými v § 2 s, ř., tedy se zásadou legality, zásadou zákazu zneužití pravomoci a správní úvahy, zásadou proporcionality a ochrany dobré víry, zásadou ochrany veřejného zájmu, zásadou nestranného přístupu a zásadou legitimního očekávání. Podle ustanovení § 50 odst. 3 správního řádu správní orgán povinen zjistit všechny okolnosti důležité pro ochranu veřejného zájmu. Odvolatel tvrdí, že pořizovatel UP nezjistil řádné stav věci, a to především při skutečném hodnocení hlukové a emisní zátěže, výškové poměry v lokalitě a ostatní viz další námítky.

Odůvodnění námítky ad IO) nedostačené informace

MPP byl měl být zpracován ve variantách, varianta A nebyla vystavena pro veřejnost. Odůvodnění zprávy MPP říká, II.. E. 1. Pro návrh MPP jsou zpracovávána variantní řešení. Projektant během zpracování návrhu Metropolitního plánu nedospěl k jednoznačnému závěru, jak přeložit Metropolitní plán invariantně v souladu se Zásadami územního rozvoje Hl. m. Prahy ve znění aktualizace č. I a současně s upraveným návrhem zprávy o uplatňování ZÚR Hl. m. Prahy v uplynulém období (říjen 2014–březen 2017) podle výsledků vyjádření k projednávané územně plánovací dokumentaci hl.m. Prahy 6, projednání (Zpráva), která byla pořizena podle § 42 odst. 1 a 2 stavebního zákona a je připravena v souladu s požadavky § 42 odst. 8 stavebního zákona. Důvodem je současné pořizování zprávy, která předpokládá změnu určitých částí ZÚR hl. m. Prahy – aktualizaci. Návrh MPP předložený ve dvou variantách je v souladu se zadáním, neboť nebylo možné nalézt jednoznačné optimální řešení, jak zdůvodněno podrobně v kapitole 2,2, Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem."

V odůvodnění zprávy MPP je uvedena z varanty A pouze tabulka veřejně prospěšných staveb, porovnání celkové výměřky zastavitelných území

Odůvodnění námítky ad 11) Širší vztahy a souvislosti:

Prostor mezi Botičem a ulicí Práčská byl vždy vnímán jako přechodové území mezi vnitřní městskou krajinou a obytnou zástavbou (viz studie, obr. 7). Severní břeh Botiče byl historicky osídlen – nacházely se zde statky a menší usedlosti, což potvrzuje charakter území jako zastavitelného. Z hlediska rekreačního využití bylo vždy uvažováno o rozvoji volnočasových a rekreačních aktivit v širším prostoru Trojmezí.

Při návrhu nové zástavby v této lokalitě je vhodné zachovat měřítko a charakter odpovídající spíše projektu „Kaskády u Botiče“ (viz obr. 8), než volit výrazně větší měřítko staveb typu sportovních hal s tribunou (např. hokejové haly).

Z perspektivních pohledů (dostavované části jsou označeny bílou barvou, viz obr. 9) je zřejmé, že urbanisticky nejvhodnějším řešením je ponechat podélné objekty podél ulice Práčská a kolmo řadit menší kasetové objekty směrem k Botiči. Takový koncept přispěje k měkčímu mezi městskou strukturou a přírodním prostředím potoka.

Odůvodnění námítky ad 12)

V odůvodnění pro lokalitu je nepřehledné, tato lokalita 411 /563/2372 zde není odůvodněná. Odůvodnění tedy zcela chybí. Mělo by být zdůvodněno proč právě v této lokalitě má být rekreační využití.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace

měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava regulativu zastavitelné rekreační transformační plochy, tj. nikoliv samotné vymezení této plochy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito

hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námítek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu.

Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034349

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 336

Podatel | **ČANČÍK VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A6FMMQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | r7crka4t

Lokalita | 562, 563, 915

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Námítka 03

Vyjádření

Namítáme proti navrženému funkčnímu využití pozemků parc. č. 712/2, 713/2, 714 a 653, katastrální území Záběhlice dále jen „pozemky“. Namítáme proti výškové úrovni staveb. Navrhujeme 5 nadzemních podlaží.

Odůvodnění

Z níže uvedených důvodů žádáme, aby byly uvedené pozemky vymezeny v Metropolitním územním plánu hl. m. Prahy (dále jen „MPP“) převážně jako „zastavitelná obytná lokalita“, a to s regulací vy odpovídajícími charakteru a využití okolních pozemků.

Odůvodnění této žádosti spočívá zejména v protiprávnosti takového návrhu potřebě zajištění funkční návaznosti území, sjednocení urbanistického charakteru a zachování logické kontinuity zastavitelného území a dalších viz níže.

Odůvodnění námítky ad I) Změna funkčního využití oproti stávajícímu UP a předchozí verzi návrhu Stávající stav a navržená změna v MPP

a) Současné funkční využití (ÚP Praha)

Katastrální území: Záběhlice

Dotčené pozemky: parc. č. 712/2, 713/2, 714 a 653

Stávající Výměra plochy sportu (SP): 13 150 m²

V návrhu MPP je plocha zmenšena na 9 546 m².

Část pozemků je nově přeřazena do lokality 915 / Trojmezí s využitím „jiná plocha přírodě blízká“, což představuje zásadní odklon od dosavadního využití. S touto změnou zásadně nesouhlasíme.

Srovnání předchozí a aktuální verzí MPP

Předchozí návrh MPP:

Zařazení pozemků: 563 /Práce-plochy produkce a infrastruktury areálového typu

Transformační plocha: 411/563/2313 (9 546 m²) Zastavitelnost bloku: 20 %

Aktuální návrh MPP:

Stejně zařazení do 563 / Práce

Transformační plocha: 411 /563/2372

Nově vložen požadavek na veřejnou vybavenost:

800 / Veřejná vybavenost – rekreační vybavenost. plocha 9 546 m²

Porušení principu kontinuity a legitimního očekávání vlastníku

Dotčené pozemky jsou v platném ÚP vedeny jako zastavitelné – plochy sportovního využití, bez uplatněného veřejného zájmu na jejich nezastavění.

Tím vzniká legitimní očekávání vlastníka, že takto stanovený charakter území nebude bez relevantních důvodů měněn.

Rozsudky NSS potvrzují, že: změna územně-plánovací koncepce bez nových objektivních okolností je arbitrární a tedy nezákonná (např. I Ao 6/2010, 4 As 196/2013).

V návrhu MPP však nebyly identifikovány žádné nové skutečnosti, které by: odůvodňovaly přeřazení části území do přírodě blízkých ploch, vylučovaly možnost obytné funkce, vyžadovaly novou veřejnou vybavenost právě zde.

Požadavek na řádné odůvodnění změn dle zákona. Podle § 53 odst. 4 písm. b) stavebního zákona musí být každá změna oproti předchozímu návrhu i oproti platnému stavu řádné, přezkoumatelné a odborné odůvodněna.

V tomto případě však odůvodnění zcela chybí nebo je nedostatečné – zejména u: zmenšení funkční plochy, přeřazení části pozemků do

přírodě blízkých ploch, nově vloženého požadavku na veřejnou vybavenost, odmítnutí zařazení do obytné struktury dle požadavku vlastníka.

Judikatura NSS trvá na tom, že změny musí mít racionální a odborné důvody např. rozsudek NSS 2 Ao 2/201() (Dobřejovice) stanoví. že: územní plán musí být logicky zdůvodněn, změny nesmí být libovolné či nelogické, musí být opřeny o aktuální odborné podklady. Tato kritéria nejsou v případě dotčeného území naplněna.

Neexistence nových relevantních podkladů. Městská část ani pořizovatel nepředložili žádné nové odborné podklady, které by objektivně zdůvodňovaly navrženou změnu využití. Zejména nebyly prokázány:

nové limity území,

nové problémy v infrastrukturu, nově formulovaný veřejný zájem, změna priorit rozvoje území.

Bez takových podkladů je navržená změna nepřezkoumatelná a v rozporu se zákonem i judikaturou.

Odůvodnění námítky ad 2)

Oproti skutečnému a historicky doloženému stavu (např. obr. 5) došlo v návrhu územního plánu k zásadní a neodůvodněné změně funkčního využití daného území - z ploch určených pro bydlení na plochy sportu (SP).

Tato změna není v návrhu územního plánu nijak zdůvodněna a v dostupné dokumentaci nejsou uvedeny žádné důvody, které by takovou změnu opodstatňovaly.

Dotčené pozemky historicky sloužily k bydlení, což je doloženo historickými fotografiemi (viz obr. 5) a skutečností, že na pozemcích stály obytné stavby.

Podle katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako „zastavěná plocha a nádvoří“, což odpovídá jejich obytnému charakteru.

Podle §58 stavebního zákona tyto pozemky náleží do zastavěného území, a proto navrhuje, aby v dotčené lokalitě byla funkce plochy bydlení (OB) v souladu s jejím historickým i faktickým využitím.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byla v návrhu územního plánu zachována funkce bydlení podle návrhu zastavby (viz obr. 4) a nedocházelo k jejímu zařazení na „plochu sportu“.

Pokud totiž návrh územního plánu zcela ignoroval faktický stav může být prohlášen za nepřiměřený nebo neodůvodněný a tím pádem zrušitelný soudem {viz např. rozsudek NSS č. j. 1 Au 2/20 IJ-36}.

Odůvodnění námítky ad 3)

Odůvodnění nesouladu dle § 53 písm. a) stavebního zákona

Navrhovaná změna / záměr je v rozporu s politikou územního rozvoje a se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, konkrétně s článkem 2.2.2 - Urbanistická koncepce, písm. l), který stanoví:

„Zařízení a areály s hromadnou návštěvností, např. sportovní, je nutné situovat výhradně mimo centrální oblast města.“

Ulice Práčská představuje pátevní komunikaci městské části Praha-Záběhlce, která má převážná obytný charakter, doplněný o základní občanskou vybavenost, malou obecní službu a zařízení sociální infrastruktury (základní a mateřská škola).

Záměr umístit v této lokalitě sportovní areál, který ze své podstaty generuje hromadnou návštěvnost, je v rozporu s výše uvedenou zásadou urbanistické koncepce. Takové zařízení by představovalo nežádoucí nárůst dopravní a hlukové zátěže, změnu charakteru zástavby a narušení funkční stability převážně obytného území.

Z těchto důvodů je záměr v nesouladu s platnými Zásadami územního rozvoje hl.m Prahy a nelze jej považovat za souladný podle
□ 53 písm. a) stavebního zákona.

Odůvodnění námítky ad 3)

Odůvodnění nesouladu dle § 53 písm. b) stavebního zákona

Navrhovaný záměr je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu §18 a § 19 stavebního, zákona, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

Dotčené pozemky, na nichž má být záměr realizován, jsou součástí historicky vzniklé urbanistické struktury sídla Záběhlce. Na pozemcích se původně nacházel obytný statek č. p. 58, č. o. 6, který

představoval hodnotný doklad původní vesnické zástavby {viz příloha obr. 5). Tento objekt byl sice v minulosti zničen (v období minulého režimu), avšak jeho hmotové a prostorné uspořádání je dodnes čitelné v urbanistické struktuře okolí a představuje kulturně-historickou stopu vývoje území.

Umístění nového záměru v podobě sportovního areálu s hromadnou návštěvností by vedlo k dalšímu narušení historické prostorové kompozici' území a k zániku paměťové vrstvy místa, která v územním plánování považována za významnou urbanistickou a kulturní hodnotu.

Záměr tedy nenaplní cíl územního plánování dle § 18 odst. 4 písm. c) stavebního zákona, kterým je ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, včetně urbanistických, architektonických děl a archeologických hodnot, a je proto v rozporu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnoty území. Z těchto důvodů je záměr vyhodnocen jako nesouladný podle § 53 písm. b) stavebního zákona. Odůvodnění námítky ad 4)

V předmětné lokalitě se již nachází více sportovních zařízení, která dostatečně zajišťují potřeby obyvatel v oblasti sportovního a rekreačního využití. Podle výkresu Územně analytického podkladu hl. m. Prahy č. 330 - Současný stav využitých území – je v daném území evidováno celkem pět sportovních zařízení (viz Příloha, obr. 1 a-b. označené čísla 1 až 5).

TJ ASTRA Zahradní Město, z.s. Sportovní areál HAMR-Záběhlíce
Underground Gym

Hector Spon Centre

DDM PI0 Zahradní Město – Haly ČAFC Praha z.s. a další

Na dotčených pozemcích nebylo nikdy v minulosti oficiálně provozováno žádné sportovní zázemí. V minulosti byly zaznamenány pouze záměry přemístit na tyto pozemky tenisové kurny, avšak k jejich realizaci ani trvalému provozu nedošlo. Sportovní využití se zde neudrželo z důvodu vyšší atraktivity jiných sportovních areálů v okolí (např. areál Hamr), přičemž původní stavební základy záměru postupně zanikly.

Návrh Metropolitního územního plánu hl. m. Prahy zařazuje předmětnou plochu mezi zastavitelné sportovní plochy – zastavitelná rekreační transformační plocha.

Podle informací vlastníků pozemků je jediným uváděným důvodem pro toto funkční zařazení údajná existence základů nepovolené stavby náhradního sportoviště TJ Rapid. Tento argument však neodpovídá skutečnému stavu a je z hlediska právního i faktického irelevantní. Neexistence takové stavby je doložena listinou ze dne 26. července 2000 (viz Příloha, obr. 6).

Vhodnost pozemku pro sportoviště.

Špatná dostupnost a infrastruktura – Blízkost MHD pouze málo kapacitní bus, silnic:, parkování, dostupnost pro cílovou skupinu.

Špatná velikost, tvar, technické sítě – Areál pro více sportů chce relativně rozlehlý pozemek s možností navazujících budov (šatny, kafe, zázemí).

Špatná cenová hladina a rizika – pozemky v širším centru bývají velmi drahé; naopak okrajové části či příměstské zóny mohou nabídnout lepší poměr cena/výkon.

Špatná konkurence a trh – V dané lokalitě už existuje mnoho sportovišť, nebo je poptávka neuspokojená.

Odůvodnění námítky ad 6)

Dovolujeme si namítat, že v případě ponechání návrhu územního plánu hl. m. Prahy ve stávající podobě dojde k podstatnému zásahu do ústavně zaručeného vlastnického práva.

Obsahem subjektivního vlastnického práva je souhrn konkrétních oprávnění, která přísluší vlastníku věci, v tomto případě nemovitosti. Tento souhrn, označovaný jako tzv. vlastnická triáda, je vymezen zejména v čl. 11 Listiny základních práv a svobod a v § 1 :3 občanského zákoníku. Zahrnuje tato úkladní oprávnění:

I. Právo věc užívat a požívat její plody a užitky, tj. realizovat její užitnou hodnotu a využívat užitečné vlastnosti nemovitosti včetně přirozených přírůstků.

Právo s věcí disponovat, tj. rozhodovat o jejím právním i faktickém osudu (např. převádět, pronajímat či jinak nakládat s nemovitostí).

Právo věc držet, tedy mít ji ve své faktické moci, což je předpokladem realizace předchozích dvou oprávnění.

Po zásahu do vlastnického práva dle navrhované podoby územního plánu nebude vlastník schopen nemovitost užívat způsobem odpovídajícím stavu, v jakém mu byly pozemky v minulosti násilně odebrány. Zároveň nebude moci zhodnotit investice, které do nemovitosti již vložil. Vlastnická práva byla v minulosti porušena demolicí objektů ve vlastnictví vlastníka, za něž nebyla poskytnuta žádná náhrada. Vlastník nyní požaduje pouze možnost užívat pozemek v souladu se stavem, v jakém mu byl odebrán.

Současně si jsme vědomi, že vlastnické: právo zahrnuje i povinnosti. Český právní řád vychází z tzv. Hedemanovy koncepce vlastnictví, vyjádřené zásadou, že „vlastnictví zavazuje“. Vlastník má v úmyslu pozemek řádně udržovat a kultivovat. Nesmí mu však být výkon jeho

vlastnického práva znemožněn tím, že většina jeho pozemku bude bezdůvodně převedena do jiného funkčního režimu (např. sportovní plocha).

Uvědomujeme si, že obsah vlastnického práva může být omezen, avšak pouze: se souhlasem vlastníka, nebo na základě zákona, a to pouze ve veřejném zájmu, nelze-li účelu dosáhnout jinak, a vždy za náhradu.

Dle odborného názoru architekta je účelu, pro který územní plán hl. m. Prahy stanoví dotčené funkční využití, možné dosáhnout jiným způsobem – konkrétně vytvořením rezervy pro sportovní stavby, jiném, vhodnějším místě téhož katastru. Vlastník pro tento účel nabízí alternativní pozemek v lokalitě Trojmezí, parc. č. [doplnit číslo pozemku].

A dále je část pozemku nevhodnost zařazení do přírodního parku označení 500/-/3539 LBC Meandry Botiče, přičemž v současném územním plánu je stavební s využitím sportu. Pozemek se nadřadí v území s převážně soukromou zástavbou a jeho zahrnutí do ochranného pásma Přírodního parku je neodůvodněné. Navrhují proto, aby byl pozemek i přilehlé parcely z této ochrany z větší části vyjmuty, jelikož nesplňují přírodní ani krajinářské charakteristiky takového území.

V jednom podkladu od ATEM - Atelier ekologických modelů s.r.o. z ledna: 2009 je tok Botiče uveden jako „nefunkční lokální biokoridor a biocentrum“.

Odůvodnění námítky ad 7)

Odůvodnění nesouladu dle § 53 SZ písmeno d) s požadavky SZ a jeho prováděcích právních předpisů. Dle vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. jsou plochy sportu zařazeny do §6 do ploch „občanského vybavení“ Tato vyhláška stanovuje § odstavec (1) Plochy občanského vybavení se samostatně, vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnosti a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem. Návrh MUP neprokazuje, že by další sportovní stavby byli v dané lokalitě potřebné. Ani že by zde mohlo vzniknout dostatečně kapacitní parkoviště pro sportovní stavbu. Ani že dopravní napojení na metro bylo příhodné. V minulosti se zde plánovala zastávka metra nedaleko této plochy (viz stávající UP – MUP ale odklonil trasu metra mimo Záběhlice.

Oproti výškovému rastru 1 00 m x 1 00 m namítáme, že měl být podrobnější a měl by odpovídat přesněji podlažnosti v analytických podkladech, protože pak odporuje PSP, § 26 odstavec b)

v transformačním a rozvojovém území se výškové hladiny odvozují z územní studie, popřípadě v případě hladin I-VII (podle § 25 odst. 2 písm. a) až g)) se stanovují v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí: „Na části lokality je MUP určena jako 8np by se musela určit s územní studie.

Odůvodnění výškové úrovně staveb v dotčené lokalitě:

Při ulici Práčská navazuje lokalita na výstavbu o 5 nadzemních podlažích a dvou ustupujících patrech. Požaduje na tuto uliční frontu navázat 5 nadzemními podlažími. V jižní části pozemku navrhujeme budovy kaskádovitě snížit v podobných intencích, jak je provedena (viz návrh zástavby)

Odůvodnění námítky ad 8) odůvodnění nesouladu dle S 53 SZ písmeno d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Dotčené pozemky jsou v oblasti zvýšené zátěže NO₂, dle Územně analytického podkladu č 16 - Kvalita ovzduší zatížení průměrná roční koncentrace NO₂ na dotčených pozemcích je

25-30 umg -3, viz Příloha obr 2. Způsobuje to především komunikační síť, viz výkres Územní analytického podkladu č. 22 - Komunikační síť. Způsobuje to především větší koncentrace komunikací I a II třídy. Při aerobních aktivitách, patří správné dýchání za základ. Nebudete-li mít cvičenec dostatečný přísun kyslíku, může si tělesnou schránku při cvičení spíše poškodit více než regenerovat. Jednotlivá svalová vlákna, která zapříchňují pohyb, jsou na kyslíku přímo závislá. Čím více kyslíku se pí-es plíce do těla dostane, tím větší relaxační a silové účinky má cvičení na naše tělo. Navrhujeme přesunou sportoviště na jiný pozemek č.p. 657/6 vlastníků, který je z odborného hlediska více vhodný a je v klidové zóně – viz Příloha výkres obr č 2. Nově navrhovaný pozemek má mnohokrát menší zátěž N02 a to méně než 15 umg -3. Z urbanistického hlediska se pak na dotčených pozemcích uvolní prostor na bytovou zástavbu, která může mít u silnice barterový charakter (domy se zasklenou pavlačí). Návrh metropolitního územního plánu obsahuje v námi zpracovávané části zjevný nesouladu mezi skutečným stavem v území a návrhem.

Metropolitní územní plán nezohleduje ani stávající vlastnické, ekonomické, teritoriální a terénní vztahy v území, což vede k názoru, že byl zhotoven, aniž by se zhotovitel seznámil s:- skutečným stavem, vztahy a vazbami dotčeného území.

Odůvodnění námítky ad 9) Porušení § 3 a § 50 odst. 1 správního řádu

Podle ustanovení § 3 správního řádu postupuje správní orgán tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v takovém rozsahu, který je nezbytný k tomu, aby byl úkon správního orgánu úkonem v souladu s požadavky obsaženými v § 2 s, ř., tedy se zásadou legality, zásadou zákazu zneužití pravomoci a správní úvahy, zásadou proporcionality a ochrany dobré víry, zásadou ochrany veřejného zájmu, zásadou nestranného přístupu a zásadou legitimního očekávání. Podle ustanovení § 50 odst. 3 správního řádu správní orgán povinen zjistit všechny okolnosti důležité pro ochranu veřejného zájmu. Odvolatel tvrdí, že pořizovatel UP nezjistil řádné stav věci, a to především při skutečném hodnocení hlukové a emisní zátěže, výškové poměry v lokalitě a ostatní viz další námítky.

Odůvodnění námítky ad IO) nedostačené informace

MPP byl měl být zpracován ve variantách, varianta A nebyla vystavena pro veřejnost. Odůvodnění zprávy MPP říká, II.. E. 1. Pro návrh MPP jsou zpracovávána variantní řešení. Projektant během zpracování návrhu Metropolitního plánu nedospěl k jednoznačnému závěru, jak přeložit Metropolitní plán invariantně v souladu se Zásadami územního rozvoje Hl. m. Prahy ve znění aktualizace č. I a současně s upraveným návrhem zprávy o uplatňování ZÚR Hl. m. Prahy v uplynulém období (říjen 2014–březen 2017) podle výsledků vyjádření k projednávané územně plánovací dokumentaci hl.m. Prahy 6, projednání (Zpráva), která byla pořizena podle § 42 odst. 1 a 2 stavebního zákona a je připravena v souladu s požadavky § 42 odst. 8 stavebního zákona. Důvodem je současné pořizování zprávy, která předpokládá změnu určitých částí ZÚR hl. m. Prahy – aktualizaci. Návrh MPP předložený ve dvou variantách je v souladu se zadáním, neboť nebylo možné nalézt jednoznačné optimální řešení, jak zdůvodněno podrobně v kapitole 2,2, Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem."

V odůvodnění zprávy MPP je uvedena z varanty A pouze tabulka veřejně prospěšných staveb, porovnání celkové výměřky zastavitelných území

Odůvodnění námítky ad 11) Širší vztahy a souvislosti:

Prostor mezi Botičem a ulicí Práčská byl vždy vnímán jako přechodové území mezi vnitřní městskou krajinou a obytnou zástavbou (viz studie, obr. 7). Severní břeh Botiče byl historicky osídlen – nacházely se zde statky a menší usedlosti, což potvrzuje charakter území jako zastavitelného. Z hlediska rekreačního využití bylo vždy uvažováno o rozvoji volnočasových a rekreačních aktivit v širším prostoru Trojmezí.

Při návrhu nové zástavby v této lokalitě je vhodné zachovat měřítko a charakter odpovídající spíše projektu „Kaskády u Botiče“ (viz obr. 8), než volit výrazně větší měřítko staveb typu sportovních hal s tribunou (např. hokejové haly).

Z perspektivních pohledů (dostavované části jsou označeny bílou barvou, viz obr. 9) je zřejmé, že urbanisticky nejvhodnějším řešením je ponechat podélné objekty podél ulice Práčská a kolmo řadit menší kasetové objekty směrem k Botiči. Takový koncept přispěje k měkčímu mezi městskou strukturou a přírodním prostředím potoka.

Odůvodnění námítky ad 12)

V odůvodnění pro lokalitu je nepřehledné, tato lokalita 411 /563/2372 zde není odůvodněná. Odůvodnění tedy zcela chybí. Mělo by být zdůvodněno proč právě v této lokalitě má být rekreační využití.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace

měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava regulativu zastavitelné rekreační transformační plochy, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem

výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3035544

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 336

Podatel | **ČANČÍK VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A6FKPP

Lokalita | 556

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Park ve volné zástavbě

Vyjádření

Týká se území: katastrální území Záběhlice, lokalita 556 / Sídliště Zahradní Město západ. Pozemky parc. č. 2225/161, 2225/127, 2225/162, 2225/166 a dále parc. č. 5864/3 (ul. Ostružinová).

Podávám námítku proti návrhu Metropolitního plánu h1. m. Prahy, který pro výše uvedené pozemky stanovuje funkční využití „park ve volné zástavbě“. S navrženým funkčním využitím nesouhlasím a navrhuji upravit zařazení těchto pozemků následovně:

a) Zařadit pozemky parc. č. 2225/161, 2225/127, 2225/162, 2225/166 a dále parc. č. 5864/3 do kategorie „Stavební blok, stavba“, případně

b) Zařadit je do rozvojové plochy.

Současně navrhuji pro pozemek parc. č. 5864/3 v k. ú. Záběhlice vymežit „uliční napojení“.

Odůvodnění

Pořizovatel v části namítaného území vyhověl našim požadavkům, tímto se domáháme vyhovění v další části. Pozemky přímo navazují na bytové domy o výšce 8-14 NP a nacházejí se v území s polyfunkční zástavbou. Lokalita tvoří přirozenou součást sídliště Zahradní Město západ.

Pozemky jsou dle platného územního plánu rozděleny na dvě části - západní část umožňuje výstavbu bytového domu, střední pak doplňkovou výstavbu (např. zahradní restaurace, kostely, podzemní garáže, drobný obytný objekt, případně zahradní restauraci). A dále východní část umožňuje výstavbu drobného obytného objektu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze plošná úprava rozsahu parku ve volné zástavbě v západní části pozemků (částečně vyhověno), tj. nikoliv úprava vymezení parku ve volné zástavbě ve zbylé části pozemků či změna na rozvojovou plochu a uliční propojení, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035545

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 336

Podatel | **ČANČÍK VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A6FKPP

Lokalita | 556

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Doprava

Vyjádření

Týká se území: katastrální území Záběhllice, lokalita 556 / Sídliště Zahradní Město západ. Pozemky parc. č. 2225/161, 2225/127, 2225/162, 2225/166 a dále parc. č. 5864/3 (ul. Ostružinová).

Podávám námítku proti návrhu Metropolitního plánu h1. m. Prahy, který pro výše uvedené pozemky stanovuje funkční využití „park ve volné zástavbě“. S navrženým funkčním využitím nesouhlasím a navrhuji upravit zařazení těchto pozemků následovně:

a) Zařadit pozemky parc. č. 2225/161, 2225/127, 2225/162, 2225/166 a dále parc. č. 5864/3 do kategorie „Stavební blok, stavba“, případně

b) Zařadit je do rozvojové plochy.

Současně navrhuji pro pozemek parc. č. 5864/3 v k. ú. Záběhllice vymezit „uliční napojení“.

Odůvodnění

Dopravní a technická infrastruktura:

K pozemkům existuje zajištěný přístup z veřejné komunikace ze strany plánovaného bytového domu i garáží. Pozemky jsou zasíťovány: .

elektřina — na pozemku,

kanalizace — na pozemku,

vodovod — na pozemku,

teplovod — na pozemku.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze plošná úprava rozsahu parku ve volné zástavbě v západní části pozemků (částečně vyhověno), tj. nikoliv úprava vymezení parku ve volné zástavbě ve zbylé části pozemků či změna na rozvojovou plochu a uliční propojení, a tudíž lze konstatovat, že se

nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035546

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 336

Podatel | **ČANČÍK VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A6FKPP

Lokalita | 556

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | Nesoulad s platným ÚP

Vyjádření

Týká se území: katastrální území Záběhllice, lokalita 556 / Sídliště Zahradní Město západ. Pozemky parc. č. 2225/161, 2225/127, 2225/162, 2225/166 a dále parc. č. 5864/3 (ul. Ostružinová).

Podávám námítku proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy, který pro výše uvedené pozemky stanovuje funkční využití „park ve volné zástavbě“. S navrženým funkčním využitím nesouhlasím a navrhuji upravit zařazení těchto pozemků následovně:

a) Zařadit pozemky parc. č. 2225/161, 2225/127, 2225/162, 2225/166 a dále parc. č. 5864/3 do kategorie "Stavební blok, stavba",

případně

h) Zařadit je do rozvojové plochy.

Současně navrhuji pro pozemek parc. č. 5864/3 v k. ú. Záběhllice vymezit „uliční napojení“.

Odůvodnění

Nesoulad se současným územním plánem.

Platný územní plán umožňuje na východní části výstavbu staveb pro bydlení a doprovodných zařízení — Východní část umožňuje i zahradní restauraci. Nesouhlas s převedením stavebního pozemku na nestavební. Pozemky Ostružinová/Jetelová jsou ve v části stavebními pozemky vlastněným fyzickými osobami. Převedením pozemku do ploch „park ve volné zástavbě“ dojde ke značnému omezení vlastnického práva. Dle UP (viz výše a obr — stávající UP) a dle územního rozhodnutí (viz — vydané UR) je nyní možné zastavět smíšenou zástavbou.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze plošná úprava rozsahu parku ve volné zástavbě v západní části pozemků (částečně vyhověno), tj. nikoliv úprava vymezení parku ve volné zástavbě ve zbylé části pozemků či změna na rozvojovou plochu a uliční propojení, a tudíž lze konstatovat, že se

nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035547

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 336

Podatel | **ČANČÍK VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A6FKPP

Lokalita | 556

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | Argumentace pro stavební pozemek

Vyjádření

Týká se území: katastrální území Záběhllice, lokalita 556 / Sídliště Zahradní Město západ. Pozemky parc. č. 2225/161, 2225/127, 2225/162, 2225/166 a dále parc. č. 5864/3 (ul. Ostružinová).

Podávám námítku proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy, který pro výše uvedené pozemky stanovuje funkční využití „park ve volné zástavbě“. S navrženým funkčním využitím nesouhlasím a navrhuji upravit zařazení těchto pozemků následovně:

a) Zařadit pozemky parc. č. 2225/161, 2225/127, 2225/162, 2225/166 a dále parc. č. 5864/3 do kategorie "Stavební blok, stavba",

případně

h) Zařadit je do rozvojové plochy.

Současně navrhuji pro pozemek parc. č. 5864/3 v k. ú. Záběhllice vymezit „uliční napojení“.

Odůvodnění

Záměr a urbanistické souvislosti:

Navrhované doplnění respektuje charakter okolní zástavby a umožní doplnění stávající struktury sídliště vhodnou městskou formou zástavby. Pozemek se nachází na rovinném terénu a je ze všech stran obklopen komunikacemi a rozvolněnou zástavbou. Jedná se o poslední vhodné místo pro doplnění bytové výstavby v této části Zahradního Města.

Přínos pro lokalitu:

Varianta v souladu s dnešním UP: Realizace obytného objektu se zahradní restaurací umožní vznik polyfunkční stavby s bydlením a občanskou vybaveností, která podpoří městský život v lokalitě a zároveň naplní principy udržitelného rozvoje, tj. efektivní využití již zastavěného území bez nutnosti rozšiřování zástavby do volné krajiny.

Varianta celé obytné: Realizace obytného objektu se zahradní restaurací domu umožní vznik nových bytových jednotek v dobře dopravně obsloužené lokalitě s výbornou dostupností MHD (autobusová zastávka cca 100 m), s blízkostí parku Trojmezí, sportovního areálu Hamr a OC Eden. Projekt nabídne i podzemní parkování, balkony, sklepy a architektonicky kvalitní řešení z tradičních materiálů.

Efektivní využití existující městské infrastruktury:

Zahušťování sídlišť umožňuje efektivní využití již vybudované dopravní, technické a občanské infrastruktury — silnic, sítí, škol, školek, veřejné dopravy či obchodních zařízení. Nová výstavba na dosud částečně nezastavěných plochách v rámci sídlišť nevyžaduje masivní investice do nové infrastruktury a z hlediska města je i ekologicky úspornější než rozšiřování zástavby do volné krajiny.

Zamezení rozpínání města („urban sprawl“):

Praha čelí tlaku na rozšiřování do okolních obcí a zemědělských ploch. Zahušťování sídlišť je nástrojem, jak udržet město kompaktní, omezit zábor volné krajiny a zachovat zemědělskou půdu a přírodní prostředí. Kompaktní město je také energeticky úspornější — lidé nemusí dojíždět z velkých vzdáleností.

Dostupné bydlení v existujících čtvrtích:

Praha dlouhodobě trpí nedostatkem bytů a rostoucími cenami bydlení. Zahušťování sídlišť představuje jednu z mála realistických cest, jak zvýšit nabídku bytů v dobře vybavených lokalitách, které už mají dostupnou MHD, školy i služby.

Nová výstavba tak může pomoci stabilizovat ceny a umožnit mladým rodinám zůstat v městských čtvrtích, kde vyrůstly.

Revitalizace a zkvalitnění prostředí sídlišť:

Správně plánované zahuštění není „přeplnění“. ale citlivé doplnění městské struktury. Menší nové stavby, polyfunkční domy, komunitní centra či parkovací domy mohou zlepšit kvalitu veřejného prostoru a posílit místní služby. Nová zástavba může zároveň nahradit

nevyužité či zanedbané plochy — například nefunkční zeleň, provizorní parkoviště nebo zchátralé objekty.

Podpora městského života a sociální udržitelnosti:

Doplnění sídlišť novými domy, službami a aktivitami zvyšuje životaschopnost čtvrtí — vznikají nové kontakty, roste ekonomická aktivita, zlepšuje se bezpečnost a udržuje se sociální pestrost obyvatelstva. Zahuštění pomáhá zabránit stárnutí sídlišť a jejich postupnému sociálnímu úpadku.

Udržitelný rozvoj města:

Zahušťování existujících čtvrtí odpovídá principům udržitelného rozvoje, jak je prosazují městské a evropské strategie (např. Strategie rozvoje hl. ni. Prahy 2050). Město by mělo růst „dovnitř“ — doplňovat a modernizovat stávající struktury, místo aby expandovalo na periferii.

Urbanistická přiměřenost:

Nová výstavba v sídlištích, kde už existují vícepodlažní bytové domy, nenarušuje měřítko ani charakter území. Naopak může dotvořit urbanisticky nedokončené celky, často s velkorysými meziprostory, které dnes neplní žádnou funkci. V případě Zahradního Města nebo Záběhlic jde o rozvolněné prostředí, kde je dostatek prostoru pro kvalitní doplňkovou zástavbu.

Ekologické a klimatické aspekty:

Zahuštěné město má menší uhlíkovou stopu na obyvatele díky kratším dopravním vzdálenostem, efektivnějšímu vytápění a sdílení zdrojů. Dobře navržená nová výstavba může být energeticky úsporná, zelená na střechách a může dokonce zlepšit mikroklima sídlišť, pokud je doprovázena kvalitní krajinářskou úpravou.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze plošná úprava rozsahu parku ve volné zástavbě v západní části pozemků (částečně vyhověno), tj. nikoliv úprava vymezení parku ve volné zástavbě ve zbylé části pozemků či změna na rozvojovou plochu a uliční propojení, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně

doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035548

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 336

Podatel | **ČANČÍK VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A6FKPP

Lokalita | 556

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | Vlastnická práva

Vyjádření

Týká se území: katastrální území Záběhllice, lokalita 556 / Sídliště Zahradní Město západ. Pozemky parc. č. 2225/161, 2225/127, 2225/162, 2225/166 a dále parc. č. 5864/3 (ul. Ostružinová).

Podávám námítku proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy, který pro výše uvedené pozemky stanovuje funkční využití „park ve volné zástavbě“. S navrženým funkčním využitím nesouhlasím a navrhuji upravit zařazení těchto pozemků následovně:

a) Zařadit pozemky parc. č. 2225/161, 2225/127, 2225/162, 2225/166 a dále parc. č. 5864/3 do kategorie "Stavební blok, stavba",

případně

h) Zařadit je do rozvojové plochy.

Současně navrhuji pro pozemek parc. č. 5864/3 v k. ú. Záběhllice vymezit „uliční napojení“.

Odůvodnění

Narušení vlastnických práv.

Dovolujeme si namítat, že pokud návrh MPP bude schválen v navržené podobě, dojde ke značnému narušení vlastnického práva a to minimálně v části pozemků. Obsahem subjektivního vlastnického práva je souhrn konkrétních oprávnění příslušejících vlastníkově věci, v našem případě nemovitosti. Komplex oprávnění je tradičně označován jako tzv. vlastnická triáda, jako souhrn tří základních vlastnických oprávnění opřený o především o Čl. 11 Listiny

základních práv a svobod a § 3 a § 1012 a § 1042 občanského zákona, a to:

1. právo vlastníka nemovitost užívat a požívat její plody a užitky (toto právo umožňuje vlastníkovu realizaci užitné hodnoty věci, konkrétně využívat užitečných vlastností nemovitosti a brát z ní přírůstky - stávat se jejích vlastníkem - užívání věci).
2. právo vlastníka s nemovitostí disponovat (dispoziční oprávnění je výrazem realizace hodnoty směnné a poskytuje vlastníkovu možnost rozhodovat o právním i faktickém osudu věci - disponování),
3. právo vlastníka věc držet (možnost vlastníka mít věc ve své faktické moci, která je předpokladem realizace právě věc užívat a požívat a povětšinou i předpokladem dispozice s nemovitostí - držba). Po zásahu do vlastnického práva nebude moci vlastník nemovitost užívat dle svého investičního záměru (viz obr) a nebude moci zhodnotit investice, které do pozemku již vložil.

Dále podotýkáme, že k obsahu vlastnického práva patří také povinnosti. Český právní řád vychází z tzv. Hedemannovy koncepce vlastnického práva, jež je vyjádřena dikcí, že vlastnictví zavazuje. Vlastník hodlá pozemek zkultivovat a užívat podle svých investičních záměrů a nesmí mu tak být převedením většiny pozemku do jiného funkčního režimu „park ve volné zástavbě“ ve výkonu vlastnického práva tímto způsobem bráněno.

Tím, že na pozemku č.p. 2078/404 k.ú. Záběhlíce vznikne stavba pro sociální účely, nebude ohrožen park ve volné zástavbě, úprava kolem budovy bude mít parkovou úpravu. Park „Trojmezí“ jako předmět rekreace je v docházkové vzdálenosti 100 m.

Co se týká již vydané judikatury NSS. Podle názoru rozšířeného senátu NSS platí, že územní plán zasahuje byť nepřímou do vlastnických práv, protože vlastníci mohou svá práva vykonávat jen v rozsahu, který jim územní plán umožní. Proto musí mít veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv, ke kterým může při pořizování územního plánu dojít, „ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“ Z našich námitek je zřejmé, že zátěž územním plánem není potřebná a odůvodnitelná, a že je možné dojít ke sledovanému cíli jinou cestou.

Územní plán zasahuje do vlastnických práv, platí však, že vlastníci musejí snést bez náhrady takové zásahy, které nepřekračují určitou míru. Tato míra však s ohledem na všechny naše námítky překročena byla.

Došlo k takovému omezení vlastníka, jaké nelze zdůvodnit ani veřejným zájmem na určitém využití území obce. Rozsudek NSS konstatoval, že „vlastnické právo patří mezi tzv. práva absolutní a zcela určitě je v katalogu lidských práv (vedle práva na život, práva na osobní svobodu, práva na lidskou důstojnost atp.) jedním z nejvýznamnějších. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivě podložených případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísné restriktivní požadavky.“

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze

podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze plošná úprava rozsahu parku ve volné zástavbě v západní části pozemků (částečně vyhověno), tj. nikoliv úprava vymezení parku ve volné zástavbě ve zbylé části pozemků či změna na rozvojovou plochu a uliční propojení, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035549

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 336

Podatel | **ČANČÍK VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A6FKPP

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | PÚR

Vyjádření

Týká se území: katastrální území Záběhlice, lokalita 556 / Sídliště Zahradní Město západ. Pozemky parc. č. 2225/161, 2225/127, 2225/162, 2225/166 a dále parc. č. 5864/3 (ul. Ostružinová).

Podávám námítku proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy, který pro výše uvedené pozemky stanovuje funkční využití „park ve volné zástavbě“. S navrženým funkčním využitím nesouhlasím a navrhuji upravit zařazení těchto pozemků následovně:

a) Zařadit pozemky parc. č. 2225/161, 2225/127, 2225/162, 2225/166 a dále parc. č. 5864/3 do kategorie "Stavební blok, stavba",

případně

h) Zařadit je do rozvojové plochy.

Současně navrhuji pro pozemek parc. č. 5864/3 v k. ú. Záběhlice vymežit „uliční napojení“.

Odůvodnění

Nesoulad se SZ § 53 a (51) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Dle platných ZASAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE HL. M. PRAHY (dále „ZUR“) z kterých je nutno vycházet se v kapitole 2.2.2. „podporovat regeneraci obytných území „Regenerace označuje nejen proces opravy poškozených částí sídlišť domů, ale i nahrazení již dožitých panelových domů novými moderními výškovými budovami s moderní parkovou úpravou okolí.

POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE České republiky 2008 je dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků.

POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE „ Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodárního rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli (viz také čl. 20 PÚR ČR 2006) a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.”

Rozhodnutí o námitce

Obsahem odůvodnění námítky je podpůrná argumentace k požadavku, který není projednávanou měněnou částí návrhu Metropolitního plánu.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava vymezení parku ve volné zástavbě v západní části pozemků, tj. nikoliv úprava vymezení parku ve volné zástavbě ve zbylé části pozemků.

Návrh Metropolitního plánu je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení, týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji textová část odůvodnění v kapitole 3.

Námítka

ID 3035550

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 336

Podatel | **ČANČÍK VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A6FKPP

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | KL lokality 556

Vyjádření

Týká se území: katastrální území Záběhlice, lokalita 556 / Sídliště Zahradní Město západ. Pozemky parc. č. 2225/161, 2225/127, 2225/162, 2225/166 a dále parc. č. 5864/3 (ul. Ostružinová).

Podávám námítku proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy, který pro výše uvedené pozemky stanovuje funkční využití „park ve volné zástavbě“. S navrženým funkčním využitím nesouhlasím a navrhuji upravit zařazení těchto pozemků následovně:

a) Zařadit pozemky parc. č. 2225/161, 2225/127, 2225/162, 2225/166 a dále parc. č. 5864/3 do kategorie "Stavební blok, stavba",

případně

h) Zařadit je do rozvojové plochy.

Současně navrhuji pro pozemek parc. č. 5864/3 v k. ú. Záběhlice vymezit „uliční napojení“.

Odůvodnění

Nesoulad s § 53 SZ písmeno b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

V krycím listu část „CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY" se píše „Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Sídliště Zahradní Město západ se strukturou modernistickou. Zpracovatel jako první slovo použil „dotvořit“, což vlastníci vnímají jako možnost na nezastavěných částech doplnit menší výstavbu, kterou v souladu s platným územním plánem plánovali.

Porušení § 3 a § 50 odst. 3 správního řádu

Podle ustanovení § 3 správního Řádu postupuje správní orgán tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v takovém rozsahu, který je nezbytný k tomu, aby byl úkon správního orgánu úkonem v souladu s požadavky obsaženými v § 2 s. Ř., tedy se zásadou legality, zásadou zákazu zneužití pravomoci a správní úvahy, zásadou proporcionality a ochrany dobré víry, zásadou ochrany veřejného zájmu, zásadou nestranného přístupu a zásadou legitimního očekávání.

Podle ustanovení § 50 odst. 3 správního Řádu je správní orgán povinen zjistit všechny okolnosti důležité pro ochranu veřejného zájmu. V Řízení, v němž má být z moci úřední uložena povinnost, je správní orgán povinen i bez návrhu zjistit všechny rozhodné okolnosti svědčící ve prospěch i v neprospěch toho, komu má být povinnost uložena.

Majitel pozemků tvrdí, že pořizovatel MPP nezjistil řádně stav věci. a to především nezjistil potřebu bytových potřeb a doplňkových aktivit v lokalitě, nekonzultoval umístění parku ve volné zástavbě s vlastníky ani s městskou částí Praha 10.

Rozhodnutí o námitce

Obsahem odůvodnění námitky je podpůrná argumentace k požadavku, který není projednávanou měněnou částí návrhu Metropolitního plánu.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava vymezení parku ve volné zástavbě v západní části pozemků, tj. nikoliv úprava vymezení parku ve volné zástavbě ve zbylé části pozemků.

Požadavek na vymezení ploch pro menší výstavbu je nad rámec kontinuity dosavadního ÚP SÚ a nezastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití ZP na většinové části dotčeného území.

Základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek v rámci veřejného projednání byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy dosavadního ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu Metropolitního plánu před opakovaným veřejným projednáním.

Námítka

ID 3035551

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 336

Podatel | **ČANČÍK VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A6FKPP

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Název | Rozpor MPP

Vyjádření

Týká se území: katastrální území Záběhllice, lokalita 556 / Sídliště Zahradní Město západ. Pozemky parc. č. 2225/161, 2225/127, 2225/162, 2225/166 a dále parc. č. 5864/3 (ul. Ostružinová).

Podávám námítku proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy, který pro výše uvedené pozemky stanovuje funkční využití „park ve volné zástavbě“. S navrženým funkčním využitím nesouhlasím a navrhuji upravit zařazení těchto pozemků následovně:

a) Zařadit pozemky parc. č. 2225/161, 2225/127, 2225/162, 2225/166 a dále parc. č. 5864/3 do kategorie "Stavební blok, stavba",

případně

h) Zařadit je do rozvojové plochy.

Současně navrhuji pro pozemek parc. č. 5864/3 v k. ú. Záběhllice vymezit „uliční napojení“.

Odůvodnění

Rozporné informace k MPP.

Ve věci variantního řešení dostala veřejnost mnoho rozporných informací. Jedno odůvodnění říká, že bylo v souladu s § 11 odst. 3 vyhlášky č. 500/2006 Sb., zpracován MPP ve variantním řešení. Ve druhém odůvodnění je tato informace popřena, není však vůbec natož řádně odůvodněna viz níže.

ODŮVODNĚNÍ 1) MPP byl zpracován ve variantách, žádné varianty nebyly vystavena pro veřejnost. Odůvodnění zprávy MPP říká „II. E. 1. Pro návrh MPP jsou zpracována variantní řešení. Projektant

během zpracování návrhu Metropolitního plánu nedospěl k jednoznačnému závěru, jak předložit Metropolitní plán invariantně v souladu se Zásadami územního rozvoje Hl. m. Prahy ve znění aktualizace č.1 a současně s upraveným návrhem Zprávy o uplatňování ZUR Hl. m. Prahy v uplynulém období (říjen 2014 — březen 2017) podle výsledků projednání (Zpráva), která byla pořízena podle § 42 odst. 1 a 2 stavebního Zákona a je připravena v souladu s požadavky § 42 odst. 8 stavebního zákona. Důvodem je současně pořizování Zprávy, která předpokládá změnu určité částí ZUR Hl. m. Prahy - aktualizaci. Návrh MPP předložený ve dvou variantách je v souladu se zadáním, neboť nebylo možné nalézt jednoznačné optimální řešení, jak zdůvodněno podrobně v kapitole 2.2. Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

ODŮVODNĚNÍ 1) V souladu s § 11 odst. 1 vyhlášky byly pro zpracování zadání jako podklad využity UAP hl. m. Prahy. V souladu s § 11 odst. 2 a 3 bylo zadání Územního plánu hl. in. Prahy (Metropolitního plánu,) zpracováno podle přílohy č. 6 vyhlášky a byl v něm stanoven požadavek na zpracování variant, pokud to bude nezbytné. Tato nezbytnost se v průběhu zpracování návrhu Metropolitního plánu neprokázala, a proto variantní řešení nejsou zpracována. Pokud pořizovatel (Magistrát hl. m. Prahy) tak zásadně zasahuje do soukromého vlastnictví tak, že soukromé pozemky mění ze stavebních na nestavební a sousední pozemky (hl. m. Prahy, dá se říct své vlastní) celé zahrnuje do stavebního bloku. Vzniká přinejmenším důvod pro variantní řešení.

Rozhodnutí o námitce

Obsahem odůvodnění námitky je podpůrná argumentace k požadavku, který není projednávanou měněnou částí návrhu Metropolitního plánu.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava vymezení parku ve volné zástavbě v západní části pozemků, tj. nikoliv úprava vymezení parku ve volné zástavbě ve zbylé části pozemků.

Z PÚR ČR 2008, ZÚR hl. m. Prahy ani ÚAP hl. m. Prahy nevyplývají žádné konkrétní požadavky na zpracování variant řešení. Pro záměry republikového, nadmístního nebo celoměstského významu mohou být variantní řešení zpracována na základě zpřesňování cílů a úkolů stanovených pro zpracování územního plánu a ověření, že nelze nalézt jednoznačné optimální řešení v rámci koridorů nebo ploch vymezených v PÚR ČR 2008 nebo ZÚR hl. m. Prahy. V rámci zpracování návrhu Metropolitního plánu byla v souladu s požadavky

výše uvedených kapitol zadání prověřena potřeba a účelnost zpracování variantních řešení. Protože se podařilo nalézt jednoznačné a konkrétní řešení problémů v území, včetně řešení záměrů republikového a celoměstského významu převzatých z PÚR ČR a ZÚR hl. m. Prahy, nejsou varianty zpracovány.

Námítka

ID 3035552

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 336

Podatel | **ČANČÍK VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A6FKPP

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Název | ÚAP

Vyjádření

Týká se území: katastrální území Záběhlice, lokalita 556 / Sídliště Zahradní Město západ. Pozemky parc. č. 2225/161, 2225/127, 2225/162, 2225/166 a dále parc. č. 5864/3 (ul. Ostružinová).

Podávám námítku proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy, který pro výše uvedené pozemky stanovuje funkční využití „park ve volné zástavbě“. S navrženým funkčním využitím nesouhlasím a navrhuji upravit zařazení těchto pozemků následovně:

a) Zařadit pozemky parc. č. 2225/161, 2225/127, 2225/162, 2225/166 a dále parc. č. 5864/3 do kategorie "Stavební blok, stavba",

případně

h) Zařadit je do rozvojové plochy.

Současně navrhuji pro pozemek parc. č. 5864/3 v k. ú. Záběhlice vymežit „uliční napojení“.

Odůvodnění

Nerespektování územně analytických podkladů.

Zpracovatel nerespektoval územně analytických podklady vlastnických vztahů (viz obr), které mu jasně zobrazují, že nelze zapojit pozemek do veřejného parku. MPP soukromé pozemky určené k výstavbě ve velké míře ponechává jako stavební bloky, není důvodv našem případě postupovat jinak.

Rozhodnutí o námitce

Obsahem odůvodnění námitky je podpůrná argumentace k požadavku, který není projednávanou měněnou částí návrhu Metropolitního plánu.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava vymezení parku ve volné zástavbě v západní části pozemků, tj. nikoliv úprava vymezení parku ve volné zástavbě ve zbylé části pozemků.

Požadavek na vymezení ploch pro menší výstavbu je nad rámec kontinuity dosavadního ÚP SÚ a nezastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití ZP na většinové části dotčeného území.

Námítka

ID 3035553

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 336

Podatel | **ČANČÍK VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A6FKPP

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 16

Název | Závazná stanoviska

Vyjádření

Týká se území: katastrální území Záběhlice, lokalita 556 / Sídliště Zahradní Město západ. Pozemky parc. č. 2225/161, 2225/127, 2225/162, 2225/166 a dále parc. č. 5864/3 (ul. Ostružinová).

Podávám námítku proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy, který pro výše uvedené pozemky stanovuje funkční využití „park ve volné zástavbě“. S navrženým funkčním využitím nesouhlasím a navrhuji upravit zařazení těchto pozemků následovně:

a) Zařadit pozemky parc. č. 2225/161, 2225/127, 2225/162, 2225/166 a dále parc. č. 5864/3 do kategorie "Stavební blok, stavba",

případně

h) Zařadit je do rozvojové plochy.

Současně navrhuji pro pozemek parc. č. 5864/3 v k. ú. Záběhlice vymezit „uliční napojení“.

Odůvodnění

Nesoulad se SZ § 53 písmeno d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů a s výsledkem řešení rozporů.

K výstavbě v Lokalitě Jetelová jsou kladná stanoviska, kladná závazná stanoviska, vyjádřeními a sděleními dotčených orgánů:

- vodoprávní úřad odboru stavebního UMČ Praha 10 - čj. P10-095332/2016 ze dne 15.9.2016

- Hygienická stanice hl. m. Prahy — čj. HSHMP 24322/2015 ze dne 23.6.2015

- Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy — č.j. HSAA-10858-3/2015 ze dne 29.9.2015
 - odbor dopravních agend MHMP — čj. MHMP-969485/2015/ODA - O4/Kr ze dne 2.6.2015
 - odbor ochrany prostředí MHMP — čj. S-MHMP-0955769/2015/1/O CP/Vf ze dne 23.6.2015
 - odbor ochrany prostředí MHMP — čj. S-MHMP-1281033/2016/EIA/3349P/Mac ze dne 25.7.2016
 - odbor památkové péče MHMP — čj. S-MHMP 955919/2015 ze dne 8.6.2015
 - odbor evidence správy a využití majetku MHMP č.j. SVM/VP/1282645/16/kas ze dne 22.7.2016
 - odbor územního rozvoje MHMP — čj. S-MHMP 1203023/2015 ze dne 4.8.2016
 - odbor Kancelář ředitele Magistrálu MHMP— čj. MHMP 1337480/20/6 ze dne 1.8.2016
 - odbor životního prostředí, dopravy a rozvoje UMČ Praha 10 - čj. P10-OS 7083/2015 ze dne 10.8.2015
 - odbor životního prostředí, dopravy a rozvoje UMČ Praha 10 rozhodnutí o připojení pozemku k pozemní komunikaci Jetelová — čj. P10-077729/2016 ze dne 15.8.2016
 - odbor životního prostředí, dopravy a rozvoje UMČ Praha 10 — rozhodnutí o povolení kácení dřevin čj. P10-083945/20/S ze dne 8. 10.2015
 - vyjádření odboru stavebního UMČ Praha 10- čj. P10-062611/20/S ze dne 12.5.2015
 - Povodí Vltavy, s. p. zn. 330/4/2015-263 ze dne 24.6.2015
 - Policie České republiky, dopravní policie čj. KRPA-359749-J/ČJ-20JS-0000DŽ ze dne 2. 10.2015
- K výstavbě v Lokalitě Jetelová jsou kladná vyjádřená vlastníků a správce dopravní infrastruktury a inženýrských sítí:
- ARAK, spol. s r.o. — Zn. 252/16 SS ze dne 29.6.2016

- Air Telecom, a.s. —zn. 111401904 ze dne 30.8.2016
- INETCO .CZ a.s. — zn. 122402839 ze dne 30.8.2016
- Dial Telecom, a.s. —zn. PFJ4I0309 ze dne 29.6.2016
- ELTODO-CTTELUM, s.r.o. - zn. EC 0402IVPD-2016-907/14 ze dne 4.5.2016
- GTS Czech s.r.o.—zn. 1211403829 ze dne 18.12.2014
- 1CT Support, s.r.o. — dne 5.8.20 16
- iLine s.r.o. — Č.j. 2629 ze dne 7.7.20 16
- INETCO.CZ, a.s. —Zn. 155000015 ze dne 16.1.2015
- Technická správa komunikací hl. m. Prahy — zn. TSK116902/16/5400/Me ze dne 8.7.2016
- Technická správa komunikací hl. m. Prahy — zn. 1309/16/5600/Man ze dne 1.7.2016
- Cznet s.r.o., č.j. 160101164 ze dne 13.7.2015
- CD-Telematika, as. — zn. 1201607643 ze dne 14.7.2016
- Miracle Network, spol. s r.o. — zn. MN 13511/16/PEP ze dne 4.7.2016
- Česká telekomunikační infrastruktura as. —čj. 627942/15 ze dne 23.6.2015
- Pražská plynárenská Distribuce, as. — zn. 2016/OSDS/02676 ze dne 29.7.2016
- Pražská teplárenská a.s. — smlouva o udělení souhlasu ze dne 21.9.2016
- Pražská teplárenská a.s. — zn. Zar/1 128/2016 ze dne 27.4.2016
- ČR-Státní energetická inspekce —zn. 280-10.103/2015/Ju ze dne 1.7.2015
- Kolektory Praha as. Zn. 1606701 1/06/15 ze dne 16.6.2015
- Pražské vodovody a kanalizace, a.s. — zn. PVK 860/OTPČ/15
- PREdistribuce, a. s—zn. 25071777 ze dne 11.9.2015

-SITEL, spol. s r.o.—zn. 1411601150zedne23.6.2016

- Pražská vodohospodářská společnost a.s. — zn. 2445/15/2/02 ze dne 24.6.2016

- TeliaSonera International Carrier Czech Republic as. — zn. 13 11601772 ze dne 23.6.2016

- České radiokomunikace as. — zn. UPTS/OS/138439/2016 ze dne 5.8.2016

- UPC Česká republika s.r.o. — zn. 1089/2016 ze dne 15.6.2016

Výstavba je z pohledu všech těchto vyjádření v Lokalitě Jetelová/Ostružinová vhodná. Dále též náměstkyně primátorky Petra Kolínská uvedla: „Myslím, že politici pražská sídliště dlouho zanedbávali. Měli bychom si uvědomit, že ta ale potřebují naši podporu stejní jako jiné městské části. Na sídlištích bydlí skoro 40 % obyvatel Prahy a často tam stále chybí veřejná vybavenost. Ze své zkušenosti rač/ní pro územní rozvoj ale vím, že komunitní život na sídlištích je velmi silný a cenný.

Rozhodnutí o námitce

Obsahem odůvodnění námítky je podpůrná argumentace k požadavku, který není projednávanou měněnou částí návrhu Metropolitního plánu. Uvedená přiložená vyjádření jsou předmětem následných řízení.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava vymezení parku ve volné zástavbě v západní části pozemků, tj. nikoliv úprava vymezení parku ve volné zástavbě ve zbylé části pozemků.

Námítka

ID 3036041

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 336

Podatel | **ČANČÍK VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A6FKM4

Lokalita | 915

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 17

Vyjádření

NÁMITKA VLASTNÍKA POZEMKU

II. Předmět námítky

Vlastník pozemků:

- ☐ parc. č. 657/6 a 658/2,
- ☐ v katastrálním území Záběhlce,

podává tímto námítku proti návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy ve výše uvedeném území

III. Návrh řešení

Navrhuji, aby:

1. pozemky parc. č. 657/6 a 658/2, k. ú. Záběhlce, byly alespoň v jejich východní větší části přefazeny do zastavitelného území,
2. tato část by měla být připojena k rozvojové lokalitě 185/Chodovec – rozvoj, z výškou zástavby 8
3. pozemky byly určeny jako zastavitelná obytná, nikoli plocha veřejného parku.
4. nesouhlasíme s návrhem „123/915/2300 – Trojmezí, metropolitní park“ a s návrhem „Nestavitelné transformační plochy 413/915/9062“ výše uvedených pozemcích.

Alternativní návrh

5. pozemky byly určeny jako zastavitelná rekreační plocha, nikoli plocha veřejného parku.

Odůvodnění

IV. Odůvodnění námítky

Ad 1 – Přislíbené komerční využití

Dotčené pozemky byly vlastníkově přiděleny jako náhradní pozemky za pozemky vyvlastněné či zastavěné v lokalitě Zahradní Město. V rámci jednání s městem bylo vlastníkově přislíbeno, že pozemky bude možné komerčně využít. Z toho důvodu nelze tyto pozemky nyní bez náhrady a bez souhlasu vlastníka zařadit do funkční plochy Metropolitního parku – veřejné zeleně.

Pozemek byl navrácen v restituci jako náhradní pozemek za vyvlastněný pozemek na stavby obytné.

Tento restituční titul je klíčový – cílem náhradního vydání bylo obnovit vlastnické právo v obdobné kvalitě a účelu, jaký měl původní majetek. Pokud by nyní územní plán pozemek přeřadil do nezastavitelného území, popřel by tím smysl restituce a znehodnotil by její účel, čímž by došlo k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka. Takové jednání by bylo v rozporu s principy spravedlivé náhrady a ochrany nabytých práv vyplývajících z čl. 11 Listiny základních práv a svobod.

Ad 2 – Dlouhodobý záměr sportovního využití

Vlastník pozemků dlouhodobě připravuje projekt sportovního areálu – tenisové akademie, který má zahrnovat:

- ☐ částečně kryté sportovní zařízení,
- ☐ zázemí pro sportovní a rekreační činnost,
- ☐ a doplňkovou obytnou zástavbu rodinných domů pro soukromé účely.

Tento záměr odpovídá historickému využití území pro sport a rekreaci a je v souladu s urbanistickým charakterem lokality.

Ad 3 – Historické určení území a porušení principu kontinuity a legitimního očekávání vlastníka

Podle územního plánu z roku 1964 byla přibližně polovina severní části pozemků zařazena do ploch občanské vybavenosti. Změna funkčního využití na Metropolitní park tak představuje zásadní odklon od dlouhodobého koncepčního využití dané lokality.

- Porušení principu kontinuity a legitimního očekávání vlastníka

Dotčené pozemky jsou v platném ÚP vedeny jako PS - sady, zahrady a vinice, Hlavní využití: Plochy pro výsadby ovocných dřevin a vinné révy.

Tím vzniká legitimní očekávání vlastníka, že takto stanovený charakter území nebude bez relevantních důvodů měněn. A nebude zařazen do parku.

Rozsudky NSS potvrzují, že:

☐ změna územně-plánovací koncepce bez nových objektivních okolností je arbitrární a tedy nezákonná (např. 1 Ao 6/2010, 4 As 196/2013).

V návrhu MPP však nebyly identifikovány žádné nové skutečnosti, které by:

- ☐ odůvodňovaly přeřazení části území do ploch parku,
- ☐ vylučovaly možnost obytné funkce,
- ☐ vyžadovaly novou veřejnou vybavenost právě zde.

Ad 4 – Současné využití a dopady na hodnotu pozemku

Pozemky jsou v současném územním plánu vedeny jako PS – sady, zahrady a vinice, přičemž vlastník je v této funkci produkčně využívá (sad). Do doby, než bude umožněno jejich komerční využití, by měly být ponechány jako produkční plocha.

Změna na veřejný park by způsobila pokles odhadní a tržní hodnoty pozemků a znemožnila jejich soukromé využití.

Podle § 102 zákona č. 183/2006 Sb. a podle § 133 nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. vzniká vlastníkově nárok na náhradu majetkové újmy v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění, zejména při prokazatelném poklesu jeho hodnoty nebo při vynaložených nákladech na přípravu výstavby.

Ad 5 – Údržba území a sociální problémy

V oblasti Trojmezí se v poslední době shromažďují bezdomovci a vznikají černé skládky. Pokud by území bylo určeno jako veřejný park, bylo by nezbytné, aby hlavní město Praha zajistilo údržbu a bezpečnost území nebo přispívalo na údržbu vlastníkově pozemku.

Ad 6 – Alternativní návrh – přemístění sportovní plochy

Vlastník navrhuje přemístění sportovní plochy z lokality u Práčské ulice do svých pozemků (viz přiložené schéma).

Tím by byla zachována funkce sportu v území a zároveň by se využily vhodnější pozemky v návaznosti na zástavbu Chodovce.

Ad 6 – Odůvodnění nesouladu dle § 53 písm. b) stavebního zákona

Navrhovaný záměr je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu § 18 a § 19 stavebního zákona, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

Krycí list uvádí:

„Odůvodnění způsobu využití: Lokalita je vymezena jako nezastavitelná rekreační. Význam rekreačního využití území je dán zejména atraktivním krajinným prostředím s přirozeně meandrujícím vodním tokem Botiče a umístěním v území obklopeném zástavbou. Ke zvýšení zastoupení rekreačně využívaných ploch má lokalita vhodné územní podmínky.“

Skutečnost:

- ☐ Lokalita má převážně charakter zemědělské krajiny (převaha polí), což je typické pro krajinu kolem vesnic, nikoli pro urbanizované oblasti města.
- ☐ Plocha o rozloze 137 ha se nachází mezi panelovými domy, což z hlediska urbanistického plánování není vhodné ani doporučené.
- ☐ Situování zemědělské krajiny mezi hustou zástavbou panelových domů není v souladu s moderními trendy v územním plánování a neshoduje se s politikou územního rozvoje hlavního města Prahy, která podporuje kompaktní zástavbu, propojení veřejných prostor a zachování atraktivních rekreačních ploch.

argumenty z Politiky územního rozvoje

Udržitelný a inkluzivní rozvoj sídelní struktury

- ☐ Politika územního rozvoje uvádí, že by měla podporovat účelné, úsporné a udržitelné uspořádání území. Ministerstvo pro místní rozvoj
- ☐ Argument: Umísťování nových ploch nebo změna užití obrovské plochy mezi panelové domy podkopává snahu o udržitelný a efektivní rozvoj území. Mělo by docházet spíše k zahušťování a reintegraci už existujících částí města než k otevření nových rozsáhlých ploch na okraji města.

Polycentrický a vyvážený rozvoj sídel

- ☐ PÚR také klade důraz na vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Ministerstvo pro místní rozvoj
- ☐ Argument: Pokud by velké území zůstalo zemědělskou plochou, ale bylo obklopeno hustou zástavbou, nevytváří to harmonický polyfunkční rozvoj sídla. Navrhovaný záměr narušuje strukturu sídla tím, že mezi budovanou zástavbou zůstane obrovská nevhodně integrovaná pláň.

Sociální soudržnost a prevence segregace

- ☐ Politika územního rozvoje uvádí, že je potřeba předcházet prostorové sociální segregaci, která má negativní dopady na soudržnost obyvatel. Ministerstvo pro místní rozvoj
- ☐ Argument: Rozvoj zemědělské krajiny mezi obytnými bloky bude nepříznivě ovlivňovat sociální strukturu a soudržnost komunity (např. může vznikat izolovaná část, která nebude dobře integrována do města co do veřejné infrastruktury, dopravní dostupnosti apod.).

Podpora udržitelného rozvoje

- ☐ Politika územního rozvoje je nástrojem územního plánování, který má koordinovat rozvoj v souladu s udržitelným rozvojem území. UUR
- ☐ Argument: Umístění zemědělské krajiny v takové poloze (mezi panelové domy) nebude odpovídat principům udržitelného rozvoje — tato krajina není efektivně napojena na veřejnou infrastrukturu, dojde k neefektivnímu využití ploch, vyšším nákladům na obsluhu území nebo nedostatečné ekologické funkci, kterou by mohla plnit.

Závěr:

Navrhovaný záměr tedy nesplňuje požadavky územního plánu ani cíle územního rozvoje, především v ochraně urbanistických a architektonických hodnot a v efektivním využívání ploch v rámci městského prostředí.

V. Právní odůvodnění

Námítka je podána v souladu s § 52 odst. 2 a § 102 zákona č. 183/2006 Sb.

Podle § 102 odst. 2 téhož zákona má vlastník pozemku nárok na náhradu majetkové újmy, pokud došlo k zrušení určení pozemku k zastavění a vznikla mu prokazatelná ztráta hodnoty.

Stejný princip přejímá i nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., § 133–135, který výslovně stanoví povinnost obce poskytnout náhradu nebo náhradní pozemek.

Z těchto důvodů by bylo nepřiměřené a v rozporu se zásadou ochrany vlastnictví (čl. 11 Listiny základních práv a svobod), aby dotčené pozemky byly bez náhrady zařazeny do ploch veřejného parku.

VI. Návrh výroku

Na základě výše uvedeného navrhuji, aby:

1. dotčené pozemky (p. č. 657/6 a 658/2, k. ú. Záběhlce) nebyly zařazeny do návrhu Metropolitního parku Trojmezí,

2. byla jejich východní část zahrnuta do zastavitelného území a připojena k rozvojové lokalitě 185/Chodovec,
3. případně byla část území určena jako zastavitelná plocha pro rekreační nebo sportovní využití.

Obr. schéma sportovní plochy přemístění
Listina o převodu pozemků

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna v klasifikaci hierarchie parků a úprava regulativu nezastavitelné rekreační transformační plochy, tj. nikoliv nové vymezení dané plochy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že požadavku nebude vyhověno a zastavitelná obytná ani rekreační plocha vymezena nebude. Důvodem je kontinuita s dosavadním ÚP SÚ, v němž je vymezena plocha s rozdílným způsobem využití PS - sady, zahrady a vinice, tedy v podstatě nestavební/nezastavitelná plocha. Plocha je tedy věcně v souladu při srovnání mezi dosavadním ÚP SÚ a MPP (i když oba plány používají drobně odlišné pojmy). Dalším důvodem jsou významné krajinné hodnoty Trojmezí, což potvrzuje i zpracovaná krajinářská studie. Restituce nejsou předmětem procesu pořizování MPP.

V pozdějších územních plánech (1971, 1976, 1986, 1994, 1999 včetně dodnes vydaných změn) není vybavenost navržena, naopak se jedná o plochy jejichž využitím je v principu zemědělství. K tomuto směřuje i kontinuita v MPP.

V souladu s článkem 65 textové části Metropolitního plánu je v lokalitě, v souladu s jejím cílovým charakterem, přípustné provádět změny nestavební povahy a dále zde umisťovat budovy a jiné stavby pro zemědělství a lesnictví atd. Tím lze konstatovat kontinuitu s regulací dosavadního ÚP SÚ.

Zároveň je Trojmezí v nadřazené územně plánovací dokumentaci (ZÚR HMP) vymezeno jako transformační plocha v otevřené krajině Trojmezí 100/Z/40. Dané podmínky MPP přebírá a upřesňuje vymezením nezastavitelné rekreační lokality.

Námítka

ID 3036501

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 336

Podatel | **ČANČÍK VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A6FKOU

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 20

Vyjádření

Podávám námitku proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy v části, která se týká části výše uvedené parcely. Nesouhlasím s navrženým funkčním využitím plochy jako „parkové sportoviště“ v části parcely.

Odůvodnění

Ad 1 - Změna funkčního využití oproti předchozí verzi návrhu

V předchozí verzi návrhu Metropolitního plánu byla celá parcela č. 3486 zařazena do zastavitelné plochy a současně do rozvojové plochy 415/185/4018 (viz příloha - obr. 1). V aktuálně zveřejněném návrhu došlo bez uvedení věcných důvodů k přeřazení části této plochy do kategorie nestavebních transformačních a rozvojových ploch. Tím je neodůvodněně omezen rozvojový potenciál daného území. Nově vymezená rozvojová plocha 415/185/8556 o výměře 39 871 m² je určena způsobem využití „rekreační“ s cílovou charakteristikou „park“.

Navrhujeme, aby byla dotčená plocha ponechána v rozsahu zastavitelné a rozvojové plochy tak, jak byla vymezena v předchozím návrhu Metropolitního plánu (viz příloha).

Podle § 53 odst. 4 písm. b) stavebního zákona je pořizovatel povinen řádně odůvodnit každou změnu oproti předchozímu návrhu územně plánovací dokumentace. Z předloženého návrhu Metropolitního plánu však nevyplývá, z jakých důvodů byla konkrétní parcela přeřazena do nestavební funkce (např. „parkové sportoviště“). Takový postup je v rozporu s požadavkem na řádné a přezkoumatelné odůvodnění.

Judikatura Nejvyššího správního soudu (např. rozsudek č. j. 2 Ao 2/20 I O, Obec Dobřejovice) opakovaně konstatuje, že územní plán musí být založen na racionálním, odborně podloženém a transparentním odůvodnění každé významné změny využití území.

Současně je nutno respektovat princip kontinuity a legitimního očekávání vlastníků pozemků. Jestliže byl předmětný pozemek v předchozím návrhu či v platné územně plánovací dokumentaci veden jako zastavitelný, vzniká vlastníkově legitimní očekávání zachování tohoto statusu, nedojde-li k novým relevantním okolnostem odůvodňujícím změnu. NSS (např. č. j. 1 Ao 6/20 I O, 4 As 196/2013) zdůrazňuje, že změna koncepce využití území bez identifikace nových objektivních skutečností může být považována za postup libovolný (arbitrární), a tudíž nezákonný. K takové situaci dochází i v posuzovaném případě.

Dovolujeme si namítat, že v případě ponechání návrhu územního plánu hl. m. Prahy ve stávající podobě dojde k podstatnému zásahu do ústavně zaručeného vlastnického práva. Obsahem subjektivního vlastnického práva je souhrn konkrétních oprávnění, která přísluší vlastníku věci, v tomto případě nemovitosti. Tento souhrn, označovaný jako tzv. vlastnická triáda, je vymezen zejména v čl. 11 Listiny základních práv a svobod a v § 123 občanského zákoníku. Zahrnuje tato základní oprávnění: Právo věc užívat a požívat její plody a užitky, tj. realizovat její užitnou hodnotu a využívat užitečné vlastnosti nemovitosti včetně přirozených přírůstků. Právo s věcí disponovat, tj. rozhodovat o jejím právním i faktickém osudu (např. převádět, pronajímat či jinak nakládat s nemovitostí). Právo věc držet, tedy mít ji ve své faktické moci, což je předpokladem realizace předchozích dvou oprávnění. Po zásahu do vlastnického práva dle navrhované podoby územního plánu nebude vlastník schopen nemovitost užívat způsobem odpovídajícím stavu, v jakém mu byly pozemky v minulosti násilně odebrány. Zároveň nebude moci zhodnotit investice, které do nemovitosti již vložil. Vlastník nyní požaduje pouze možnost užívat pozemek v souladu se stavem, v jakém mu byl odebrán.

Současně si jsme vědomi, že vlastnické právo zahrnuje i povinnosti. Český právní řád vychází z tzv. Hedemanovy koncepce vlastnictví, vyjádřené zásadou, že „vlastnictví zavazuje“.

Vlastník má v úmyslu pozemek řádně udržovat a kultivovat. Nesmí mu však být výkon jeho vlastnického práva znemožněn tím, že většina jeho pozemku bude bezdůvodně převedena do jiného funkčního režimu než předešlým návrhem MPP.

Uvědomujeme si, že obsah vlastnického práva může být omezen, avšak pouze: se souhlasem vlastníka, nebo na základě zákona, a to pouze ve veřejném zájmu, nelze-li účelu dosáhnout jinak, a vždy za náhradu.

Dle odborného názoru architekta je účelu, pro který územní plán hl. m. Prahy stanoví dotčené funkční využití, možné dosáhnout jiným způsobem.

Návrh Metropolitního plánu by měl vycházet z principu kontinuity návrhů, respektovat stávající urbanistickou strukturu a neomezovat rozvojové možnosti území na základě přechodných technických faktorů. Současný návrh tyto zásady nenaplní, a proto žádáme o jeho úpravu dle výše uvedeného návrhu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Ad 1) Byla upravena metodika regulativů parametrických TR ploch. Daná parcela byla součástí rozvojové plochy již v rámci veřejného projednání. Nejedná se o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Na rámec kontinuity s ÚP SÚ (nezastavitelná plocha NL) je severní část pozemku součástí zastavitelné transformační plochy s obytným využitím.

Ad 2) Úprava vedení ZVN a VVN je možná v souladu se zněním čl. 131 odst. 6.

Ad 3) Na části daného pozemku není vymezeno parkové sportoviště ale městská parková plocha zahradní. Daná parcela byla součástí nezastavitelného území již v rámci veřejného projednání. Nejedná se o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Ad 4) Navržené kapacity plochy 414/185/5380 jsou adekvátní v rámci kontinuity s ÚP SÚ z hlediska nejbližších zastavitelných ploch (kód E). Podrobně je postup úpravy metodiky výpočtu míry využití území popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují

stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036502

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 336

Podatel | **ČANČÍK VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A6FKOU

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 21

Vyjádření

Navrhuje se zrušení veškerých nadzemních vedení velmi vysokého a zvláště vysokého napětí (VVN a ZVN) v dotčeném území, jelikož tato vedení představují v návrhu územně plánovací dokumentace významné omezující prvky technické infrastruktury, které neúměrně limitují možnosti urbanistického a funkčního využití území.

Odůvodnění

Technické řešení stávajících nadzemních vedení ZVN a VVN není neměnné, a lze je nahradit jinými variantami, zejména:

Přeložením trasy vedení mimo zastavitelné plochy, například směrem k nezastavitelné lokalitě č. 915 „Trojmezí“, nebo do obdobně vhodné nezastavitelné lokality.

Uložením vedení do země (kabelizací), čímž dojde k odstranění nadzemních překážek a ke zrušení ochranného pásma omezujícího využití okolního území.

Stávající nadzemní vedení proto nelze považovat za trvalou a nepřekonatelnou překážku, neboť charakter této infrastruktury je z povahy věci dočasný a technicky upravitelný. V rámci budoucích rozvojových projektů lze trasu vedení modifikovat, přeložit či zcela uložit pod povrch země.

Lze rovněž poukázat na skutečnost, že i samotný návrh metropolitního plánu (MPP) počítá se zrušením jedné z tras nadzemního vedení, což dokládá realizovatelnost obdobného řešení i v této lokalitě a současně vytváří předpoklad pro zúžení bezpečnostního a ochranného pásma.

Návrh nových/rozšířených řešení (pro posílení argumentace)

Níže jsou rozvedeny možné varianty:

Požadavek na zpracování variantního technického posouzení

Navrhuje se, aby pořizovatel územního plánu zajistil nezávislou variantní studii, která porovná: přeložení tras, kabelizaci, kombinované varianty, o úplné odstranění nadzemních prvků.

Tato povinnost vyplývá z požadavku na hledání nejvhodnějšího řešení veřejné infrastruktury dle stavebního zákona § 19 (prověřování veřejných zájmů a infrastruktury), § 18 (cíle územního plánování) a možnost využití územní studie podle § 27.

Ustanovení o etapizaci - podmíněnost rozvoje odstraněním nadzemních vedení

Do územního plánu lze doplnit podmínku, že: rozvoj území je podmíněn odstraněním nebo přeložením nadzemních vedení, "tím se ochranné pásmo stane dočasným, nikoli trvalým limitem.

Návrh na zúžení či úpravu ochranného pásma

S ohledem na skutečnost, že jedna trasa vedení má být MPP zrušena, žádáme: přehodnocení rozsahu ochranného pásma, jeho zúžení v souladu s budoucím technickým uspořádáním, dočasné označení pásma jako "podmíněné změnou".

Uplatnění zásady proporcionality

Požadujeme, aby zásah technické infrastruktury do území byl přiměřený, tedy: aby omezoval vlastnická práva jen v nezbytném rozsahu, aby veřejná infrastruktura nebyla preferována na úkor městské struktury a obytného prostředí.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP. Úprava vedení ZVN a VVN je možná v souladu se zněním čl. 131 odst. 6 (Stávající prvek technické infrastruktury je možné přestavovat a modernizovat nebo zcela nově vystavět, avšak za předpokladu zachování jeho funkce v rámci celku).

Námítka

ID 3036503

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 336

Podatel | **ČANČÍK VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A6FKOU

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 22

Vyjádření

Neodůvodněnost zařazení do kategorie „parkové sportoviště“ a cílové charakteristiky plochy: park

Odůvodnění

Zařazení pozemku do funkce parkového sportoviště: neodpovídá reálnému ani potenciálnímu charakteru území, vychází pouze z přechodného technického stavu (existence nadzemního vedení), nepřiměřeně omezuje vlastnická práva a možnost rozvoje území (např. pro obytnou či smíšenou funkci), není podloženo urbanistickou analýzou ani odůvodněním v textové části návrhu plánu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Nejedná se o parkové sportoviště ale o městskou parkovou plochu zahradní.

Aktuálně se jedná v ÚP SÚ o nezastavitelnou plochu NL. Vymezení nestavebního bloku - městské parkové plochy zahradní tomuto odpovídá, respektive umožňuje větší rozmezí budoucího využití oproti ploše NL.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036512

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 336

Podatel | **ČANČÍK VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A6FMNL

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 23

Vyjádření

Podávám námítku proti návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy, který se týká níže uvedeného území. Nesouhlasím s navrženým funkčním využitím plochy les na lesních pozemcích. Navrhujeme v katastrální území Záběhlíce, číslo parcelní 2584/1 a 2583 přearodit pozemky do Transformační plochy 411/154/2263

Odůvodnění

Odůvodnění námítky ad 1) Lesní pozemky nijakou opodstatněnou výměru, takto malá lokalita nemůže sloužit jako les. Návrh lesní plochy je 1 ha (10 000m²)

Právní definice lesa v České republice

Podle § 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích (lesní zákon): Lesem se rozumí soubor lesních pozemků a porostů dřevin, které jsou určeny k plnění funkcí lesa, a dále příslušející objekty a zařízení potřebná k hospodaření v lese.

Minimální výměra lesa pro některé účely je 3 ha, například pro zavedení lesní hospodářské osnovy (LHO) nebo pro lokální biocentra v rámci ekologické sítě (ÚSES). Co se týče honitby, minimální výměra je 500 ha, pro niž může vlastník žádat o uznání vlastní honitby.

Minimální výměra lesa pro specifické účely

Lesní hospodářská osnova (LHO):

Pro lesy menší než 50 ha se zpracovává LHO, která se stává závaznou pro vlastníky lesů s výměrou nad 3 ha, pokud ji převezmou.

Lokální biocentra a biokoridor):

V rámci ekologické sítě (ÚSES) má lokální biocentrum lesního typu minimální velikost 3 ha a lokální biokoridor lesního typu minimální šířku 15 m.

Jelikož je tato lokalita blízko dopravních tepen je nebezpečné aby se zde zdržovali zvířata.

Ze zákona nelze takto malou výměru za les ani požadovat protože nemůže ani plnit žádnou funkci lesa.

Odůvodnění námítky ad 2) Dotčený pozemek je na hranici zastavěného území.

Odůvodnění námítky ad 3) Sousední objekty v ulici Nad Elektrárnou jsou určenému k trvalému bydlení. Jsou ve vzdálenosti 20 m. Železnice ve vzdálenosti 1m. Šířka ochranného pásma lesa standardně činí 50 metrů od okraje lesa. V ochranném pásmu nelze : stavět budovy, sklady, silnice nebo vedení,

Odůvodnění námítky ad 4) Návrh územního plánu hl. m. Prahy navrhuje převést část výše uvedených pozemků do ploch Les na lesních pozemcích. Jedná se pouze o náletové dřeviny různého druhu.

Odůvodnění námítky ad 5) Pozemek je stavebně vhodný i z důvodu velmi snadného napojení na inženýrské sítě z ulice Nad Elektrárnou

Odůvodnění námítky ad 6) Pokud by chtěl navrhovatel odclonit Jižní spojkou od výstavby nabízí se dva způsoby, buď vysokou výstavbou nerušící výroby nebo izolační zelení.

Metropolitní plán Prahy, ale nemá izolační zeleň definovanou, což je pokud se týče stromořadí kolem velkých dopravních tepen velká chyba.

Odůvodnění námítky ad 7) Vzhledem k tomu, že prodloužení doby trvání stávajících dočasných staveb nevyvolává nové nároky na danou lokalitu, nedochází k jejímu zatížení další výstavbou a jedná se pouze o formální prodloužení doby jejich trvání, považuji za nezbytné, aby se Metropolitní plán jasně vymezil a jasně stanovil, za jakých podmínek bude možné dobu trvání prodloužit. Současné znění návrhu Metropolitního plánu navazuje a v mnoha ustanoveních odkazuje na PSP, se kterými utváří kompaktní pravidla pro umísťování staveb. V souladu s výše uvedeným požaduji, aby MPP stanovil, že u dočasných staveb může být prodloužena doba jejich trvání za podmínky splnění požadavků stanovených PSP, a pokud nejsou v dané lokalitě uvedeny MPP jako nepřipustné. Aplikace uvedeného textu zajistí právní kontinuitu již existujících staveb, které splňují PSP a nejsou v dané lokalitě uvedené jako nepřipustné.

Zároveň nastaví jednotný postup k posuzování takových záměrů, neboť ze současného znění takový postup MPP nevyplývá.

A dále pozemek katastrální území Záběhlíce, číslo parcelní 2585/6 majitel pronajímá, za účelem provozování stávajících dočasných staveb pro reklamu. Pronájem těchto pozemků, vlastníku nemovitostí, přináší pravidelný příjem, o který by nerad přišel v důsledku legislativních změn. Ze současného znění Metropolitního plánu není zřejmé, zda bude možné nájemci vydat závazné stanovisko k prodloužení doby trvání stávajících dočasných staveb pro reklamu, proto požadují, aby Metropolitní plán v zájmu zachování právní kontinuity jednoznačně stanovil, že u již realizovaných dočasných staveb, umožňuje prodloužení doby jejich trvání za podmínky, že budou splňovat požadavky stanovené nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy), (dále jen „PSP“), ve smyslu následující věty.

Odůvodnění námítky ad 8) „U jiných staveb dočasných, povolených před účinností Metropolitního plánu může být povolena změna v užívání spočívající v prodloužení doby jejich trvání, pokud jsou v souladu s obecnými požadavky na využívání území a technickými požadavky na stavby a nejsou v dané lokalitě uvedeny jako nepřípustné.“

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Požizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu

provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek

koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podatelem navrhovaná změna funkčního využití pozemku by znamenala jeho odnětí z PUPFL, neboť se jedná o lesní pozemek. MPP se obsáhle věnuje otázce vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa, a to zejména v kap. 14.2. odůvodnění. Naproti tomu podatel neuvedl přesvědčivé a zásadní argumenty, na základě nichž by bylo možné pozemek z PUPFL odejmout a změnit jeho funkční využití. Takový postup by proto byl v rozporu s § 14 odst. 1 lesního zákona, neboť vyjmutí pozemku z PUPFL by bylo v rozporu se zájmem na zachování lesa a právem na příznivé životní prostředí. Dále podrobněji viz příloha P.143 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036530

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 336

Podatel | **ČANČÍK VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A6FMOG

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 24

Vyjádření

Namítáme proti zařazení pozemku parc. č. 2124 v k. ú. Záběhllice do plochy podmíněné plánovací smlouvou („plocha podmíněnosti plánovací smlouvou“) u parku, konkrétně označení plocha podmíněná plánovací smlouvou 994/154/1057.

Namítáme proti vymezení plochy podmíněné plánovací smlouvou v uvedené lokalitě a požadujeme vyřazení pozemku parc. č. 2124, k. ú. Záběhllice, z této podmíněnosti.

Dále namítáme k blízkosti odsuvných kolejí.

Dále je třeba pro dopravu území vymezit alespoň jednosměrná komunikaci - poodložení ulice Průhonická.

Odůvodnění

Odůvodnění námítky

Stávající stav dle platného územního plánu: Dotčené území je v platném územním plánu vedeno jako plocha SV - všeobecně smíšená. Výška zástavby ve stávajícím územním plánu není omezena.

Jedná se o území v rámci středního prstence Prahy, s převažující vyšší zástavbou, dobrým dopravním napojením a krajinným charakterem vhodným pro rodinné bydlení.

Nejednoznačnost stanovení referenčních koeficientů: V textové části Metropolitního plánu, zejména v článku 160, není jednoznačně specifikováno, jakým způsobem byly referenční koeficienty stanoveny. Domníváme se, že u pozemků, které ve stávajícím územním plánu neměly stanoven koeficient, není důvod, aby byly podmíněny plánovací smlouvou, a měly by být z této kategorie vyřazeny.

Rozpor s právní úpravou: Dle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon (staré znění), lze plánovací smlouvou podmínit pouze regulační plán. Metropolitní plán se odvolává na novější úpravu podle § 43 odst. 2 stavebního zákona (tzv. dohoda o parcelaci), avšak používá označení „plocha podmíněná plánovací smlouvou“, které je vnitřně rozporné a právně nepřesné. Požadujeme proto, aby v příslušné části Metropolitního plánu bylo označení a účinky této podmíněnosti sjednoceno s aktuální právní úpravou nebo byla plocha z režimu plánovací smlouvy vypuštěna.

Urbanistické a technické souvislosti: Lokalita není součástí záplavového ani poddolovaného území. Dopravní železniční uzly by měli být vymístěny na okraj Metropole. Pozemek je technicky napojen na veřejnou infrastrukturu (vodovod, kanalizaci, plyn). Dopravní obslužnost je dostatečná (zastávky MHD Korytná, Želivecká-400 m, železniční stanice Zahradní Město - 30 min pěšky). Využití pozemku pro polyfunkční výstavbu odpovídá charakteru území (SV).

Charakter a hodnota území: Místo má jedinečný krajinný ráz a rekreační potenciál. Pozemky jsou využívány jako zahrady s drobnou obytnou zástavbou, která je v souladu s hlavním využitím ploch SV. Zařazení mezi plochy podmíněné plánovací smlouvou představuje nepřiměřené omezení vlastnických práv bez přímého veřejného přínosu.

Návrh řešení: Na základě výše uvedeného žádáme o vyřazení pozemku parc. č. 2124 v k. ú. Záběhlce z režimu plochy podmíněné plánovací smlouvou, a to z důvodů: neodůvodněného a nepřiměřeného zásahu do práv vlastníka, nejednoznačného právního a metodického vymezení institutu „plochy podmíněné plánovací smlouvou“, a chybějícího racionálního důvodu pro zahrnutí této konkrétní plochy do podmíněného režimu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Vymezená oblast je součástí největšího, dlouhodobě nevyužívaného území v širším centru hlavního města (brownfieldu Strašnice), kde se předpokládá jeho významná transformace z důvodu jeho potenciálu a převažujícího zájmu v území, kterým je využití vnitřních rezerv města v souladu s tezemi MPP.

Metropolitní plán vymezuje konkrétní plochy jako součást transformačního území v souladu se základní koncepcí a v návaznosti na nadřazenou územně plánovací dokumentaci, ZÚR HMP, kde je území Bohdalce a Slatin součástí transformační plochy

400/Z/52. Nadřazená územně plánovací dokumentace stanovuje Metropolitnímu plánu konkrétní úkoly - řešit komplexně návrh nové obytné čtvrti, navrhnout přiměřený rozsah a způsob využití odpovídající poloze ve městě a ověřit možnosti obsluhy veřejnou dopravou. MPP tyto úkoly respektuje a vymezuje transformační plochy s adekvátní kapacitou i koridory pro dopravní infrastrukturu.

Dle ÚP SÚ HMP je předmětná parcela součástí plochy s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené (v území stabilizovaném), jejímž hlavním využitím je umísťování polyfunkčních staveb nebo kombinace monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. Monofunkční stavby pro bydlení jsou podmíněně přípustným využitím této plochy, v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP.

Dle ÚP SÚ HMP na tuto plochu (a předmětný pozemek) navazuje plocha s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná, s územní rezervou pro budoucí využití DZ - tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály. Metropolitní plán tuto plochu vymezuje plochou dopravní infrastruktury, zcela v kontinuitě s ÚP SÚ HMP.

Území je předmětem podrobnějšího prověřování, např. Urbanistickou studií Bohdalec-Slatiny - brownfield Strašnice, zadávanou Městskou částí Praha 10 (2019), Prověřovací urbanistickou studií Bohdalec-Slatiny, zadávanou Odborem územního rozvoje MHMP (2025), které byly koordinovány s návrhem MPP. V současné době probíhá proces pořízení územní studie dle zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon. Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání. Je odborným územně plánovacím podkladem pro rozhodování v území či pořizování územně plánovací dokumentace včetně jejich změn. Územní studie je zpracovávána s ohledem na charakter území (viz ÚAP), tj. území s heterogenní strukturou, s převládajícím přírodním využitím a lokalitou určenou k transformaci.

Metropolitní plán vymezuje soustavu koridorů pro minimální dopravní obsluhu území primárně jako ochranu území tak, aby nebyla znemožněna jeho adekvátní obsluha.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je nástrojem, který byl zvolen pořizovatelem jako adekvátní nástroj pro podrobnější koordinaci území a řešení negativních externalit spojených s rozvojem území, především pak vzniklých deficitů veřejné infrastruktury. Podmíněnost byla aplikována na základě jednotné a transparentní metodiky v souvislosti s nenárokovým

zhodnocením plochy změnou regulace v místě oproti stavu v ÚP SÚ. Tyto principy jsou podrobně popsány v kapitole 9 textové části odůvodnění.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je upravena v § 81 odst. 3 NSZ a na základě přechodného ustanovení v § 323 odst. 10 NSZ ji lze použít také v MPP. Podmínka uzavření plánovací smlouvy v MPP je v souladu s NSZ, jelikož MPP dle požadavků NSZ stanovuje základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, a současně byla tato podmínka projednána jako podstatná úprava návrhu územního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání včetně vyžádání příslušných stanovisek. Pořizovatel řádně prověřil alternativní nástroje podmíněnosti stanovené stavebním zákonem s výsledkem, že plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase, včetně možnosti dojednání finančních i nefinančních plnění ze strany investora (stavebníka). Je také nejvíce flexibilním nástrojem, protože MPP může nastavit toliko obecný rámec, zatímco podrobnou úpravu lze stanovit až v plánovací smlouvě, která bude výsledkem jednání mezi HMP a stavebníkem, se zohledněním specifik konkrétního investičního záměru a dotčené lokality.

Regulativ podmíněnosti má dočasnou a cílenou povahu, protože se uplatní jen při navýšení HPP nad referenční hranici (HPPref) a obsahuje výjimky, kdy se neuplatní, což minimalizuje zásah do práv vlastníků a posiluje právní jistotu. Zvolený postup i samotný regulativ jsou v souladu s provedeným testem proporcionality a jsou odůvodněny veřejným zájmem, zejména na koordinaci území řešeného plánovací smlouvou. Zároveň nikterak nezasahují do právní kontinuity a legitimního očekávání vlastníků z hlediska stávající ekonomické hodnoty jejich pozemků. Dále podrobněji viz příloha P.217 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavky na systémovou úpravu a přepracování regulativů transformačních a rozvojových ploch byly zohledněny a zváženy již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. V rámci veřejného projednání byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na

výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků a ploch i parametrickou regulaci.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bylo stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Byly umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která je zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP je započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP jsou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace byly odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku byl nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bylo zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně byly v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bylo stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Byla umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bylo umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části byly upraveny kapacity, vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další úpravy regulativů TR ploch nebyly pořizovatelem v rámci správní úvahy shledány jako adekvátní, vzhledem k požadavkům samosprávy HMP, vzhledem k požadavkům samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdrženým připomínkám a námítkám a vzhledem k urbanistické koncepci. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Pořizovatel posoudil předmětný požadavek ve vztahu k dosavadnímu ÚP SÚ a jeho pořizovaným změnám. Vyhovění požadavku na

zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ a jeho pořizovaných změn z hlediska zajištění koordinace územně plánovací činnosti a předvídatelného postupu pořizovatele. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití pořizovaných změn dosavadního ÚP SÚ a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje adekvátní a jednotnou koordinaci s paralelně pořizovanými změnami ÚP SÚ a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše.

Podrobně je výše uvedený postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95, 96, 160 a 161.

Vyhověním požadavku by z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují pořizovanou změnu dosavadního ÚP SÚ v její nejaktuálnější podobě, kterou pořizovatel a zpracovatel disponovali. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační

přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036644

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 336

Podatel | **ČANČÍK VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A6FKZB

Lokalita | 556

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 25

Vyjádření

Námítka proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy

Podávám námítku proti návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy týkajícího se níže uvedeného území.

Nesouhlasím s navrženým funkčním využitím plochy jako „park ve volné zástavbě“.

Navrhujeme, aby pozemky parc. č. 2225/207 a parc. č. 2225/208 v k.ú. Záběhlíce, lokalita 556/Sídlíště Zahradní Město západ, byly zařazeny do funkční plochy „STAVEBNÍ BLOK, stavba“ nebo do rozvojových či transformačních ploch. V současnosti se jedná o stavební pozemky, a proto navrhujeme umožnit výstavbu.

Do textové části Metropolitního územního plánu navrhujeme doplnit. Do parku ve volné zástavbě je možné umisťovat podzemní stavby, pokud jejich zeminou bude minimálně 1m a na ploše nad podzemní stavbou bude zeleň.

Odůvodnění

Odůvodnění námítky ad 1) zmařená investice

Pozemky projektu Gladilola jsou převážně stavebními pozemky ve vlastnictví fyzických osob. Převedením těchto pozemků do plochy „park ve volné zástavbě“ by došlo k výraznému zmaření investice.

Na pozemcích již byly zahájeny projekční práce. Viz výběr z dokumentace v příloze (koordinace, pohledy). Současně probíhá projednávání záměru s dotčenými orgány.

Přikládáme například:

- ☐ kladné vyjádření Policie ČR k projektové dokumentaci pro povolení stavebního záměru „Bytový dům Gladiola“, č. j. KRPA-140939-2/ČJ-2025-0000DŽ,
- ☐ kladné vyjádření společnosti T-Mobile – souhlas s realizací stavby,
- ☐ kladné vyjádření ČD – Telematika a.s.

Investorovy vznikne:

?? Přímá finanční náhrada (škoda vzniklá omezením)

- Pokud změna územního plánu znemožní dokončení nebo smysluplné využití investice, může vlastník uplatnit nárok na náhradu skutečné škody podle občanského zákoníku (§ 2894 a násl.).

- Škoda se posuzuje jako rozdíl mezi hodnotou nemovitosti před omezením a hodnotou po omezení, včetně ztracených investic.

?? Změna účelu nebo alternativní využití

- Úřad může nabídnout jiné možnosti využití nebo přemístění funkce.

- Pokud tyto možnosti neexistují, finanční náhrada je jedinou možností.

?? Speciální režim podle stavebního nebo územního zákona

- Podle stavebního zákona a zákona o územním plánování lze uplatnit náhradu při regulačních zásazích do stavebních pozemků.

- Vlastník je připraven dokázat, že změna přímo způsobila finanční ztrátu.

Odůvodnění námítky ad 2) – Nesouhlas s převedením stavebního pozemku na nestavební

Pozemky projektu Gladilola jsou převážně stavebními pozemky ve vlastnictví fyzických osob. Převedením těchto pozemků do plochy „park ve volné zástavbě“ by došlo k významnému zásahu do vlastnického práva a k omezení možnosti realizovat již připravovaný investiční záměr.

Dle platného územního plánu (viz výše a přiložený výkres stávajícího ÚP) je v lokalitě Gladiola možné umístit bytový dům s podzemními garážemi. Tato skutečnost je rovněž potvrzena dosavadními vyjádřeními dotčených orgánů.

Stávající stav území

Pozemky přímo navazují na stávající bytové domy o výšce 8 až 12 nadzemních podlaží. V bezprostřední blízkosti se nacházejí také polyfunkční objekty. Pozemek má přímý přístup z veřejné komunikace, což zajišťuje jeho plnohodnotnou dopravní obslužnost.

Dle stávajícího územního plánu je pozemek veden v ploše:

OB – čistě obytné

Hlavní využití:

☐ Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

☐ Byty v nebytových domech.

☐ Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy.

☐ Ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.

☐ Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory.

☐ Vozidlové komunikace.

☐ Plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit:

☐ Zařízení pro neorganizovaný sport.

☐ Obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřesahující 300 m².

☐ Parkovací a odstavné plochy.

☐ Garáže pro osobní automobily.

Silnější právní argumentace k námitce ad 3) – Nerespektování územně analytických podkladů

Návrh územního plánu v předmětné lokalitě nerespektuje Územně analytické podklady hl. m. Prahy (UAP), které představují závazný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace podle § 25 a § 26 stavebního zákona. Zákon jednoznačně stanoví, že územně analytické podklady určují limity využití území, zjištěné hodnoty a charakter území, které musí být v územním plánu zohledněny.

Nejedná se tedy o dokument s volnou interpretační vahou, ale o závazný podklad, jehož ignorování je v rozporu s principem legality.

1. Povinnost respektovat UAP vyplývá přímo ze zákona

Stavební zákon v § 53 odst. 4 ukládá pořizovateli povinnost zohlednit:

- ☐ zjištěné hodnoty území,
- ☐ limity využití území,
- ☐ stav a charakter území dle UAP.

Pokud návrh územního plánu tyto hodnoty nerespektuje – zejména podlažnost, výškové hladiny, střešní krajinu a urbanistické charakteristiky bloků – znamená to porušení zákonem stanovených požadavků.

2. Pořizovatel nesmí měnit charakter území bez věcného zdůvodnění

Podle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudek NSS 2 Ao 2/2008, 10 As 57/2014, 6 As 155/2019) platí, že:

- ☐ pořizovatel územního plánu může měnit funkční využití, výškovou hladinu či intenzitu zástavby pouze tehdy, pokud to prokáže racionálním, věcným a urbanistickým odůvodněním,
- ☐ změna nesmí být arbitrární,
- ☐ nesmí představovat nepřiměřený zásah do práv vlastníků.

Pokud tedy návrh ÚP stanovuje výškovou hladinu či podlažnost, která neodpovídá zjištěným hodnotám uvedeným v UAP, musí to pořizovatel konkrétně a měřitelně odůvodnit.

V předmětném případě takové odůvodnění zcela chybí.

3. Porušení zásady proporcionality zásahu do vlastnického práva

Podle čl. 11 Listiny základních práv a svobod a dle nálezu Ústavního soudu Pl. ÚS 14/07 je vlastnické právo chráněno a jeho omezení může být provedeno pouze:

- ☐ zákonně,
- ☐ nezbytně,
- ☐ přiměřeně,
- ☐ a na základě racionálního odůvodnění.

Změna funkčního využití či výškové regulace, která neodpovídá UAP, představuje neproporcionální zásah do vlastnického práva, protože:

- ☐ není podložena zjištěným stavem území,
- ☐ není podložena odborným argumentem,
- ☐ je v rozporu s dlouhodobým charakterem lokality,
- ☐ vede k neopodstatněnému snížení hodnoty pozemků a investičního záměru.

K proporcionalitě zásahu do práv vlastníků se opakovaně vyjádřil i NSS (např. rozsudky 1 Ao 1/2009, 6 Aos 3/2013 či 8 Ao 6/2011):

Územní plán nesmí ukládat taková omezení, která nemají oporu ve zjištěném stavu území a nejsou přiměřená sledovanému cíli.

Pokud tedy UAP prokazují hodnoty 8–13 NP a výškové hladiny 23,9–40,5 m, je nepřiměřené stanovit zcela odlišnou regulaci, nerozumně omezující možnosti využití pozemku.

4. Stabilizované území není možné „downgradovat“ bez odůvodnění

Judikatura (např. NSS 1 Ao 3/2008) rovněž stanoví, že v stabilizovaných územích je třeba zachovávat:

- ☐ existující charakter,
- ☐ urbanistickou strukturu,
- ☐ měřítko zástavby,
- ☐ výškový a objemový rámeček.

Návrh ÚP v tomto případě ignoruje stávající výškové hladiny a podlažnost, a tím:

- ☐ nerespektuje stabilizovaný charakter území,

- ☐ nenásleduje UAP, které tyto hodnoty vymezují,
- ☐ činí urbanisticky neodůvodněný krok zpět.

5. Nerespektování UAP činí územní plán přezkoumatelně nezákonným NSS opakovaně judikoval (např. 3 Ao 7/2007, 4 As 147/2015), že:

- ☐ územní plán musí být přezkoumatelný,
- ☐ musí obsahovat logickou návaznost na analytické podklady,
- ☐ nesmí být v rozporu s UAP, pokud pořizovatel neprokáže vážné a konkrétní důvody.

Není-li zde takové odůvodnění, rozhodnutí je:

- ☐ nepřezkoumatelné,
- ☐ arbitrární,
- ☐ a potenciálně zrušitelné soudem.

Stávajícím hodnotám podlažnosti zjištěná (viz.příloha) / Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.

Podlažnost obytných staveb v okolí 8NP, 13NP

Je možno požit navrhovanou výškovou úroveň v rozmezí 13NP do 8NP

Stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.

Výškové hladiny obytných staveb v okolí 23,9 m, 40,5 m.

Je možno požit navrhovanou výškovou úroveň v rozmezí 40,5 m do 23,9 m.

Zastavěnost bloků

Stávající blok u ulice Mečířová

- plocha bloku 1249 m²

- zastavěná plocha bloku 1249 m², 100%

Záměr je nevřazen tak aby nebyl považován za rozsáhlou stavební činnost, kterou nelze ve stabilizovaném území provádět. Pojem

„rozsáhlá stavební činnost“ je neurčitý pojem, který není v právních předpisech nikde definován, proto jsme se zaměřili nejprve na analýzu prostředí. Zabývali jsme se proto interpretací tohoto pojmu ve vztahu k našemu záměru, a to i za použití judikatury, konkrétně pak rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 10. 2014, č.j. 10 As 57/2014 - 69. Umísťovaná stavba není objemnější (nezabírá větší plochu) než převážně řadové domy v okolí i než stávající stavba na pozemku. Umísťovaná stavba není vyšší než sousední stavba. Vycházeli jsme s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny (viz níže) uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.

Střešní krajina je dle UAP je převážně rovné střechy – proto je navržen i pro navrhovaný objekt zvolili rovnou střechu.

Odůvodnění připomínky ad 3) narušení vlastnických práv

Dovolujeme si namítat, že pokud bude návrh Metropolitního plánu hlavního města Prahy schválen v navržené podobě, dojde k významnému narušení vlastnického práva.

Obsah subjektivního vlastnického práva tvoří souhrn konkrétních oprávnění příslušejících vlastníkovu nemovitosti, tzv. vlastnická triáda, opřená o Čl. 11 Listiny základních práv a svobod a § 3, § 1012 a § 1042 občanského zákoníku:

1. Právo nemovitost užívat a požívat její plody a užitky – umožňuje realizaci užité hodnoty věci a využití jejích vlastností.
2. Právo s nemovitostí disponovat – umožňuje rozhodovat o právním a faktickém osudu věci.
3. Právo nemovitost držet – poskytuje faktickou moc nad věcí, což je předpoklad pro užívání a dispoziční oprávnění.

Podle návrhu MPP by vlastník nemohl pozemek využívat dle svého investičního záměru ani zhodnotit již vložené investice. Součástí vlastnického práva jsou také povinnosti, přičemž český právní řád vychází z tzv. Hedemannovy koncepce, podle které „vlastnictví zavazuje“. Vlastník hodlá pozemek zkultivovat a využívat podle svých investičních záměrů, a proto by převedením pozemku do režimu „park ve volné zástavbě“ bylo výkonu vlastnického práva neoprávněně bráněno.

Navrhujeme, aby na pozemku č.p. 2078/404 v k.ú. Záběhlce mohla vzniknout stavba pro sociální účely, aniž by byl ohrožen park ve volné zástavbě. Úprava okolí stavby by měla parkovou charakteristiku. Park „Trojmezí“ jako rekreační plocha je v docházkové vzdálenosti 100 m.

Podle judikatury Nejvyššího správního soudu (NSS) platí, že územní plán zasahuje do vlastnických práv, avšak takové zásahy musí být:

- ☐ ústavně legitimní a zákonem podložené,
- ☐ prováděné jen v nezbytně nutné míře,
- ☐ realizované nejšetrnějším možným způsobem,
- ☐ nediskriminační a vylučující libovůli.

Z našeho pohledu zátěž uložená navrženým MPP není potřebná ani odůvodnitelná, a sledovaného cíle lze dosáhnout jiným způsobem. Překročena byla hranice únosného zásahu do vlastnického práva, který nelze odůvodnit ani veřejným zájmem. NSS v rozsudku konstatuje, že „vlastnické právo patří mezi práva absolutní a jeho zásahy jsou přípustné pouze ve výjimečných a racionálně podložených případech s přísnými podmínkami.“

Návrh zástavby (příloha)

Odůvodnění námítky ad 4) nesoulad se SZ § 53 a (§ 51) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Dle platných ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE HL. M. PRAHY (dále „ZUR“) z kterých je nutno vycházet se v kapitole 2.2.2. „podporovat regeneraci obytných území“

Regenerace označuje nejen proces opravy poškozených částí sídlištních domů, ale i nahrazení již dožitých panelových domů novými moderními výškovými budovami s moderní parkovou úpravou okolí.

POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE „Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli (viz také čl. 20 PÚR ČR 2006) a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.“

Odůvodnění připomínky ad 5) Porušení § 3 a § 50 odst. 3 správního řádu

Podle ustanovení § 3 správního řádu postupuje správní orgán tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v takovém rozsahu, který je nezbytný k tomu, aby byl úkon správního

orgánu úkonem v souladu s požadavky obsaženými v § 2 s. ř., tedy se zásadou legality, zásadou zákazu zneužití pravomoci a správní úvahy, zásadou proporcionality a ochrany dobré víry, zásadou ochrany veřejného zájmu, zásadou nestranného přístupu a zásadou legitimního očekávání.

Podle ustanovení § 50 odst. 3 správního řádu je správní orgán povinen zjistit všechny okolnosti důležité pro ochranu veřejného zájmu. V řízení, v němž má být z moci úřední uložena povinnost, je správní orgán povinen i bez návrhu zjistit všechny rozhodné okolnosti svědčící ve prospěch i v neprospěch toho, komu má být povinnost uložena.

Majitel pozemků tvrdí, že pořizovatel MPP nezjistil řádně stav věci, a to především nezjistil potřebu rozšíření bytových potřeb v lokalitě Zahradní město, nekonzultoval umístění parku ve volné zástavbě s vlastníky.

Odůvodnění připomínky ad 4) § 102 Náhrady za změnu v území

(1) Vlastníkovi pozemku nebo stavby, jehož práva k pozemku nebo stavbě byla územním opatřením o stavební uzávěře omezena a byla mu tím způsobena majetková újma, náleží náhrada.

NYNÍ (2) Vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Tato náhrada náleží též vlastníkovu pozemku nebo osobě, která byla před změnou nebo zrušením regulačního plánu anebo před změnou nebo zrušením územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí podle § 94 odst. 3 oprávněna vykonávat práva z nich vyplývající (dále jen „oprávněný“), pokud uvedenou změnou nebo zrušením bylo zrušeno určení k zastavění a vznikla mu prokazatelná majetková újma.

DŘÍVE (2) Vlastníkovi pozemku, jehož určení k zastavění bylo zrušeno na základě změny územního plánu nebo regulačního plánu, anebo vydáním nového územního plánu nebo regulačního plánu nebo zrušením územního rozhodnutí podle § 94 odst. 3, náleží náhrada. Náhrada se stanoví ve výši rozdílu mezi cenou stavebního pozemku sjednanou v kupní smlouvě a cenou obvyklou zjištěnou posudkem znalce podle zvláštního právního předpisu 38) pozemku, který není určen k zastavění, v případě, že vlastník tohoto pozemku byl vlastníkem nebo jej nabyl v době platnosti územního plánu, regulačního plánu nebo územního rozhodnutí jako pozemek určený

k zastavění. Náhrada vlastníkoví pozemku nenáleží, jestliže k uvedené změně došlo na základě jeho návrhu. Osoba, která byla oprávněna realizovat regulační plán, který byl změněn nebo zrušen, nebo územní rozhodnutí, které bylo zrušeno, má nárok na náhradu skutečných nákladů vynaložených při uplatňování práv z regulačního plánu nebo územního rozhodnutí, a to ode dne nabytí jejich účinnosti do jejich změny nebo zrušení.

(5) Povinnost poskytnout náhradu za změnu v území na základě písemné žádosti vlastníka obsahující prokázání majetkové újmy má obec nebo kraj, jejichž orgány vydaly územní opatření o stavební uzávěře, vydaly územně plánovací dokumentaci nebo její změnu, anebo zrušily územní rozhodnutí, územní souhlas nebo veřejnoprávní smlouvu nahrazující územní rozhodnutí. Nedojde-li k dohodě o výši náhrady, rozhodne o její výši soud.

NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON

§ 133

(1) Vlastníkovi pozemku nebo stavby a osobě, která má jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě (dále jen „oprávněná osoba“) a které vznikla škoda v důsledku zrušení nebo významného omezení zastavitelnosti pozemku na základě změny územně plánovací dokumentace nebo vydáním nové územně plánovací dokumentace, náleží náhrada škody spočívající v nákladech vynaložených na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo za snížení hodnoty pozemku, který slouží k zajištění dluhu.

(2) Oprávněné osobě náleží dále náhrada, byla-li její práva k pozemku nebo stavbě významně omezena územním opatřením o stavební uzávěře a byla-li jí tím způsobena škoda.

§ 135 Způsob náhrady

(1) Náhrada se poskytuje v penězích. Místo peněžité náhrady lze na základě dohody poskytnout oprávněné osobě jiný pozemek nebo stavbu; právo na vyrovnání rozdílu mezi výší peněžité náhrady a hodnotou náhradního pozemku nebo stavby tím není dotčeno.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Konkrétně § 102 tohoto zákona upravuje náhrady za změny v území.

Podle § 102 odst. 2 stavebního zákona má vlastník nárok na náhradu újmy, pokud v důsledku změny nebo zrušení územního plánu došlo

k nemožnosti dosavadního (předpokládaného) využití pozemku a vlastník tím utrpěl prokazatelnou majetkovou újmu.

Typicky například:

Pozemek byl v územním plánu určen pro výstavbu, ale změnou plánu se stal nezastavitelným → nárok na náhradu by vzniknout

Náhrada by byla požadovaná v rozdílu cen zpracovaných znaleckým posudkem před a po změně.

Vlastníkovi pozemku vznikne prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu a bude požadovat náhradu za vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na získání pozemku, na projektovou přípravu výstavby.

Odůvodnění připomínky ad 6) k pozemku

Do textové části Metropolitního územního plánu navrhuje doplnit. Do parku ve volné zástavbě je možné umisťovat podzemní stavby, pokud jejich zeminou bude minimálně 1m a na ploše nad podzemní stavbou bude zeleň.

Přílohy Koordinační situace

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Problematika regulativů parku ve volné zástavbě (PVZ) byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Vzhledem k zásahu do legitimního očekávání vlastníků a právní kontinuity byly regulativy PVZ upraveny ve smyslu jejich rozvolnění.

Umísťování budov pro obsluhu a údržbu PVZ bylo umožněno. Dále bylo umožněno, aby mohly ÚPČP, RP a ÚS upřesnit podmínky pro umísťování nových budov. Regulativy stávajících budov v PVZ byly upraveny tak, že ve vztahu ke katastru nemovitostí je považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP; byl doplněn odkaz na katastrální zákon. Vrstva parků ve volné zástavbě byla na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání komplexně prověřena a upravena jako celek v rozsahu celého území hl. m. Prahy s ohledem na právní kontinuitu a legitimní očekávání vlastníků, v nezbytně nutném rozsahu bylo dílčím způsobem vymezení PVZ korigováno, resp. redukováno. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další rozvolnění regulativů nebylo pořizovatelem v rámci správní úvahy shledáno jako adekvátní vzhledem k požadavkům samosprávy HMP a samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdrženým připomínkám a námítkám, které požadují přesný opak a vzhledem k veřejnému zájmu na ochraně a stabilizaci modernistických sídlišť z hlediska jejich hodnot, zejména původní urbanistické koncepce a kompozice a zachování typických rysů a struktury zástavby.

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebyl, neboť textace regulativů i vymezení regulativu PVZ v grafické části návrhu MPP byly shledány jako vyvážené při zachování koncepce a flexibility zároveň a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036674

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 336

Podatel | **ČANČÍK VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A6FMVH

Lokalita | 154

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 26

Vyjádření

Námítka k návrhu Metropolitního územního plánu hl. m. Prahy

k návrhu Metropolitního územního plánu hl. m. Prahy

Dotčené pozemky: parc. č. 2470/3, 2471/1, 2472/2, 2470/2, 2469/1, 2470/1, 2469/2 v katastrálním území Záběhlíce Dotčená transformační plocha: 411/154/2263

Typ struktury: heterogenní

Způsob využití: obytná Regulativy návrhu: Zmax 55 %, Zz 25 %, Vz 4,0

a) Námítka proti podmínění výstavby uzavřením plánovací smlouvy

Namítáme proti stanovené podmínce, podle níž je v rámci transformační plochy 411/154/2263 rozhodování o umístování staveb či změn v území vázáno na uzavření plánovací smlouvy mezi investorem a hlavním městem Prahou.

Tato podmínka:

- ☐ není zdůvodněna nezbytností zajištění konkrétní veřejné infrastruktury,
- ☐ představuje nepřiměřený zásah do vlastnických práv,
- ☐ vytváří právní nejistotu pro vlastníky dotčených pozemků.

Navrhujeme z Metropolitního plánu tuto podmínku zcela vypustit pro výše uvedené pozemky .

b) Námítka proti šířce a vedení koridoru „Komunikační propojení Bohdalecká – V Korytech“

Namítáme proti navrženému rozsahu a šířce koridoru dopravní infrastruktury „Komunikační propojení Bohdalecká – V Korytech

napojující Slatiny na Městský okruh“ v lokalitě 154/Slatiny, který zasahuje na výše uvedené parcely v k. ú. Záběhlíce.

Žádáme:

- ☐ zúžit (nebo zcela zrušit) uvedený koridor dopravní infrastruktury v této části území,
- ☐ adekvátně tomu upravit grafickou část plánu, zejména regulativy: o „Plocha, koridor dopravní nebo technické infrastruktury“,

c) Námitka proti výškové regulaci (Vz)

V rámci transformační plochy 411/154/2263 je navržena výšková regulace Vz = 4,0, kterou považujeme za nedostatečnou.

Navrhujeme:

- ☐ zvýšit výškovou regulaci na 12 nadzemních podlaží (12 NP) na pozemcích uvedených v záhlaví námítky.

d) Námitka proti stanovenému poměru zeleně Zz: 25 %

Navrhujeme upravit regulativ Zz z 25 % na 40 %.

Odůvodnění

Dotčené pozemky: parc. č. 2470/3, 2471/1, 2472/2, 2470/2, 2469/1, 2470/1, 2469/2 v katastrálním území Záběhlíce Dotčená transformační plocha: 411/154/2263

Typ struktury: heterogenní

Způsob využití: obytná Regulativy návrhu: Zmax 55 %, Zz 25 %, Vz 4,0

a) Námitka proti podmínění výstavby uzavřením plánovací smlouvy

Namítáme proti stanovené podmínce, podle níž je v rámci transformační plochy 411/154/2263 rozhodování o umístování staveb či změn v území vázáno na uzavření plánovací smlouvy mezi investorem a hlavním městem Prahou.

Tato podmínka:

- ☐ není zdůvodněna nezbytností zajištění konkrétní veřejné infrastruktury,
- ☐ představuje nepřiměřený zásah do vlastnických práv,
- ☐ vytváří právní nejistotu pro vlastníky dotčených pozemků.

Navrhujeme z Metropolitního plánu tuto podmínku zcela vypustit pro výše uvedené pozemky .

b) Námitka proti šířce a vedení koridoru „Komunikační propojení Bohdalecká – V Korytech“

Namítáme proti navrženému rozsahu a šířce koridoru dopravní infrastruktury „Komunikační propojení Bohdalecká – V Korytech napojující Slatiny na Městský okruh“ v lokalitě 154/Slatiny, který zasahuje na výše uvedené parcely v k. ú. Záběhlíce.

Žádáme:

- ☐ zúžit (nebo zcela zrušit) uvedený koridor dopravní infrastruktury v této části území,
- ☐ adekvátně tomu upravit grafickou část plánu, zejména regulativy: o „Plocha, koridor dopravní nebo technické infrastruktury“,

Odůvodnění:

- ☐ navržená šířka koridoru je nepřiměřená charakteru území,
- ☐ zásah není odůvodněn doloženou dopravní potřebou,
- ☐ nadměrně omezuje rozvoj a užívání dotčených pozemků.

c) Námitka proti výškové regulaci (Vz)

V rámci transformační plochy 411/154/2263 je navržena výšková regulace Vz = 4,0, kterou považujeme za nedostatečnou.

Navrhujeme:

- ☐ zvýšit výškovou regulaci na 12 nadzemních podlaží (12 NP) na pozemcích uvedených v záhlaví námítky.

Odůvodnění:

- ☐ vyšší výšková hladina umožní funkční urbanistickou kompozici území a efektivnější využití transformační plochy,
- ☐ vyšší hmoty staveb mohou plnit funkci hlukové a vizuální clony vůči Pražskému okruhu R1,
- ☐ rozvoj obytné zástavby je v této lokalitě žádoucí a vyšší regulace umožní kompaktní městskou strukturu.

d) Námitka proti stanovenému poměru zeleně Zz: 25 %

Navrhujeme upravit regulativ Zz z 25 % na 40 %.

Odůvodnění:

- ☐ vzhledem k dopravní zátěži okolí (okruh R1, Bohdalecká radiála) je vyšší podíl zeleně potřebný pro zlepšení mikroklimatu a kvality veřejného prostoru,
- ☐ přiměřeně odpovídá charakteru plánované obytné struktury,

□ vyšší Zz je v souladu s koncepcí modrozelené infrastruktury.

Odůvodnění námítky ad 1) Koridor dopravní infrastruktury 610/-/57 je v některých částech širší v některých užší, silnice tu bude pravděpodobně 7 m šířky plus 2 m chodník plus metr 2m zeleň je tedy postačující 11 m. Navrhovaný koridor má někde šířku 22m někde 47m. Navrhujeme koridor zúžit na 11 m.

Odůvodnění námítky ad 2) Plocha podmíněná plánovací smlouvou 994/154/1057 Dle starého stavebního zákona 183/2006 je možné podmínit plánovací smlouvou pouze „regulační plán“

Naopak dle SSZ „ § 43 (2) V územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací (dále jen „dohoda o parcelaci“) „ Označení je tedy vnitřně rozpojně

Textová část MPP článek 160 není jednoznačně specifikované, jak byly stanoveny referenční koeficienty. U některých ploch záměru vlastníka došlo ke znehodnocení bylo by tedy opodstatněné zohlednit toto v referenčním koeficientu.

Odůvodnění námítky ad 2) Odůvodnění nesouladu s § 53 SZ písmeno b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Praha 10 schválila Urbanistickou studii velkého rozvojového území Bohdalec - Slatiny - brownfield Strašnice. Součástí je i naše dotčené území – studie ji nazývá Trnkov. „Jižní hrana Slatinského parku je tvořena drobnou zástavbou tří charakterově odlišných částí. Dvě stávající zástavby rodinných domů - domkářské kolonie a zástavby typu zahradního města – doplňuje nový soubor, jehož hrana je zde částečně pohledově prostupná, avšak s intenzitou odpovídající nejexponovanější části parku. Je ponechána územní rezerva na budoucí napojení na Jižní spojku. řešení reaguje na specifickou polohu –v jižní části v bezprostředním sousedství s Jižní spojkou jsou uvažovány jako bariera (hluku a znečištění) budovy nerušící výroby, kanceláří a služeb. Větší měřítko budov v jižní části plynule přechází do drobnějšího obytného měřítka v severní části. Obytná zástavba je navrhována hybridními obytnými typologiemi charakteru individuálního bydlení, se společně řešeným parkováním pro obytné skupiny.“ S textovou částí studie v podstatě souhlasíme, v grafické části je několik variant. Vyhovující je pouze ta varianta viz Příloha obr., která umísťuje výškové „bariérové budovy“ na pozemky č.p. 2472/2 a na jižní polovinu pozemku č.p. 2470/3. Ostatní pozemky zůstávají typem zástavby zahradním městem (rozvolněné bytové domy).

Náš námitka je podpořena zásadní připomínkou MČ Praha 10 schválenou zastupitelem ze dne 11.6.2018 , která trvá na zapracování Urbanistické studie Bohdalec – Slatiny – brownfield Strašnice.

Návrh zástavby (příloha) je zde vidět návrh zástavby 12NP na námitkovaných pozemcích.

Obr. Hlavní výkres návrh zástavby

Odůvodnění námitky ad 4) Odůvodnění nesouladu dle § 53 SZ písmeno d) s požadavky SZ a jeho prováděcích právních předpisů. Dle vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, dle „§ 10 odstavec (1) Plochy technické infrastruktury se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné. V ostatních případech se v plochách jiného způsobu využití vymezují pouze trasy vedení technické infrastruktury.“ Návrh MPP sám říká, že jiné využití těchto pozemků je možné (protože plochu začlenil do zastavitelných obytných transformačních ploch)! Umístění „datového centra Slatiny“ je z pohledu přísných bezpečnostních pravidel pro DS do navrhované oblasti MPP zcela nevyhovující. Pro moderní datová centra se volí pozemky, které mají odstup od okolní zástavby, a v oblasti se pohybuje za běžného provozu minimální počet lidí. Podrobněji viz Zákon č. 127/2005 Sb. zákon o elektronických komunikacích a souvisejících předpisů např. evropská norma EN 50 600. Navrhuje vytvoření rezerv, na telekomunikační stavby ve vhodnějším místě Prahy. V oblasti kde není žádoucí obytná výstavba a kde jsou optické kabely již instalovány a např. ulice Průmyslová, Brněnská či jiné průmyslové zóny.

Odůvodnění námitky ad 5) Odůvodnění nesouladu dle § 53 SZ písmeno d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů a s výsledkem řešení rozporů Jelikož podnět (podle § 4 odst. 2 stavebního zákona) na datové centrum nebyl podán dotčeným orgánem podle zvláštních právních předpisů, ale soukromým subjektem SITEL spol s.r.o. (viz odůvodnění technické infrastruktury verze 2.0), nelze mluvit o podnětu dotčeného orgánu podle zvláštních právních předpisů. Dotčeným orgánem podle zvláštních právních předpisů je Magistrát Hl. m Prahy odbor technické vybavenosti, který podnět nepodal. Ve věcech elektronické komunikace je koordinátorem datových služeb Český telekomunikační úřad. Stanovisko Magistrát Hl. m Prahy odbor technické vybavenosti není známo. Odůvodnění textové části návrhu MPP verze 3.3 říká „Tato část odůvodnění Územního plánu hl.m. Prahy bude doplněna poté, co bude vyhodnoceno vyjádření dotčených orgánů “ Odůvodnění – technická infrastruktura, říká: a) „Umístění datového centra je navrženo na základě Urbanistické

studie Slatiny – SITEL Praha 10, kterou zpracoval ATELIER V3S s.r.o v 08/2013“. Odůvodnění však opomíjí Urbanistickou studii velkého rozvojového území Bohdalec - Slatiny - brownfield Strašnice. Která je svým významem nadřazená a řeší lokalitu komplexně, ne jen s ohledem na potřeby soukromé společnosti SITEL s.r.o.. b) „Lokalizace datového centra je zvolena na základě vhodného připojení na stávající páteřní optické trasy různých provozovatelů, které jsou vedeny v této lokalitě.“ Na pozemcích vlastníka nejsou optické trasy různých provozovatelů! Pokud má na svých pozemcích SITEL s.r.o. optickou trať může si datové centrum rozšiřovat na svých pozemcích, případně na pozemcích přímo navazujících na pozemky SITEL s.r.o., které jsou vlastněny stejnou fyzickou osobou jako společnost SITEL s.r.o.. c) „Na základě rostoucích požadavků na služby ICT (služby informačních a komunikačních technologií) je navržena plocha pro umístění nového datového centra v oblasti Slatiny, v k.ú. Záběhlce, Michle v Praze 10. Výstavbou nového datového centra (několik samostatných objektů) dojde k rozšíření významného telekomunikačního uzlu s využitím stávající technické infrastruktury – páteřních sítí elektronických komunikací. Umožní poskytování telekomunikačních služeb na nejvyšší úrovni se zajištěním všech požadovaných parametrů včetně zajištění bezpečnostních požadavků. Datové centrum bude plnit funkci důležitých propojovacích uzlů národních a mezinárodních telekomunikačních operátorů, sloužit k poskytování konektivity, k bezpečnému uchovávání dat pro bankovní sektor, obchodní podniky (zejména retailové řetězce), dopravní sektor, státní správu a dalších.“ Požadavky na služby informačních a komunikačních technologií se v posledních letech Vyjádření k projednávané územně plánovací dokumentaci hl. m. Prahy 6 zvyšují, ale budovy pro tyto služby mají tu výhodu, že se dají postavit mimo obydlené území. V době kdy vznikla studie ATELIER V3S s.r.o - 08/2013, byli Slatiny nevyužitým územím. Nyní se intenzitě uvažuje využít území především pro bytovou výstavbu s občanským vybavením. Studie ATELIER V3S s.r.o - 08/2013 vycházela ze stávajícího územního plánu, který je v této chvíli přežitý. Na pozemcích vlastníků nejsou „páteřní sítě elektronických komunikací“ fakticky je tedy není možné pro datové centrum využít. Jeden s největších vlastníků optických kabelů v ČR společnost CETIN (O2) vlastní 38 000 km optických kabelů, má již dvě datová centra. Jedno z nich v Praze u dálnice D1 v ulici V lomech 2339/1. Páteřní uzly elektronických komunikací jsou například ulice Vyskočilova, Vaníčková/Strahovský tunel, Evropská/Vokovická atd. Slatiny nejsou co se týká pokrytí optických kabelů nijak zvláště významné. Přičemž datové centrum pro státní správu je již ve výstavbě v obci Zeleneč u Prahy a není je třeba budovat ve Slatinách. V obci Zeleneč u Prahy vznikne obrovský bunkr plný optických kabelů, kde bude stát a veřejná správa shromažďovat důležitá data. Maximálně zabezpečený počítačový bunkr symbolizuje cíl, který si politici předsevzali - dostat klíčové systémy pod státní správu, protože s jejich výpadkem se může ohrozit chod státu.

Datový bunkr za nejméně 300 milionů bude třikrát větší než Národní datové centrum. Nepředpokládá se tedy, že stát měl ještě další finance na budování dalších datových center. Pozemek v Zelenči už před lety koupil resort financí od vnitra - místo nabízí ohromný příkon elektřiny, kterou počítače potřebují nejen na provoz, ale i na chlazení. Klíčovými zákazníky by měli být ministerstva dopravy a práce. A v obou případech je cíl, aby se stát a především jeho obyvatelé vymanili z role rukojmích. Z toho plyne, že požadavek datového centra Slatiny plyne pouze a jenom s požadavků soukromého sektoru.

Odůvodnění námítky ad 6) nesoulad s architektonickým a urbanistickým řešením celého území

MČ Praha 10 byla zpracována Urbanistickou studií velkého rozvojového území Bohdalec - Slatiny - brownfield Strašnice, která byla zpracována IPR předána. Tato studie i Praha 10 podporuje umístění datového centra pouze jako bariérové stavby kolem R1. Nikoli až k parku, jehož tvar a rozsah přebíral IPR do Metropolitního územního plánu z Urbanistické studie velkého rozvojového území Bohdalec - Slatiny - brownfield Strašnice. MHMP – odbor územního plánování se písemně vyjádřil takto: „V případě změny Z 2459/00 byla též pro zpracování návrhu změny požadována studie, která byla dodána (studie Sitel), a návrh začal být zpracováván. V mezidobí, ale žadatel (dotčená městská část – MČ) pořídil novou podkladovou studii (Urbanistickou studii velkého rozvojového území Bohdalec - Slatiny - brownfield Strašnice), kterou na MČ projednal a požaduje, aby návrh změny vycházel z této nové studie.“

Odůvodnění námítky ad 7) nerespektování Zadaní MPP (schválené usnesením zastupitelstva Hlavního města Prahy č. 31/6 ze dne 19.9.2013) V zadání není požadavek na nové datové centrum v oblasti Prahy, pouze požadavky na ochranu stávajících elektronických komunikací. Ostatní nová infrastruktura je v žádání uvedena. Jelikož navrhované „datové centrum“ je v návrhu odděleno od stávajícího (a to především velkokapacitní komunikací) považujeme ho za nové (nelze mluvit o rozšíření). „II. A. 3. 2. 8. Elektronické komunikace - V souvislosti se sítěmi elektronických komunikací budou řešena následující témata: a. respektování ochranných pásem komunikačních vedení podle příslušných právních předpisů, b. respektování vymezených koridorů sítě elektronických komunikací, c. koordinace výškové hladiny zástavby s existujícími RR trasami.“

Odůvodnění připomínky ad 9) narušení vlastnických práv Dovolujeme si namítnout, že pokud Metropolitní územní plán hl. Praha bude ponechán ve stávající podobě návrhu dojde značně k narušení vlastnického práva. Obsahem subjektivního vlastnického práva patří souhrn konkrétních oprávnění příslušejících vlastníkově věci, v našem případě nemovitosti. Komplex oprávnění je tradičně označován jako

tzv. vlastnická triáda, jako souhrn tří základních vlastnických oprávnění opřený o především o Čl. 11 Listiny základních práv a svobod: a § 3 a § 1012 a § 1042 občanského zákona:

1. právo nemovitosti užívat a požívat její plody a užítky (toto právo umožňuje vlastníkovu realizaci užitné hodnoty věci, konkrétně využívat užitečných vlastností nemovitosti a brát z ní přírůstky - stávat se jejích vlastníkem - užívání věci).
2. právo s nemovitostí disponovat (dispoziční oprávnění je výrazem realizace hodnoty směnné a poskytuje vlastníkovu možnost rozhodovat o právním i faktickém osudu věci - disponování),
3. právo věc držet (možnost vlastníka mít věc ve své faktické moci, která je předpokladem realizace právě věc užívat a požívat a povětšinou i předpokladem dispozice s nemovitostí - držba).

Po zásahu do vlastnického práva nebude moci vlastník zhodnotit investice, které do pozemku již vložil. Vlastnická práva již byla jednou porušena tím, že byly pozemky za minulého režimu odebrány. Dále podotýkáme, že k obsahu vlastnického práva patří také povinnosti. Český právní řád vychází z tzv. Hedemanovy koncepce vlastnického práva, jež je vyjádřena dikcí, že vlastnictví zavazuje. Vlastník hodlá o pozemek zkultivovat, nesmí mu být, ale ve výkonu vlastnického práva bráněno.

Uvědomujeme si, že obsah vlastnického práva může být omezen, ale se souhlasem vlastníka, jinak jen na základě zákona, a to především ve veřejném zájmu (vlastník je povinen strpět, aby ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu byla na nezbytnou dobu v nezbytné míře a za náhradu použita jeho věc, nelze-li dosáhnout účelu jinak; ve veřejném zájmu lze věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit, nelze-li dosáhnout účelu jinak, a to jen na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu). Dle odborného názoru jiných provozovatelů optických sítí a datových služeb je vhodnější účelů pro, který určuje pozemky MPP dosáhnou jinak. A to vytvořením rezerv, na telekomunikační stavby ve vhodnějším místě. Co se týká již vydané judikatury NSS. Podle názoru rozšířeného senátu NSS platí, že územní plán zasahuje byť nepřímou do vlastnických práv, protože vlastníci mohou svá práva vykonávat jen v rozsahu, který jim územní plán umožní. Proto musí mít veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv, ke kterým může při pořizování územního plánu dojít, „ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle „ Z našich námitek je zřejmé, že zátěž územním plánem není potřebná a odůvodnitelná, a že je možné dojít ke sledovanému cíli jinou cestou. Územní plány, zasahuje do vlastnických práv, platí však, že vlastníci musejí snést bez náhrady takové zásahy, které nepřekračují určitou míru. Tato míra však s ohledem na všechny naše námítky překročena byla.

Došlo k takovému omezení vlastníka, jaké nelze zdůvodnit ani veřejným zájmem na určitém využití území obce. Rozsudek NSS

konstatoval, že „vlastnické právo patří mezi tzv. práva absolutní a zcela určitě je v katalogu lidských práv (vedle práva na život, práva na osobní svobodu, práva na lidskou důstojnost atp.) jedním z nejvýznamnějších. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivě podložených případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísné restriktivní požadavky.“

Odůvodnění námítky ad 10) Odůvodnění nesouladu s § 51 a § 53 SZ s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Dle platných ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE HL. M. PRAHY (dále „ZUR“) z kterých je nutno vycházet se o Slatinách uvažuje jako o polyfunkční obytné zóně: 3.2.4 Bohdalec-Slatiny (T/4)

Poloha ve městě: Prostor vymezený zhruba hranicemi vyhlášeného velkého rozvojového území situovaného na území MČ Praha 10 a částečně MČ Praha 4. Zasahuje do katastrálních území Vršovice, Strašnice a Michle.

Požadavky na využití: Transformační oblast T/4 je určena pro asanaci celého území a pro přeměnu na přirozené těžiště městské části s příslušným vybavením a jeho začlenění do struktury okolní čtvrti jako nové centrum.

V nových centrech by se neměly stavět rozlehlé komplexy Datových center.

Podmínky pro následné rozhodování o změnách v území:

- a) vytvoření nového centra místního i nadmístního významu,
 - b) soulad charakteru, hustoty a struktury zástavby s polohou v území a s možnostmi dopravní obsluhy a technické infrastruktury,
 - c) dopravní propojení obou částí území a napojení na existující dopravní kostru,
 - d) vytvoření podmínek pro propojení systému zeleně,
 - e) zajištění způsobu odvodnění, které bude respektovat nekapacitní tok Slatinského potoka a nekapacitní zaklenuť Botiče pod kolejištěm na rozhraní k. ú. Michle a k. ú. Záběhlice,
 - f) stabilizace trasy tzv. východní tramvajové tangenty v území,
 - g) zohlednění kvality životního prostředí z pohledu ochrany veřejného zdraví při umísťování obytných a jiných citlivých funkcí, zejména podél tras železnice a komunikací s intenzivní dopravou.
- Monoblok datových center není je v přímém rozporu se zohledněním kvality životního prostředí.

Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci:

- a) řešit komplexně návrh nové polyfunkční obytné čtvrti včetně občanské vybavenosti a pracovních příležitostí, b) navrhnout způsob využití a prostorové regulativy odpovídající poloze ve městě, daným přírodním podmínkám a možnostem dopravní obsluhy,
- c) ověřit možnosti obsluhy území MHD,

d) navrhnout způsob hospodaření s vodou za předpokladu využití retenčních možností území a vhodných technických prostředků s cílem ponechat a využít co největší množství dešťových vod v místě spadu a zpomalit odtok přívalových srážek ze spádového povodí.

Takto hodnotné územní bez ekologické zátěže v blízkosti velkého parku s vodní plochou navrhovat pro datové centrum, které je možné umístit do podstatně méně hodnotného území je zcela proti ZUR. Pokud by mělo část území být využita pro „datové centrum“ je zcela zásadní změnit její umístění. V oblasti Slatin je výstavba pro elektronickou komunikaci již započata o to v jiné části Slatin. Výstavbu vlastní společnost CE Colo Czech s.r.o. vlastněná společností T-Mobile Czech Republic a.s.. A další výstavbu vlastní SITEL, spol. s r.o.. Rozšíření plochy elektronickou komunikaci je tedy zcela logicky očekáváno v této části. Případně v návaznosti na již stávající výstavbu na pozemcích kde nelze umístit obytnou výstavbu v těsné blízkosti Jižní spojky. V našem případě se jedná o pozemek č.p. 2472/2 a jižní polovina pozemku č.p. 2470/3 viz Příloha č.1 obr. Toto řešení považujeme za přijatelné i pro vlastníka nemovitostí. Dále ZUR článek v článku 6.7.2 nestanovuje žádné další stavby elektronické komunikace, ani Vyjádření k projednávané územně plánovací dokumentaci hl. m. Prahy 4 jinak nehovoří o Slatinách jako o místě, který by měla Praha zajišťovat „elektronickou komunikaci“.

6.2.7 Elektronické komunikace - Vymezení: Sítě elektronických komunikací na území hl. m. Prahy jsou provozovány po kabelech i bezdrátových spojích. V rámci obvodu Prahy jsou v současné době digitalizovány všechny telefonní ústředny, které jsou vzájemně propojeny optickými kabelemi. Na území hl. m. Prahy jsou umístěny dvě nadřazené telefonní ústředny - Ústřední telekomunikační budova (ÚTB) a ATÚ Jihozápadní Město. ÚTB zajišťuje i digitální přenos do zahraničí. Významnými objekty jsou televizní vysílače Praha-město, Strahov, Cukrák, Kavčí Hory a další.

Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci:

Nestanovují se.

Ani POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE České republiky 2008, v plochách technické infrastruktury, které by měly být regulovány státem o „elektronické komunikaci“ nehovoří viz článek 6. Proto se domníváme, že plochy datových center jsou ve všech územních plánech v ČR součástí ploch nerušící výroby. „Rozšiřování“ ploch datových center politikou územního rozvoje pouze pro jednoho operátora je zcela proti právu rovnosti stran a potřebu „datového centra“ lze zajistit i jinak viz námitka o narušení vlastnických práv.

Obr. Odůvodnění námítky ad 11) náš návrh umístění Datového centra(příloha)

Obr. Odůvodnění námítky ad 11) náš návrh zástavby (příloha)

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Z_z , V_z , Z_{max} zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96.

Koeficient V_z je stanoven pro transformační plochy a slouží společně s koeficientem Z_z pro stanovení HPPreg (čl. 96 textové části MPP) a výškovou regulaci. Koeficient V_z nebude navýšen, kapacita TR plochy byla diskutována v rámci kompletní změny metodiky regulace TR ploch. Návrh zde byl koordinován s přihlédnutím k ÚP SÚ HMP a ploše s rozdílným způsobem využití VN, se stanoveným kódem míry využití plochy E (dále je transformační plocha v místě, kde se nachází dle ÚP SÚ HMP stabilizovaná plocha s rozdílným způsobem využití SV a částečně nezastavitelná plocha IZ).

Čtverce výškové regulace byly upraveny z důvodu zajištění kontinuity ÚP SÚ HMP v rámci kapacit, kde typicky pro plochy s kódem míry využití plochy E jsou v Metropolitním plánu typicky zapracovány s výškovou regulací 4-6RNP. Pro transformační a rozvojové plochy v Metropolitním plánu platí, že při stanovování maximálního přípustného počtu podlaží se nepřihlíží ke stávající zástavbě – zástavba transformačních ploch je nová, nezávislá na stávajících objektech, pokud neexistují další omezení např. z hledisek památkové péče. Tento princip vychází z podrobných pravidel PSP, která upřesňují, jak nová zástavba vychází ze stávajícího charakteru území (Metropolitní plán vychází z podstaty §26, který svou regulací věcně nahrazuje – podstata regulace a diferenciacie stabilizovaného a transformačního či rozvojového území se nemění).

Ve věci požadavku navržené šířky a vedení koridoru se má následující. V Metropolitním plánu je vyznačen překryvný koridor, který rezervuje území pro dopravní stavbu, ostatní regulativy ale platí současně. Takto vedený koridor umožňuje případné požadované úpravy trasy tak, aby se do něj vešlo více variant. Šíře koridoru nenavrhuje konkrétní šířku komunikace, pouze "manipulační" prostor pro její umístění.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je

neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je nástrojem, který byl zvolen pořizovatelem jako adekvátní nástroj pro podrobnější koordinaci území a řešení negativních externalit spojených s rozvojem území, především pak vzniklých deficitů

veřejné infrastruktury. Podmíněnost byla aplikována na základě jednotné a transparentní metodiky v souvislosti s nenárokovým zhodnocením plochy změnou regulace v místě oproti stavu v ÚP SÚ. Tyto principy jsou podrobně popsány v kapitole 9 textové části odůvodnění.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je upravena v § 81 odst. 3 NSZ a na základě přechodného ustanovení v § 323 odst. 10 NSZ ji lze použít také v MPP. Podmínka uzavření plánovací smlouvy v MPP je v souladu s NSZ, jelikož MPP dle požadavků NSZ stanovuje základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, a současně byla tato podmínka projednána jako podstatná úprava návrhu územního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání včetně vyžádání příslušných stanovisek. Pořizovatel řádně prověřil alternativní nástroje podmíněnosti stanovené stavebním zákonem s výsledkem, že plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase, včetně možnosti dojednání finančních i nefinančních plnění ze strany investora (stavebníka). Je také nejvíce flexibilním nástrojem, protože MPP může nastavit toliko obecný rámec, zatímco podrobnou úpravu lze stanovit až v plánovací smlouvě, která bude výsledkem jednání mezi HMP a stavebníkem, se zohledněním specifik konkrétního investičního záměru a dotčené lokality.

Regulativ podmíněnosti má dočasnou a cílenou povahu, protože se uplatní jen při navýšení HPP nad referenční hranici (HPPref) a obsahuje výjimky, kdy se neuplatní, což minimalizuje zásah do práv vlastníků a posiluje právní jistotu. Zvolený postup i samotný regulativ jsou v souladu s provedeným testem proporcionality a jsou odůvodněny veřejným zájmem, zejména na koordinaci území řešeného plánovací smlouvou. Zároveň nikterak nezasahují do právní kontinuity a legitimního očekávání vlastníků z hlediska stávající ekonomické hodnoty jejich pozemků. Dále podrobněji viz příloha P.217 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavky na systémovou úpravu a přepracování regulativů transformačních a rozvojových ploch byly zohledněny a zváženy již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. V rámci veřejného projednání byly posouzeny

požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků a ploch i parametrickou regulaci.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bylo stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Byly umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která je zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP je započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP jsou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace byly odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku byl nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bylo zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně byly v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bylo stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Byla umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bylo umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části byly upraveny kapacity, vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další úpravy regulativů TR ploch nebyly pořizovatelem v rámci správní úvahy shledány jako adekvátní, vzhledem k požadavkům samosprávy HMP, vzhledem k požadavkům samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdrženým připomínkám a námítkám a vzhledem k urbanistické koncepci. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Pořizovatel posoudil předmětný požadavek ve vztahu k dosavadnímu ÚP SÚ a jeho pořizovaným změnám. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ a jeho pořizovaných změn z hlediska zajištění koordinace územně plánovací činnosti a předvídatelného postupu pořizovatele. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití pořizovaných změn dosavadního ÚP SÚ a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje adekvátní a jednotnou koordinaci s paralelně pořizovanými změnami ÚP SÚ a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše.

Podrobně je výše uvedený postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95, 96, 160 a 161.

Vyhověním požadavku by z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují pořizovanou změnu dosavadního ÚP SÚ v její nejaktuálnější podobě, kterou pořizovatel a zpracovatel disponovali. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních

připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036499

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 337

Podatel | **PROINVEX s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09VIQX2

Lokalita | 149, 975

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Pozemek parc.č. 3868/5 a 3869/5 v k.ú. Modřany jako celek požadujeme zařadit do lokality „149/Komořany“, do rozvojové plochy 414/149/5237, a požadujeme, aby byly stanoveny regulativy obsažené v této rozvojové ploše.

Odůvodnění

Dotčené pozemky parc.č. 3868/5 a 3869/5 v k.ú. Modřany se podle stávajícího Územního plánu sídelního útvaru hl. m. nacházejí v rozvojové ploše OB-čistě obytná.

Podle návrhu Metropolitního plánu 2025 (dále jen „MPP 2025“) jsou však pozemky parc.č. 3868/5 a 3869/5 v k.ú. Modřany z maximální části zařazeny do nezastavitelné plochy „975/Údolí Vltavy jih“ a dochází tak k zásadnímu znehodnocení pozemku parc.č. 3868/5 a 3869/5 v k.ú. Modřany.

Pozemek je v současné době dotčen vydaným společným povolením č.j. PI 2 97646/2024 OVV ze dne 3.10.2024 podle něhož lze na pozemku umístit 10 rodinných domů (2 samostatné a 4 dvojdomy), včetně dopravní a technické infrastruktury a zahrad.

Z výše uvedených důvodů není na místě pozemek takto nahodile zařadit do nezastavitelné plochy.

Proto požadujeme, aby pozemky parc.č. 3868/5 a 3869/5 v k.ú. Modřany byly zařazeny jako celek do lokality „149/Komořany“, do rozvojové plochy 414/149/5237, a byl tak zachován parametr zastavitelného území.

Návrhem MPP 2025 totiž dochází k jasnému dotčení pozemku v našem vlastnictví a jeho znehodnocení.

Návrh MPP 2025 je v přímém rozporu s principy legitimního očekávání, neboť dochází k zásadnímu omezení vlastnických práv a v jeho důsledku ke znehodnocení takového pozemku. Návrh MPP 2025 na základě výše uvedeného je zatížen vadami, pro které by neměl být schválen, jinak by mohl být prohlášen, minimálně

v rozsahu týkající se výše uvedeného pozemku, rozporný s právními předpisy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném zákresu, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava způsobu využití na

obytné, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků

ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3037300

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 337

Podatel | **PROINVEX s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYYKWO

Lokalita | 149, 975

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQYYKWO a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPP09VIQX2

Námítka

ID 3033889

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 338

Podatel | **BP1 SPV s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYROEX

Identifikátor podání Portálu Pražana | itmej9pr

Lokalita | 102, 301

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Výšková regulace

Vyjádření

Žádáme, aby výšková regulace v daném čtverci, zahrnujícím pozemky parc. č. 3402 a parc. č. 3403 v katastrálním území Vinohrady, byla zvýšena, a to ze 3 na 4. Namítající navrhuje, aby pořizovatel výškovou regulaci daných pozemků tímto způsobem upravil (zvýšil).

Odůvodnění

Navrhovaná výšková regulace předmětných pozemků neodpovídá jejich potenciálu, poloze a významu v dané městské struktuře; nejsou respektovány urbanistické ani architektonické požadavky na hospodárné využívání a na prostorové uspořádání území, podmínky využití daných pozemků (jejich výšková regulace) nezohledňují charakter daného místa a využitelnost daných pozemků.

V návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) se výše uvedené pozemky parc. č. 3402 a parc. č. 3403 v katastrálním území Vinohrady nachází ve čtverci výškové regulace se stanovenou hodnotou podlažnosti 3. Jak již je uvedeno výše, tato navrhovaná výšková regulace předmětných pozemků neodpovídá jejich potenciálu, poloze a významu v dané městské struktuře; nejsou respektovány urbanistické ani architektonické požadavky na hospodárné využívání a na prostorové uspořádání území, podmínky využití daných pozemků (jejich výšková regulace) nezohledňují charakter daného místa a využitelnost daných pozemků.

Předmětné pozemky se nachází na exponované křižovatce významných ulic – Benešovská, U Zdravotního ústavu, tedy v exponované poloze, kde tvoří hlavní nároží a lze předpokládat intenzivnější zástavbu, která by navíc tvořila žádoucí přechod mezi vilovou čtvrtí a navazující administrativní budovou na rohu ulic Benešovská a Ruská. Poloha daných pozemků a charakter okolní zástavby umožňují navýšení zastavitelnosti daných pozemků tak, jak

je navrhováno, a to aniž by byly narušeny jakékoli veřejné zájmy a hodnoty daného místa. Naopak navrhovaná výšková regulace (3) brání hospodárnému využití daných pozemků, které se nachází v zastavitelné stavební lokalitě, tj. v místě, kam je žádoucí směřovat případný stavební rozvoj města.

Z rozboru územně analytických podkladů hl. města Prahy 2020, kniha 200 Město, počet podlaží a výškové hladiny linie střech je zřejmé, že nárožní objekt č. p. 2538, č. p. 2537 na pozemcích parc. č. 3407/7, parc. č. 3407/6 a parc. č. 3408 je sice v hladině podlažnosti vyznačen jako 4 NP, nicméně zejména část objektu č. p. 2537 je v rámci kompozice umístění objektu na terénu ve výškové hladině 16-21 m, včetně hlavní římsy, tedy spíše v hladině 5 podlažního objektu. Dále objekt č. p. 2295 na pozemku parc. č. 3400 je v UAP vyznačen graficky v hladině podlažnosti 3. Ve výškových hladinách obvodových linií střechy je i v UAP převažující linie střechy v hladině 9- 12 m, s náznakem přesahu do výšky 16-21 m, dle fotodokumentace je nadstavba v hladině 12-16 m většího rozsahu, než je vyznačeno v UAP zejména směrem k objektu č. p. 2194.

Dotčené pozemky se sice nachází v památkové zóně, ale na její hranici, navíc na výše popsaném exponovaném místě, přičemž ani požadovaná výšková regulace by s ohledem na charakter daného místa a jeho okolní zástavbu nijak nenarušila památkové či jiné hodnoty daného území.

Připomínáme, že stavební zákon ukládá nezbytnost respektování soukromých zájmů (tj. zejména zájmů vlastníků pozemků, jejichž využití reguluje), když požaduje (§ 18 odst. 2) soustavné a komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Dle našeho názoru zde není u navrhované výškové regulace daných pozemků splněna podmínka (zásada) legitimacy a minimalizace zásahu do našich vlastnických práv k těmto výše uvedeným pozemkům, neboť navrhovaná výšková regulace daného místa je omezující, a to aniž by k tomu byly dány zákonné důvody. Neakceptováním námítky vznikne vlastníkovu pozemků prokazatelná majetková újma.

Vzhledem k výše uvedenému a jelikož jsme do příprav projekčních prací v daném území již vložili nemalé finanční prostředky, tedy žádáme, aby výšková regulace v daném čtverci, zahrnujícím pozemky parc. č. 3402 a parc. č. 3403 v katastrálním území Vinohrady, byla zvýšena, a to ze 3 na 4 NP. Dále dojde k úpravě struktury

stavebních bloků, kde bude vymazána soukromá zahrada, která má ve stavebních blocích zachovávat charakter území s dominantním podílem zahrad s požadavkem, aby ve stavebním bloku bylo možné umisťovat nové a měnit stávající budovy dle míry zastavitelnosti pozemků v lokalitě.

(obr. č. 1 Zájmové území, UAP, rozbor území)

(obr. č. 2 Zákres zájmového území do výkresu Z02, pozemky parc. č. 3402 a parc. č. 3403)

(obr. č. 3 Zákres zájmového území výškové regulace ve vyznačeném čtverci, zákres do ortofoto mapy)

(obr. č. 4 Zájmového území UAP výšková hladina obvodové linie střechy)

(obr. č. 5 Zájmového území UAP počet podlaží)

(obr. č. 6 Fotodokumentace ulice Benešovská, zdroj Google.com)

(obr. č. 7 Fotodokumentace ulice U Zdravotního ústavu, zdroj Google.com)

(obr. č. 8 Fotodokumentace, křižovatka Benešovská a ulice U Zdravotního ústavu, zdroj Google.com)

(obr. č. 9 Fotodokumentace, křižovatka Benešovská a ulice U Zdravotního ústavu, zdroj Google.com)

(obr. č. 10 Fotodokumentace, křižovatka Benešovská a ulice Ruská, zdroj Google.com)

(obr. č. 11 Fotodokumentace, ulice Benešovská objekt č. p.2295 na pozemku parc. č. 3400)

(obr. č. 12 Navrhovaná studie)

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Požizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části

výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle

NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033890

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 338

Podatel | **BP1 SPV s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYROEX

Identifikátor podání Portálu Pražana | itmej9pr

Lokalita | 102, 301

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Zahrada

Vyjádření

Dále žádáme, aby ze struktury stavebních bloků byla vymazána soukromá zahrada, která má ve stavebních blocích zachovávat charakter území s dominantním podílem zahrad. Požadujeme, aby ve stavebním bloku bylo možné umisťovat nové a měnit stávající budovy dle míry zastavitelnosti pozemků v lokalitě.

Odůvodnění

Viz ID 3033889.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Článek s regulativy zahrad bude upraven, bude upravena definice soukromé zahrady. Dané pasáže textu budou přepracovány z hlediska vyšší srozumitelnosti a jednoznačnosti výkladu v praxi a rozhodování v území. Bude upraven požadavek na dominantní podíl zahrad tak, aby nebyl regulativ tak přísný a v praxi často nesplnitelný, odvozování podílu zahrad bude vztaženo na stavební bloky v nejbližším okolí.

Námítka

ID 3028371

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 339

Podatel | **Mgr. VOJTĚCH METELKA, advokát**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZH92N

Identifikátor podání Portálu Pražana | hncywpu2

Lokalita | 212

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Liboc p.č. 19/1 a 19/3 - nesoulad se skutečným a právním využitím - individuální rozhodnutí stavebního úřadu

Vyjádření**1.**

Předkladatel námitek je vlastníkem **pozemků parc.č. 19/1, parc.č. 19/3, jehož součástí je stavba č.e. 6 (stavby pro rodinnou rekreaci) a parc.č. 26/68 v obci Praha a v katastrálním území Liboc.**

2.

Projednávaný návrh Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) – k opakovanému veřejnému projednání dané pozemky zahrnuje do lokality 212/ Liboc, konkrétně do plochy s využitím a strukturou: *Nestavební blok městská parková plocha zahradní*. A k tomuto využití pak Článek 110 - Plochy podrobnějšího strukturálního členění v nestavebních blocích určuje:

(1) Městskou parkovou plochou zahradní je veřejně přístupná plocha v městském parku s dominantním zastoupením okrasných vegetačních ploch, zpravidla komponovaná prostřednictvím výsadeb, sítí cest a doplněná místy k rekreaci.

S ohledem na shora uvedené skutečnosti Předkladatel námitek podává podle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona - k výše uvedené části návrhu územního plánu - následující NÁMITKY:

Odůvodnění**I.**

V první řadě Předkladatel námitek uvádí, že jeho pozemky výše uvedené nejsou součástí městského parku a určitě nejsou ani veřejně přístupné. **Fakticky i právně se totiž jedná o tzv. zastavěný stavební pozemek stavby pro rodinnou rekreaci.**

§ 12 stavebního zákona uvádí:

Základní pojmy územního plánování

V tomto zákoně se rozumí

c) zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku,

Pozemky parc.č. 19/1 a 19/3 jsou oploceny a tvoří tak souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku. Touto stavbou je stavba č.e. 6 (stavba pro rodinnou rekreaci) na v katastru nemovitostí evidované stavební parcele (zastavěná plocha a nádvoří) parc.č. 19/3 a oba tyto pozemky složí jako zahrada pro rodinnou rekreaci.

Předkladatel navíc disponuje dne 8.9.2025 vydaným (tj. vydaným po prvním veřejném projednání návrhu územního plánu, proto jsou tyto námítky přípustné) společným povolením, které mu umožňuje tuto stavbu pro rodinnou rekreaci rekonstruovat, tj. provést jeho stavební úpravy a dále jí tedy užívat. Jedná se o rozhodnutí, které nabylo právní moci dne 9.10.2025 a bylo vydáno stavebním úřadem, konkrétně Městskou částí Praha 6, Úřadem městské části, Odborem výstavby pod č.j. MCP6 0727553/2025 a sp.zn. SZ MCP6 086588/2024/OV/Na. **Toto rozhodnutí je tzv. územně analytickým podkladem (§62 stavebního zákona), ze kterého musí pořizovatel vycházet a navrhnout dané ploše odpovídající funkční využití!**

Tímto využitím určitě není plocha **Městská parková plocha zahradní**, ale jediné plocha Z: zastavitelná stavební a způsob využití R: zastavitelná rekreační, tj. plocha obecně zahrnující zastavěné stavební pozemky se stavbami pro rodinnou rekreaci.

II.

Předkladatel námitek tedy s ohledem na shora uvedené navrhuje, aby ohledně jeho pozemků parc.č. 19/1 a 19/ v k.ú. Liboc respektoval předložené individuální správní rozhodnutí, tj. územně analytický podklad a pozemky zahrnul do plochy zastavitelné stavební se způsobem využití R: zastavitelná rekreační.

Za kladné vyřízení se předem děkuje,

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030919

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 339

Podatel | **Mgr. VOJTĚCH METELKA, advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ0FC

Identifikátor podání Portálu Pražana | ugh6a5ip

Lokalita | 206

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Střížkov p.č. 57 a 58 - nesouhlas RNP

Vyjádření

Předkladatel námitek je vlastníkem **pozemku parc.č. 57, jehož součástí je stavba č.p. 17 (rodinný dům) a dále pozemku parc.č. 58 v obci Praha a v katastrálním území Střížkov**; na adrese Střížkovská 17/92. Pozemky mají v součtu výměru 1086m².

2.

Dané pozemky jsou podle současného účinného Územního plánu Hl. m. Prahy zahrnuty ve stabilizované ploše OV – všeobecné obytné. Umožňující umístit stavby pro bydlení (rodinné a bytové domy) a garáže pro osobní automobily, ale také i jiné druhy staveb. Dle koeficientu podlažnost je možné umístit v současné době v objekty pro bydlení o třech (3) plnohodnotných nadzemních podlažích.

Až od pozemků parc.č. 2017 a 2018/2 jihozápadním směrem současný územní plán vymezuje stabilizovanou plochu OB – čistě obytné, neboť v dané části ulice Střížkovská se nacházela převážně vesnická struktura zástavby (rodinné domy).

3.

Projednávaný návrh Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) – k opakovanému veřejnému projednání však výše uvedené mění s tím, že dané pozemky Předkladatele námitek zahrnuje do lokality 206/ Starý Střížkov s typem struktury: 05 – Vesnická struktura a spojuje dříve funkčně rozlišené plochy OV a OB – viz výše.

Podle výkresu S03 Schéma výškové regulace jsou přípustné (RNP – regulovaný počet nadzemních podlaží) **dvě (2) plnohodnotné nadzemní podlaží budov po jejich hlavní římsu** a článek 98 odst. 6

textové části ještě stanovuje, že **nad úrovní hlavní římsy je přípustná výstavba jednoho ustupujícího podlaží, podkroví, případně jiných prostorových řešení střechy** (*Prostorové řešení střechy nebo ustupujícího podlaží je regulováno § 27 odst. 2 PSP, resp. § 20 odst. 2 NPSP.*).

S ohledem na shora uvedené skutečnosti Předkladatel námitek podává podle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona - k výše uvedené části návrhu územního plánu - následující NÁMITKY, neboť došlo ke změně regulovaného počtu nadzemních podlaží:

Odůvodnění

I.

Předkladatel námitek nesouhlasí s tím, aby se doposud rozlišované plochy dle druhu stávající stavby takto slučovaly (viz současné OV sloučené s OB), **neboť v dané lokalitě je rozdíl ve stávající zástavbě patrný. V místech pozemků Předkladatele námitek se vesnická struktura zástavby nenachází. Stavby nemají stejný druh, účel, typizovanou architektonickou podobu, ale právě ani jednotnou výšku, konkrétně jednotnou podlažnost.**

Tímto sloučením původně rozlišených funkčních ploch dochází k tomu, že „se chrání podoba stávající zástavby“, která za ochranu až tolik nestojí a neumožňuje se tím rozvoj dané lokality a ekonomicky rentabilní nahrazení novou hodnotnější (ať už architektonicky nebo účelem) zástavbou. Dále pak nastává i to, že v jiné části stejné lokality, které bylo dříve v ploše OB, se navrhuje o jedno nadzemní podlaží více ačkoliv není zřejmé proč.

Tím, že:

- je ohledně pozemků Předkladatele námitek stanoven RNP umožňující o jedno plnohodnotné nadzemní podlaží méně než podle současného územního plánu, když se na pozemku o 60m dále (parc. č. 44 k.ú. Střížkov – viz níže oranžově ve snímku označeno) již nachází objekt o třech plnohodnotných nadzemních podlažích, který rovněž podle současného územního plánu je v ploše OV jako pozemky Předkladatele námitek,
- jeho pozemky jsou **vkliněny mezi plochy s RNP 3** (viz níže snímek – ze severní i východní strany – označeno červeně)
- ve stejné lokalitě (206/Stary Střížkov) vyskytují RNP s číslem 3 tam kde se nachází objekty o dvou nadzemních podlažích (např. pozemky parc.č. 1997, 1998 a 2000), které byly původně ve plochách OB,

**se neodůvodněně a diskriminačně zasahuje do práv
Předkladatele námitek.**

Nový návrh územního plánu mu realizaci takového nového objektu neumožňuje.

Přitom takový druh nízkokapacitní bytové zástavby, která nahrazuje architektonicky a funkčně přežitou zástavbu, by měl být městem podporován, neboť klade na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu mnohem nižší nároky než nová zástavba se stovkami bytů v jednom místě/lokalitě.

III.

Předkladatel námitek tedy s ohledem na shora uvedené navrhuje, aby ohledně jeho pozemků byl RNP – regulovaný počet nadzemních podlaží stanoven s číslem 3 (na místo 2), která umožňuje tři plnohodnotná nadzemní podlaží a jedno ustupující podlaží/podkroví.

II.

Předkladatel námitek má zpracovánu architektonickou studii na objekt k bydlení s ustupujícími podlažími, který respektuje charakter a výškovou hladinu okolní zástavby v ul. Střížkovská a objekt je více zakomponován do svahu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických

pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3031537

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 339

Podatel | **Mgr. VOJTĚCH METELKA, advokát**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOHED

Identifikátor podání Portálu Pražana | xchwdtsc

Lokalita | 084, 503

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Prodloužení trasy Dopravní infrastruktura č. 622/-/50

Tramvajová trať Lehovec - Rajská zahrada — návrh a přesun tramvajové smyčky

Vyjádření**I.**

Předkladatel námitek nejprve uvádí, že nebrání stavbě č. 622/-/50 Tramvajová trať Lehovec - Rajská zahrada — návrh jako celku, ale brání se umístění dané tramvajové smyčky (dále jen „točny“), právě do výše označených míst.

Její umístění jako konečné stanice, tj. umístění na samotný okraj sídliště Černý Most, kde se zároveň nachází i stanice metra Rajská zahrada, je prostě nelogické. V daných místech by měla být jen zastávka tramvaje na ulici Cíglerova a trať by měla, s dalšími průběžnými zastávkami, dále pokračovat do středu sídliště Černý Most. Je to kvůli tomu, aby občané mohli po vystoupení z metra pokračovat právě do středu sídliště tramvají a obráceně se ze středu sídliště dostat ke stavbě Předkladatele námitek na nákup či právě na stanici metra. **Logické umístění točny by bylo na pozemku parc.č. 221/425 v k.ú. Černý Most** (pozemek vlastní rovněž Hlavní město Praha) u křižovatky ulic Pospíchalova a Cíglerova, kde se nachází Centrální park Černý Most a jde jen o prodloužení o cca 750m.

Na ulici Bratří Venclíku se nachází jednak stavba Předkladatele námitek (stavba občanského vybavení s obchody a službami), nachází se tam bytové domy č.p. 1070 až 1074, úřad městské části a také školské zařízení.

Umístit do těchto míst točnu tramvaje a zároveň konečnou stanici, která:

- přinese hluk a prach z provozu tramvaje (imise),
- velmi omezí provoz osobními automobily a znemožní i jejich odstavení, neboť se zruší velké množství parkovacích míst (např. při návštěvě Úřadu městské části Praha 14, či právě stavby Předkladatele námitek),
- zvýší množství dopravy vedle školského zařízení (projíždět po dané ulici Bratří Venclíků, která je již v části jednosměrná, budou navíc i tramvaje) a
- zabere zbylé zelené plochy (se vzrostlými stromy),

je nepatřičné a není věcně správné.

Předkladatel námitek si vzpomíná na situaci, kdy Městská část pro Prahu 14 chtěla před několika lety v daných místech vybudovat parkoviště pro osobní automobily, neboť v lokalitě je nedostatek stání. Již tehdy vznikaly petice proti tomuto využití. Nyní má dojít umístěním tramvajové točny ke zmenšení počtu parkovacích stání pro místní obyvatele a ještě zvýšení využití dané komunikace, neboť po ní budou projíždět automobily a navíc i právě tramvaje. Protože je ulice Bratří Venclíků částečně jednosměrná, pak se tím jen znepřehlední situace na křižovatce s ulicí Cíglérova.

Předkladatel dále uvádí, že po místní komunikaci MK14-53c (NN631) místní komunikace III. třídy (nachází se na pozemku parc.č. 118/1) probíhá zásobování nákladními vozidly o délce i 12m, a to nejen k jeho stavbě č.p. 1139, ale také pro budovy školského zařízení. Bude velmi obtížné, ne-li nemožné, zkoordinovat dopravu těchto nákladních vozidel skrz tramvajovou točnu. Navíc se ubere prostor k tomu, aby se tato vozidla mohla v daném místě otočit a po vyložení zásob bezpečně odjet.

Zvýšení dopravního vytížení ul. Bratří Venclíků, na kterém se nachází školské zařízení (základní škola), nekoresponduje s dlouhodobým záměrem městské části "bezpečná cesta do škol" (<https://www.praha14.cz/app/uploads/sites/3/2014/04/BEZPE%C4%8CN%C3%81-CESTA-Z%C5%A0-B%C5%99%C3%AD-Venc%C3%ADk%C5%AF-Dopravn%C3%AD-studie.pdf>). Nejmenší děti složitě pochopí, že mají přednost před projíždějícími osobními vozidly na přechodech, ale ve vztahu k tramvaji nikoliv.

Předkladatel námitek má za to, že takový návrh nepřiměřeně a neodůvodněně zasahuje do jeho veřejných a soukromých subjektivních práv a že jde sledovaného cíle (zlepšení dopravní obslužnosti sídliště Černý Most) dosáhnout méně intenzivní a smysluplnějším způsobem, tj. v tom, že tramvajová trat bude

pokračovat do středu sídliště až do míst Centrálního parku Černý Most. Tím se lépe dopravně obslouží celé území a hlavně v daných místech lze výše popsané negativní vlivy točny na okolí v zásadě vyloučit.

III.

Požizovatel se tak musí touto námitkou náležitě ve shodě s ustálenou judikaturou zabývat a odůvodnit, zda je navržené řešení přiměřené a z jakého důvodu jej nelze (dopravní obslužnosti lokality tramvají) dosáhnout jiným vhodnějším způsobem, například způsobem výše naznačeným. Pokud toto shledá, pak by měl návrh trasy *Dopravní infrastruktura č. 622/-/50 Tramvajová trať Lehovec - Rajská zahrada* — návrh upravit, jejím prodloužením a přesunem tramvajové točny.

Odůvodnění

1.

Předkladatel námitek je výlučným vlastníkem **pozemku parc.č. 73/2, jehož součástí je stavba č.p. 1139 (stavba občanského vybavení) v obci Praha a v katastrálním území Černý Most**; na adrese Bratří Venclíků 1139/3. Daná stavba obsahuje občanské vybavení pro obyvatele sídliště Černý Most, tj. zejména obchody a služby zásobované nákladními automobily.

2.

Na přímo sousedících pozemcích s pozemky Předkladatele námitek, konkrétně na pozemcích parc.č. 212, 118/1 a 92/1 v katastrálním území Černý Most, v lokalitě 503/Sídliště Černý Most, má být dle výkresu Z03 – Hlavní výkres infrastruktury umístěna Dopravní infrastruktura č. 622/-/50 Tramvajová trať Lehovec - Rajská zahrada — návrh, konkrétně pak smyčka (točna) tramvajové trati, rovněž je v daném místě navržena plocha veřejné prospěšné stavby dopravní infrastruktury 910-622/-/50 Tramvajová trať Lehovec - Rajská zahrada.

Níže je pro lepší orientaci připojen snímek z výkresu Z03. Jelikož se jedná o návrh pro opakované veřejné projednání, tak Předkladatel námitek uvádí, že **tvar této dopravní stavby, resp. konkrétně tramvajové točny a umístění na pozemcích se v rámci návrhu pro opakované veřejné projednání upravilo oproti návrhu pro veřejné projednání.** Proto je možné tuto námitku podat.

3.

Z výše připojeného je patrné, že daná stavba zasahuje až na pozemek Předkladatele námitek, je umístěna na hlavní příjezdové

pozemní komunikaci ul. Bratří Venclíků, ale rovněž zasahuje do místní komunikace MK14-53c (NN631) místní komunikace III. třídy (nachází se na pozemku parc.č. 118/1), které slouží jako hlavní přístupová cesta pro zásobování objektu Předkladatele námitek, ale také pro zásobování objektu č.p. 1140 (=Základní škola Bratří Venclíků a Soukromé gymnázium ARCUS PRAHA 9, s.r.o.) rovněž tato místní komunikace obsahuje parkovací místa pro osobní automobily.

S ohledem na shora uvedené skutečnosti Předkladatel námitek podává podle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona - k výše uvedené části návrhu územního plánu - následující NÁMITKY, neboť došlo ke změně v umístění výše uvedené stavby dopravní infrastruktury.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Praha v úrovni dopravní koncepce sleduje prodloužení stávající tramvajové tratě z Lehovce právě na kontakt se stanicí metra Rajská Zahrada pro posílení vazeb v území a zlepšení dostupnosti i větší efektivity existující radiální tratě. Širší úvaha o zapojení tramvaje do přímé obsluhy sídliště Černý Most zatím nebyla systémově potvrzena, protože by musela být efektivní náhradou autobusových linek v širším kontextu. Z pohledu dopravní koncepce je umístění obratiště (smyčky) tram při stanici metra Rajská Zahrada adekvátní.

V průběhu projednávání návrhu Metropolitního plánu došlo k úpravě vymezení uvažovaného smyčkového obratiště a odpovídajících koridorů, (v rámci vymezení návrhového koridoru místo územní rezervy), a to s ohledem na lepší možnosti využití území a urbanistickou kompozici očekávaného veřejného prostranství.

Koridor je vymezený flexibilně překryvným způsobem, slouží primárně k ověření proveditelnosti záměru a územní ochraně pro záměr a neomezuje nebo nemění sám o sobě stávající využití. Před umístěním záměru bude nad rámec urbanistické studie nutné zpracovat podrobnější projektové prověření a navrhnout možnosti transformace okolí, zajistit dohodu v území. Připomínkové budovy a pozemky jsou součástí transformační plochy. Pozemky v koridoru, které nebude nutné použít pro záměr dopravní infrastruktury mohou být využity i jiným způsobem.

Námítka

ID 3033540

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 339

Podatel | **Mgr. VOJTĚCH METELKA, advokát**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYU3OJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | de6riqfv

Lokalita | 503

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Předkladatel námitek nesouhlasí s umístěním tramvajové smyčky v lokalitě 503/Sídliště Černý Most.

Odůvodnění

1. Předkladatel námitek je výlučným vlastníkem pozemku parc.č. 73/2, jehož součástí je stavba č.p. 1139 (stavba občanského vybavení) v obci Praha a v katastrálním území Černý Most; na adrese Bratří Venclíků 1139/3. Daná stavba obsahuje občanské vybavení pro obyvatele sídliště Černý Most, tj. zejména obchody a služby zásobované nákladními automobily. Níže je připojen snímek z katastrální mapy s ortofotomapou.

(obrázek č.1_situace)

2. Na přímo sousedících pozemcích s pozemky Předkladatele námitek, konkrétně na pozemcích parc.č. 212, 118/1 a 92/1 v katastrálním území Černý Most, v lokalitě 503/Sídliště Černý Most, má být dle výkresu Z03 – Hlavní výkres infrastruktury umístěna Dopravní infrastruktura č. 622/-/50 Tramvajová trať Lehovec - Rajská zahrada — návrh, konkrétně pak smyčka (točna) tramvajové trati, rovněž je v daném místě navržena plocha veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury 910-622/-/50 Tramvajová trať Lehovec - Rajská zahrada.

Níže je pro lepší orientaci připojen snímek z výkresu Z03. Jelikož se jedná o návrh pro opakované veřejné projednání, tak předkladatel námitek uvádí, že tvar této dopravní stavby, resp. konkrétně tramvajové točny a umístění na pozemcích se v rámci návrhu pro opakované veřejné projednání upravilo oproti návrhu pro veřejné projednání.

(obrázek č. 2_MPP, výkres Z03)

3. Z výše připojeného je patrné, že daná stavba zasahuje až na pozemek Předkladatele námitek, je umístěna na hlavní příjezdové pozemní komunikaci ul. Bratří Venclíků, ale rovněž zasahuje do místní komunikace MK14- 53c (NN631) místní komunikace III. třídy (nachází se na pozemku parc.č. 118/1), které slouží jako hlavní přístupová cesta pro zásobování objektu Předkladatele námitek, ale také pro zásobování objektu č.p. 1140 (Základní škola Bratří Venclíků a Soukromé gymnázium ARCUS PRAHA 9, s.r.o.) rovněž tato místní komunikace obsahuje parkovací místa pro osobní automobily. S ohledem na shora uvedené skutečnosti Předkladatel námitek podává podle § 52. odst.2 a 3 stavebního zákona k uvedené části územního plánu následující námítky, neboť došlo ke změně v umístění výše uvedené stavby dopravní infrastruktury.

I.

Předkladatel námitek nejprve uvádí, že nebrání stavbě č. 622/-/50 Tramvajová trať Lehovec-Rajská zahrada – návrh jako celku, ale brání se umístění dané tramvajové smyčky (dále jen „točny“), právě do výše označených míst.

Její umístění jako konečné stanice na samotný okraj sídliště Černý Most, kde se zároveň nachází i stanice metra Rajská zahrada, je prostě nelogické. V daných místech by měla být jen zastávka tramvaje na ulici Cíglerova a trať by měla, s dalšími průběžnými zastávkami, dále pokračovat do středu sídliště Černý Most. Je to kvůli tomu, aby občané mohli po vystoupení z metra pokračovat právě do středu sídliště tramvaj a obráceně se ze středu sídliště dostat ke stavbě Předkladatele námitek na nákup či právě na stanici metra. Logické umístění točny by bylo na pozemku parc.č. 221/425 v k.ú. Černý Most (pozemek vlastní rovněž Hlavní město Praha) u křižovatky ulic Pospíchalova a Cíglerova, kde se nachází Centrální park Černý Most a jde jen o prodloužení o cca 750 m.

(obrázek č. 3_ortofoto)

Na ulici Bratří Venclíků se nachází jednak stavba Předkladatele námitek (stavba občanského vybavení s obchody a službami), nachází se tam bytové domy č.p. 1070 až 1074, úřad městské části a také školské zařízení.

Umístit do těchto míst točnu tramvaje a zároveň konečnou stanici, která:

- přinese hluk a prach z provozu tramvaje (imise),
- velmi omezí provoz osobními automobily a znemožní i jejich odstavení, neboť se zruší velké množství parkovacích míst (např. při návštěvě Úřadu městské části Praha 14, či právě stavby Předkladatele námitek),
- zvýší množství dopravy vedle školského zařízení (projíždět po dané ulici Bratří Venclíků, která je již v části jednosměrná, budou navíc i tramvaje) a
- zabere zbylé zelené plochy (se vzrostlými stromy), je nepatřičné a není věcně správné.

Předkladatel námitek si vzpomíná na situaci, kdy Městská část pro Prahu 14 chtěla před několika lety v daných místech vybudovat

parkoviště pro osobní automobily, neboť v lokalitě je nedostatek stání. Již tehdy vznikaly petice proti tomuto využití. Nyní má dojít umístěním tramvajové točny ke zmenšení počtu parkovacích stání pro místní obyvatele, a ještě zvýšení využití dané komunikace, neboť po ní budou projíždět i právě tramvaje. Protože je ulice Bratří Venclíků částečně jednosměrná, pak se tím jen znehodnotí situace na křižovatce s ulicí Cíglerova.

Předkladatel dále uvádí, že po místní komunikaci MK14-53c (NN631) místní komunikace III. třídy (nachází se na pozemku parc.č. 118/1) probíhá zásobování nákladními vozidly o délce i 12 m, a to nejen k jeho stavbě č.p. 1139, ale také pro budovy školského zařízení. Bude velmi obtížné, ne-li nemožné, zkoordinovat dopravu těchto nákladních vozidel skrz tramvajovou točnu. Navíc se ubere prostor k tomu, aby se tato vozidla mohla v daném místě otočit a po vyložení zásob bezpečně odjet.

Zvýšení dopravního vytížení ul. Bratří Venclíků, na kterém se nachází školské zařízení (základní škola), nekoresponduje s dlouhodobým záměrem městské části "bezpečná cesta do škol"

([https://www.praha14.cz/app/uploads/sites/3/2014/04/BEZPE%C4%8CN%C3%81-CESTA-Z%C5%A0-](https://www.praha14.cz/app/uploads/sites/3/2014/04/BEZPE%C4%8CN%C3%81-CESTA-Z%C5%A0-B%C5%99%C3%AD-Venc%C3%ADk%C5%AF-Dopravn%C3%AD-studie.pdf)

[B%C5%99%C3%AD-Venc%C3%ADk%C5%AF-Dopravn%C3%AD-studie.pdf](https://www.praha14.cz/app/uploads/sites/3/2014/04/BEZPE%C4%8CN%C3%81-CESTA-Z%C5%A0-B%C5%99%C3%AD-Venc%C3%ADk%C5%AF-Dopravn%C3%AD-studie.pdf)). Nejmenší děti složitě pochopí, že mají přednost před projíždějícími osobními vozidly na přechodech, ale ve vztahu k tramvaji nikoliv.

Předkladatel námitek má za to, že takový návrh nepřiměřeně a neodůvodněně zasahuje do jeho veřejných a soukromých subjektivních práv a že jde sledovaného cíle (zlepšení dopravní obslužnosti sídliště Černý Most) dosáhnout méně intenzivní a smysluplnějším způsobem, tj. v tom, že tramvajová trať bude pokračovat do středu sídliště až do míst Centrálního parku Černý Most. Tím se lépe dopravně obslouží celé území, a hlavně v daných místech lze výše popsané negativní vlivy točny na okolí v zásadě vyloučit.

III.

Pořizovatel se tak musí touto námitkou náležitě ve shodě s ustálenou judikaturou zabývat a odůvodnit, zda je navržené řešení přiměřené a z jakého důvodu jej nelze (dopravní obslužnosti lokality tramvají) dosáhnout jiným vhodnějším způsobem, například způsobem výše naznačeným. Pokud toto shledá, pak by měl návrh trasy Dopravní infrastruktura č. 622/-/50 Tramvajová trať Lehovce – Rajská zahrada — návrh upravit, jejím prodloužením a přesunem tramvajové točny.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Záměr přesunout tramvajovou smyčku z Lehovce na Rajskou zahradu je opatřením udržitelného rozvoje města, kdy na jedné

straně dojde k zajištění efektivnějších přestupních vazeb (metro a železnice) a lepší obsluze sídliště Černý most. Na druhé straně uvolněné prostory spolu s úpravou silnic umožní rekultivovat zanedbané území na místě křižovatky metropolitních tříd Poděbradská a Kolbenova. Území pro umístění nové tramvajové smyčky bylo prověřeno v rámci studie Chlumecká včetně naznačení dalšího případného pokračování tramvajové tratě. Výběr případného pokračování ale není natolik v území ukotven, aby bylo vhodné ho vymezit v MPP. Část sídliště, které podatel popisuje výčtem ohraničujících ulic, MPP vymezuje jako stabilizované území, pojímat jej jako transformační plochu není s ohledem na charakter území vhodné. Areál ZŠ je funkční a potřebnou veřejnou infrastrukturou a v souladu s výsledky studie Chlumecká nebude vymezena jako transformační území. Vymezení areálu ZŠ není měněnou částí pro návrh MPP pro opakované veřejné projednání.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržných připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3037472

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 339

Podatel | **Mgr. VOJTĚCH METELKA, advokát**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPALX

Lokalita | 206

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZPALX a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZQ0FC

Námítka

ID 3033363

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 340

Podatel | **POVOLSTAV s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZIZGA

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9rp3xkqv

Lokalita | 903

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Tímto podáváme námítku jako vlastníci těchto pozemků, aby shora uvedené pozemky v navrhovaném Metropolitním plánu nebyly zařazeny do ÚSES, a byly ponechány ve využití, které odpovídá jejich vedenému způsobu využití dle katastru nemovitostí jako zahrady a vodní plochy. Naše opakovaná námítka směřuje zejména k vyjmutí tučně vyznačených pozemků (345/11, 345/12).

Odůvodnění

Tímto podáváme námítku jako vlastníci těchto pozemků, aby shora uvedené pozemky v navrhovaném Metropolitním plánu nebyly zařazeny do ÚSES, a byly ponechány ve využití, které odpovídá jejich vedenému způsobu využití dle katastru nemovitostí jako zahrady a vodní plochy. Naše opakovaná námítka směřuje zejména k vyjmutí tučně vyznačených pozemků (345/11, 345/12), které se nachází těsně při komunikaci, jsou negativně ovlivněny jejím provozem i přítomností řady inženýrských sítí a režimem jejich ochranných či bezpečnostních pásem. Na pozemcích se nachází významný podíl zastavěných či zpevněných ploch jejichž užívání bezprostředně souvisí s obhospodařováním přilehlého rybníka a údržbou navazujících ploch vesměs zeleně přírodního charakteru.

Tyto pozemky jsme zakoupili v roce 2008, kdy se jednalo o neudržované pozemky a již vyschlý rybník. V roce 2008 jsme zahájili jak finančně, tak i časově náročnou revitalizaci těchto pozemků se záměrem obnovy rybníka, kde by byla možnost jednak sportovního rybolovu, chovu ryb, prodej ryb a realizace krátkodobých rekreačních aktivit. To vše v souladu se základními principy ochrany přírody a krajiny.

Nechali jsem vypracovat projekt na celkovou obnovu (revitalizaci) území, který byl zpracován v souladu s tehdejší platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy. Tento projekt respektoval přírodní hodnoty území a umožnil (nastartoval) přirozený rozvoj přírodního potenciálu území, které je formálně zařazeno do ploch ÚSES. Revitalizace a příprava byla velmi náročná, jelikož tyto pozemky byly za léta, kdy se neudržovaly, velmi silně znečištěny. Museli jsme na vlastní náklady odstranit a zlikvidovat značné množství černých skládek a komunálního odpadu včetně pneumatik, staré železo a dalšího odpadu. Likvidovali jsme invazivní a nepůvodní nálety akátů, a to i na přilehlých pozemcích v majetku hl. m. Prahy.

Tyto pozemky jsme začali postupně čistit, a to i v souladu s pokyny a doporučením pracovníků organizace Lesy hl. m. Prahy, a to vše na naše náklady. Vysazovali jsme i nové porosty a zakládali nové plochy zeleně. Prostě jsme se chovali jako zodpovědní a řádní hospodáři, kteří respektovali a naplňovali veřejný zájem na ochranu přírody a krajiny. Obnovili jsme a vyčistili biokoridor. Rovněž jsme vyčistili i koryto potoka. V roce 2010 se nám již částečně podařilo zajistit napuštění vodní plochy. Následně došlo rovněž došlo k obnově flóry a fauny. Zadržujeme vodu v krajině a tím zlepšujeme ovzduší, soustava rybníků slouží i jako protipovodňová zábrana, došlo k návratu žab, ledňáčků a dalších živočichů, povedlo se zlikvidovat akátové nálety a obnovit přirozené porosty.

Stavební povolení jsme dostali v roce 2014. Již tento rok jsme na Vánoce zahájili prodej ryb na hrázi rybníka se souhlasem MČ Praha - Dolní Chabry. MČ Praha - Dolní Chabry nám vždy byla pozitivně nakloněna a její vedení vždy dokázalo ocenit náš přínos pro vzhled městské části. Dostává se nám dlouhodobé a trvalé podpory a přáním samosprávy, která se opírá o pozitivní reakce občanů, je dokončit celkovou revitalizaci území, umožnit trvalou koexistenci drobné produkce, úpravy a prodeje ryb, rekreace a edukace, a to vše s principy trvale udržitelného rozvoje a užívání krajiny. Zájem o čerstvé ryby, sportovní rybolov, a dále o prodej hotových pokrmů z čerstvých ryb nás mile překvapil. Pravidelně nás navštěvují lidé, kteří mají histaminovou dietu a další výživová omezení či preference.

V roce 2021 jsme požádali o změnu stavby před dokončením, kdy součástí těchto změn byly i objekty (v podobě dřevostavby) sloužící k provozu rybárny a pro údržbu a užívání rybníka. Získali jsme všechna souhlasná stanoviska mimo stanoviska odboru životního prostředí Magistrátu hl. m. Prahy. Důvodem bylo to, že pozemek parc. č. 345/12, na kterém jsou umístěny výše jmenované dřevostavby, byl v tehdejší návrhu Metropolitního plánu navržen do ÚSES. Na toto jsme zaslali včasnou námítku (30.6.2022 jednacím číslem 1218595/2022) s nadějí, že naše předchozí dlouholetý přístup ke správě území přinese pozitivní odezvu. Toto se bohužel nestalo a zejména shora tučně uvedené pozemky jsou bez jakéhokoliv

seznatelně smysluplného a odborně či jen lidsky pochopitelného odůvodnění dále do těchto ploch zařazený.

K tomuto musíme dále konstatovat, že od roku 2008 postupně dochází ke znehodnocení našich pozemků nejen v ekonomickém slova smyslu, ale také je snižována a ohrožována přírodní hodnota a potenciál těchto ploch. K negativním zásahům zejména patří: rekonstrukce vedení vysokého napětí 110 kV přímo nad pozemkem parc. č. 345/12 je schválena další výstavba vedení velmi vysokého napětí 400 kV v těsné blízkosti našich pozemků, bude zde v blízkosti budován silniční severní obchvat hl. m. Prahy, a pozemky s nacházejí pod leteckým koridorem z letiště Václava Havla. Pokud jsou připravovány a realizovány ve veřejném zájmu výše jmenované projekty (VVN, dálniční okruh, provoz letiště), tak jsme přesvědčení, že ve veřejném zájmu je i náš projekt, který je maximálně ohleduplný k životnímu prostředí a naplňuje veřejný zájem na ochraně přírody a krajiny. Pevně věříme, že tato jasně a věcně doložitelná skutečnost bude plně zohledněna v připravovaném Metropolitním plánu a daným pozemkům bude určeno takové využití, které umožní povolení staveb, které slouží ke zpracování a prodeji produktů rybníkářství, bezprostředně souvisí s údržbou a obhospodařováním rybníka a přilehlých ploch zeleně a slouží jako zázemí pro krátkodobou rekreaci v území. TOTO JE HLAVNÍ A ZÁSADNÍ PŘEDMĚT NÁMITKY. Nevyhovění naší námitce budeme vnímat jako pohrdání naší dlouholetou prací, která bezesporu přispěla k ochraně přírody a krajiny víc než cokoliv jiného, včetně nějakého formálního „zatřídění“ pozemků do nějaké „škatulky“. Budeme se nuceni domáhat ochrany svých práv soudní cestou, protože je zřejmé, že odpovědné osoby a orgány neberou ohled na současný i budoucí stav území a jeho potřeby a potenciál.

Byli bychom rádi, kdybychom vše řešili společně a vše ku prospěchu všech dotčených složek životního prostředí a respektující zájmy místních obyvatel. Pro toto jsme učinili již velký kus práce. A stále věříme v pozitivní odezvu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že východní polovina pozemku parc. č. 345/11 v k. ú. Dolní Chabry není měněnou částí návrhu MPP – vymezení nemůže být v rámci opakovaného veřejného projednání řešeno.

V rozsahu celého pozemku 345/12 v k. ú. Dolní Chabry a západní poloviny pozemku 345/11 v k. ú. Dolní Chabry je požadavek v souladu s návrhem MPP – ÚSES zde není vymezen.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021). Vzhledem k tomu, že vymezení ÚSES v územně plánovací dokumentaci (a jeho následná realizace) může představovat poměrně vážné omezení vlastnického práva, je při jeho vymezování vždy obezřetně posuzován konflikt soukromého vlastnictví a veřejného zájmu. Konkrétní požadavky na korekci vymezené hranice ÚSES, doručené pořizovateli v rámci veřejného projednání návrhu MPP, byly vždy v souladu s výše uvedeným pečlivě prověřeny. Vymezení ÚSES je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Dále podrobněji viz příloha P.188

kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.109 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036511

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 340

Podatel | **POVOLSTAV s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYU4RX

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Jsem vlastníkem těchto pozemků v k. ú. Křeslice:

- pozemek parc. č. 450; druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku je stavba ev. č. 1
- pozemek parc. č. 452; druh pozemku zahrada
- pozemek parc. č. 454; druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku je stavba č. p. 39
- pozemek parc. č. 455; druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku je stavba bez č. p. / č. ev.
- pozemek parc. č. 456; druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku je stavba bez č. p. / č. ev.
- pozemek parc. č. 457; druh pozemku zahrada
- pozemek parc. č. 458; druh pozemku zahrada
- pozemek parc. č. 459; druh pozemku zahrada
- pozemek parc. č. 461/1; druh pozemku zahrada

Žádám vyjmutí dotčených pozemků z nezastavitelné lokality č. 950 a zařazení do plochy, která bude možnostmi funkčního a prostorového uspořádání odpovídat stávajícímu územnímu plánu.

Odůvodnění

Tímto jako vlastník dotčených nemovitostí podávám námítky proti návrhu územního plánu hl. Prahy (Metropolitního plánu) pro opakované veřejné projednání, které se koná ve dnech 19. a 26.11. 2025.

Návrh územního plánu zasahuje do mých práv, především práva vlastnického, když podstatným způsobem omezuje možnosti funkčního a prostorového využití mých pozemků.

Nyní platný územní plán řadí dotčené pozemky do zastavěného území.

Pozemky parc. č. 454 a 456 platný územní plán řadí do plochy s funkčním využitím SV všeobecně smíšené. Plochy SV připouštějí široké možnosti využití.

Návrh územního plán řadí pozemky do lokality č. 950 (Pitkovický potok u Křeslic). Tato lokalita je přitom určena jako nezastavitelná.

V návrhu je vymezen tento cílový charakter lokality: „Chránit a posilovat cílový charakter nezastavitelné, stabilizované, přírodní lokality Pitkovický potok u Křeslic se strukturou krajiny úzkých zaříznutých údolí v plošině. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Uhříněveské plošiny. Nezastavitelná stabilizovaná přírodní lokalita Pitkovický potok u Křeslic je vymezena v jihovýchodní části Prahy. Cílem vymezení je zachovat strukturu krajina úzkých zaříznutých údolí v plošině představující krajinu kontrastu mezi plochým povrchem zpravidla s malým zastoupením trvalé vegetace a zaříznutým potočným údolím a zachovat a posílit bohatou biodiverzitu v polohách vázaných na údolí s jeho svahy, při doplnění trvalé vegetace v ploché části zemědělské krajiny formou krajinných prvků v podobě zejména stromořadí a mezí a při doplnění prostupnosti krajiny pro člověka zejména v trasách podél vodních toků.“

Na dotčených pozemcích je dále vymezena samota. Možnosti využití pozemků vymezených jako samota jsou však oproti dosavadní regulaci značně omezené. Návrh významně omezuje možnosti dalšího rozvoje.

Návrh nerespektuje dosavadní regulaci a narušuje mé legitimní očekávání týkající se možností stavebního využití pozemků. Omezení mého vlastnického práva spočívající v zařazení do nezastavitelné lokality je neproporcionální a není ničím odůvodněno. Návrh je proto v rozporu se zásadou kontinuity územního plánování. Návrh je rovněž v rozporu se skutkovým stavem, když nereflexuje stávající funkční využití pozemků. Návrh mně významně poškozuje a výrazně snižuje hodnotu pozemků.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že předmětné území požadavku je v návrhu MPP vedeno jako samota, podrobněji viz článek 91 - Samoty textové části návrhu MPP. Plocha není součástí kontinuálně uceleného zastavitelného území a tvoří exklávu v otevřené krajině. Pro vymezení zastavitelného území je plocha podměrečná. Proto MPP pracuje koncepčně s pojmem samoty, která potvrzuje stávající stavby a umožňuje jejich obnovu a drobné rozšíření.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034713

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 341

Podatel | **CHLAPEC JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYUB87

Identifikátor podání Portálu Pražana | xhadwkax

Lokalita | 892, 872, 520

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Požadujeme, aby navrhované funkční využití v novém ÚPn respektovalo dosavadní charakter ploch 1502/1 a 1502/242 v k. ú. Řepy. Nesouhlasíme s jejich převedením mezi zastavitelné území a navrhujeme jejich zařazení do funkce „jiná plocha přírodně blízká“ v rámci „nezastavitelných rozvojových ploch s přírodním využitím“.

Odůvodnění

Projekt Obytný soubor Lesopark Motol, jehož součástí je i námi vlastněná bytová jednotka č.1439/23 a přilehlé pozemky, byl navržen v návaznosti na platný územní plán a s ohledem na charakter sousedních ploch 1502/1 a 1502/242. Tyto plochy mají určeno využití jako izolační zeleň a městská krajinná zeleň. Hlavním principem urbanistického řešení bylo organické propojení zeleně v rámci projektu s okolními přírodními plochami. Změna na rozvojovou plochu s heterogenní strukturou a s navrženými koeficienty zastavění a podlažnosti by tento koncept zásadně narušila, což by negativně ovlivnilo nejen obyvatele projektu, ale i celé okolí.

Stávající izolační zeleň zajišťuje důležité hygienické a ochranné funkce. Její nahrazení zástavbou odporuje principům udržitelného rozvoje i prioritě ochrany obytného prostředí. Zanikla by tak dlouhodobě deklarovaná bariérová a ochranná funkce zeleného pásu mezi ulicí Plzeňská a obytnými objekty. Zároveň jde o území výrazně svažité, které je pro výstavbu v tak úzkém koridoru technicky nevhodné a potenciálně by mohlo ohrozit stabilitu stávajících staveb.

Podle biologických průzkumů se v dané lokalitě, včetně předmětné plochy, vyskytují zvláště chráněné druhy – slepýš křehký a slavík obecný. Projekt Lesopark Motol byl povolen mimo jiné díky tomu, že zachoval a doplnil adekvátní plochy zeleně jako kompenzační

opatření. Pokud by byly tyto plochy nově určeny k intenzivnímu rozvoji, došlo by ke zničení jejich stanovišť a hnízdních míst těchto chráněných druhů.

Z předložené dokumentace také vyplývá, že severní část navrhované rozvojové plochy leží v ochranném pásmu lesa, a tudíž není určena k výstavbě. I v tomto ohledu shledávám návrh ÚPn jako rozporný.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změnén, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Požizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů, způsobu výpočtu míry využití území a změny výškové regulace, tj. nikoliv vymezení rozvojové plochy ani změna její (ne)zastavitelnosti.

Lze proto konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání, a to i přes to, že v části plochy došlo ke korekci jejího rozsahu.

Rozvojová obytná plocha, navržená MPP k zastavění, je součástí kladně projednávaného návrhu MPP již od fáze společného jednání (2018) i v rámci veřejného projednání (2022).

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

Hl. m. Praha se dle čl. (40) PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat

a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. Dále podrobněji viz příloha P.180 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034267

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 343

Podatel | **LUKALEX s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYW2U6

Identifikátor podání Portálu Pražana | pzks47f

Lokalita | 315

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Nesouhlas se změnou vymezení ÚSES

Odůvodnění

V navrhovaném Metropolitním plánu jsou pozemky č.619,620,648/ 4 k.ú. Libeň, které jsou v našem soukromém vlastnictví navrženy pro tyto změny:

1)změna funkční plochy PS na ZMK

2)změna vymezení ÚSES

Tyto návrhy jsou v rozporu s územním rozhodnutím o umístění stavby ze dne 9.9.2024, pod č.j. MCP8 392756/2024, spis. zn. MCP8 503222/2022/OV.Jan, s nabytím právní moci dne 26. 10. 2024 vydaném Městskou částí Praha 8, která je přílohou této námítky.

Požadujeme, aby navrhované změny v Metropolitním plánu nebyly brány v zřetel a dotčené plochy zůstaly v původní funkčním vymezení.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území

v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021). Vzhledem k tomu, že vymezení ÚSES v územně plánovací dokumentaci (a jeho následná realizace) může představovat poměrně vážné omezení vlastnického práva, je při jeho vymezování vždy obezřetně posuzován konflikt soukromého vlastnictví a veřejného zájmu. Konkrétní požadavky na korekci vymezené hranice ÚSES, doručené pořizovateli v rámci veřejného projednání návrhu MPP, byly vždy v souladu s výše uvedeným pečlivě prověřeny. Vymezení ÚSES je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Dále podrobněji viz příloha P.188 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.109 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033194

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 344

Podatel | **Univerzita Karlova**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJMNH

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8rp63pbx

Lokalita | 894, 315, 724, 161

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | areál Matematicko-fyzikální fakulty jako stabilizovaná plocha

Vyjádření

Vyznačení areálu Matematicko-fyzikální fakulty v ulici V Holešovičkách čp. 747, v Praze 8, k.ú. Libeň, včetně všech pozemků jako stabilizovanou plochu pro občanskou vybavenost.

Odůvodnění

Areál budov vlastníka Univerzity Karlovy v ulici Pátkova čp. 2135, 2136, 2137 a budovy bez čp. na pozemku parc. č. 493/5 a parc. č. 529/2, (Fakulta humanitních studií a Koleje a menzy), to vše v Praze 8, k.ú. Libeň byl zahrnut do transformační plochy č. 411/161/2391. Tyto budovy jsou pro univerzitu stabilizované. Univerzita Karlova proto ve své námítce žádá vyznačení tohoto areálu jako stabilizovanou plochu pro občanskou vybavenost.

V celé lokalitě Pelc-Tyrolka je od roku 2023 pořizována územní studie s názvem: „Územní studie velkého rozvojového území Pelc-Tyrolka“¹, jejím pořizovatelem je Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje. Dokončení územní studie je plánováno na začátek roku 2026. Studie je dlouhodobě projednávána s veřejností a dotčenými subjekty včetně Univerzity Karlovy, a to zejména s jejími fakultami (Matematicko-fyzikální fakulta Univerzity Karlovy a Fakulta humanitních studií Univerzity Karlovy) a součástmi (Koleje a menzy), které užívají objekty v této lokalitě.

Vzhledem k tomu, že pořízení územní studie se nachází ve finální fázi, Univerzita Karlova ve své námítce žádá o vyznačení transformační plochy 411/161/2391 jako plochy občanské vybavenosti (mimo výše uvedené navržené stabilizované plochy).

Odůvodnění: Lokalita 161 / Pelc-Tyrolka představuje pro Univerzitu Karlovu jedno z klíčových rozvojových území. Stávající Územní plán

sídelního útvaru hlavního města Prahy zajišťoval plochy pro využití ZVS – zvláštní pro vysoké školy. Metropolitní plán toto území navrhuje pro využití obytné, pouze s možností umístění občanské vybavenosti. Tento přístup zásadně limituje uskutečnění strategických rozvojových záměrů Univerzity Karlovy – zejména výstavbu nové budovy Fakulty humanitních studií, rozšíření kapacit kolejí a realizaci nových objektů pro fakulty, které v současnosti nedisponují vlastními prostory. Zajištění ploch pro novou výstavbu občanské vybavenosti je v souladu s připravovanou Územní studií Pelc-Tyrolka, kde zadavatelem je HMP.

(poznámka pod čarou č. 1 - Dostupné z <https://praha.eu/web/upn/w/uzemni-studie-velkeho-rozvojoveho-uzemi-pelc-tyrolka>)

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Návrh byl upraven a koordinován na základě projednávané změny Z 3729 platného ÚP SÚ a v koordinaci s územní studií Pelc-Tyrolka. Velkou část lokality tvoří areály vysokých škol a výzkumných zařízení, jejichž zánik nebo stěhování se nepředpokládá. Transformační plochy byly vymezeny pro možnost doplnění další zástavby a úpravy severozápadního areálu. Z kompozičního hlediska jde o významné území s vysokým rozvojovým potenciálem, jak naznačují samotné fragmenty výškových budov veřejné vybavenosti, dobré dopravní napojení a celková poloha lokality v rámci města. V této lokalitě je připravována územní studie, v rámci které jsou koordinovány dílčí požadavky.

Z hlediska využití se navíc nejedná o měněnou část návrhu MPP. Došlo pouze ke změnám hranic ploch.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu

potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3033195

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 344

Podatel | **Univerzita Karlova**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJMNH

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8rp63pbx

Lokalita | 161

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | okolí areálu Matematicko-fyzikální fakulty jako OV

Vyjádření

V transformační ploše 411/161/2232 o vyznačení ploch v blízkosti areálu Matematicko-fyzikální fakulty, jako plochu občanské vybavenosti v návrhu nebo případně zajistit umístění občanské vybavenosti koeficientem OV_{min.} = 50 %.

Odůvodnění

V celé lokalitě Pelc-Tyrolka je od roku 2023 pořizována územní studie s názvem: „Územní studie velkého rozvojového území Pelc-Tyrolka“¹, jejím pořizovatelem je Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje. Dokončení územní studie je plánováno na začátek roku 2026. Studie je dlouhodobě projednávána s veřejností a dotčenými subjekty včetně Univerzity Karlovy, a to zejména s jejími fakultami (Matematicko-fyzikální fakulta Univerzity Karlovy a Fakulta humanitních studií Univerzity Karlovy) a součástmi (Koleje a menzy), které užívají objekty v této lokalitě.

Vzhledem k tomu, že pořízení územní studie se nachází ve finální fázi, Univerzita Karlova ve své námítce žádá V transformační ploše 411/161/2232 o vyznačení ploch v blízkosti areálu Matematicko-fyzikální fakulty, jako plochu občanské vybavenosti v návrhu nebo případně zajistit umístění občanské vybavenosti koeficientem OV_{min.} = 50 %.

Odůvodnění: Lokalita 161 / Pelc-Tyrolka představuje pro Univerzitu Karlovu jedno z klíčových rozvojových území. Stávající Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy zajišťoval plochy pro využití ZVS – zvláštní pro vysoké školy. Metropolitní plán toto území navrhuje pro využití obytné, pouze s možností umístění občanské vybavenosti. Tento přístup zásadně limituje uskutečnění strategických rozvojových záměrů Univerzity Karlovy – zejména

výstavbu nové budovy Fakulty humanitních studií, rozšíření kapacit kolejí a realizaci nových objektů pro fakulty, které v současnosti nedisponují vlastními prostory. Zajištění ploch pro novou výstavbu občanské vybavenosti je v souladu s připravovanou Územní studií Pelc-Tyrolka, kde zadavatelem je HMP.

(poznámka pod čarou č. 1 - Dostupné z <https://praha.eu/web/upn/w/uzemni-studie-velkeho-rozvojoveho-uzemi-pelc-tyrolka>)

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Návrh byl upraven a koordinován na základě projednávané změny Z 3729 platného ÚP SÚ a v koordinaci s územní studií Pelc-Tyrolka. Nejasně napsaná připomínka z důvodu odůvodnění - požadavek sám sebe neguje. Podatel navrhuje doplnit koeficient OVmin, minimální podíl občanské vybavenosti. V odůvodnění namítá, že obytné využití MPP umožňuje pouze občanskou vybavenost, což dle podatele zásadně limituje v uskutečnění jeho záměrů. Podatel ale požaduje vymezení právě OVmin. Jedná se o nepochopení regulativu. Hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy je smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. Regulativy hlavního, přípustného a nepřípustného využití jsou stanoveny pro vytvoření obecně smíšeného obytného města. Velkou část lokality tvoří areály vysokých škol a výzkumných zařízení, jejichž zánik nebo stěhování se nepředpokládá. Transformační plochy byly vymezeny pro možnost doplnění další zástavby a úpravy severozápadního areálu. Z kompozičního hlediska jde o významné území s vysokým rozvojovým potenciálem, jak naznačují samotné fragmenty výškových budov veřejné vybavenosti, dobré dopravní napojení a celková poloha lokality v rámci města. V této lokalitě je připravována zmiňovaná územní studie, v rámci které jsou koordinovány dílčí požadavky.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č.

9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3033196

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 344

Podatel | **Univerzita Karlova**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJMNH

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8rp63pbx

Lokalita | 315, 161

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | okolí areálu Matematicko-fyzikální fakulty jako OV

Vyjádření

V transformační ploše 411/161/2570 zajistit umístění občanské vybavenosti koeficientem OV_{min.} = 25 %.

Odůvodnění

V celé lokalitě Pelc-Tyrolka je od roku 2023 pořizována územní studie s názvem: „Územní studie velkého rozvojového území Pelc-Tyrolka“¹, jejím pořizovatelem je Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje. Dokončení územní studie je plánováno na začátek roku 2026. Studie je dlouhodobě projednávána s veřejností a dotčenými subjekty včetně Univerzity Karlovy, a to zejména s jejími fakultami (Matematicko-fyzikální fakulta Univerzity Karlovy a Fakulta humanitních studií Univerzity Karlovy) a součástmi (Koleje a menzy), které užívají objekty v této lokalitě.

Vzhledem k tomu, že pořízení územní studie se nachází ve finální fázi, Univerzita Karlova ve své námítce žádá V transformační ploše 411/161/2570 zajistit umístění občanské vybavenosti koeficientem OV_{min.} = 25 %.

Odůvodnění: Lokalita 161 / Pelc-Tyrolka představuje pro Univerzitu Karlovu jedno z klíčových rozvojových území. Stávající Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy zajišťoval plochy pro využití ZVS – zvláštní pro vysoké školy. Metropolitní plán toto území navrhuje pro využití obytné, pouze s možností umístění občanské vybavenosti. Tento přístup zásadně limituje uskutečnění strategických rozvojových záměrů Univerzity Karlovy – zejména výstavbu nové budovy Fakulty humanitních studií, rozšíření kapacit kolejí a realizaci nových objektů pro fakulty, které v současnosti nedisponují vlastními prostory. Zajištění ploch pro novou výstavbu

občanské vybavenosti je v souladu s připravovanou Územní studií Pelc-Tyrolka, kde zadavatelem je HMP.

(poznámka pod čarou č. 1 - Dostupné z <https://praha.eu/web/upn/w/uzemni-studie-velkeho-rozvojoveho-uzemi-pelc-tyrolka>)

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Návrh byl upraven a koordinován na základě projednávané změny Z 3729 platného ÚP SÚ a v koordinaci s územní studií Pelc-Tyrolka. Nejasně napsaná připomínka z důvodu odůvodnění - požadavek sám sebe neguje. Podatel navrhuje doplnit koeficient OVmin, minimální podíl občanské vybavenosti. V odůvodnění namítá, že obytné využití MPP umožňuje pouze občanskou vybavenost, což dle podatele zásadně limituje v uskutečnění jeho záměrů. Podatel ale požaduje vymezení právě OVmin. Jedná se o nepochopení regulativu. Hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy je smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. Regulativy hlavního, přípustného a nepřípustného využití jsou stanoveny pro vytvoření obecně smíšeného obytného města. Velkou část lokality tvoří areály vysokých škol a výzkumných zařízení, jejichž zánik nebo stěhování se nepředpokládá. Transformační plochy byly vymezeny pro možnost doplnění další zástavby a úpravy severozápadního areálu. Z kompozičního hlediska jde o významné území s vysokým rozvojovým potenciálem, jak naznačují samotné fragmenty výškových budov veřejné vybavenosti, dobré dopravní napojení a celková poloha lokality v rámci města. V této lokalitě je připravována zmiňovaná územní studie, v rámci které jsou koordinovány dílčí požadavky.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně

případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3025143

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 345

Podatel | **HOLÁ DANIELA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ128Y

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2d5z94fd

Lokalita | 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka - k.ú. Veleslavín, parc.č. 338/1, 338/2, 338/4, 338/15

Vyjádření

Jako vlastník pozemků parc. č. 338/1, 338/2, 338/4 a 338/15 v k.ú. Veleslavín vznáším námítku k návrhu Metropolitního plánu v dané lokalitě, a to proti cílové charakteristice ploch: park

Požaduji zachovat stávající zařazení jako zahrady, které jsou součástí zahrádkářské osady.

Odůvodnění

Pozemky jsou historicky součástí zahrádkářské osady (již před r.1950) a užívá je Základní organizace Českého zahrádkářského svazu č. 18, Praha 6..

V této lokalitě jsou na pozemcích ve vlastnictví fyzických osob ve stávajícím využití zapsány v katastru nemovitostí i stavby bez čp. jako jiné stavby.

Na těchto pozemcích v soukromém vlastnictví proto nesouhlasím s cílovou charakteristikou ploch v dané lokalitě jako park, požaduji ponechat stávající charakter zahrady.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel v této věci rozhodoval o vypořádání střetu dvou legitimních zájmů v území. V území totiž dochází k rozporné situaci, kdy se v lokalitě nachází zahrádková osada sestávající z oplocených zahrad a drobných zahradnických staveb v soukromém vlastnictví, které se v místě nacházejí již od 50. let 20. století. Na straně druhé

dosavadní ÚP SÚ (již od svého schválení v roce 1999) vymezuje na těchto pozemcích plochu ZMK spolu s regulativem celoměstského systému zeleně a biokoridoru, tedy požadavek na prostupnou veřejnou parkovou plochu. Toto vymezení bylo schváleno Zastupitelstvem hl. m. Prahy již v roce 1999 a jedná se o dlouhodobý požadavek samosprávy na využití území. Z urbanistického hlediska převažují argumenty k potvrzení požadavků dle dosavadního ÚP SÚ, neboť se lokalita nachází v rámci zastavěného území, zajištění její prostupnosti a její integrace do vystavěného prostředí je žádoucí i vzhledem k rozsahu tohoto území.

V rámci zpracování MPP bylo řešení této plochy několikrát prověřeno a na základě zásadní připomínky MČ byla vymezena transformační plocha s cílovou charakteristikou plochy "park". Jelikož pořizovatel vyhodnotil oba protichůdné pohledy jako legitimní, na základě postupu definovaného stavebním zákonem konzultoval tento rozpor s určeným zastupitelem, respektive jeho poradním orgánem, Komisí Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán (KONUP). Závěrem byl pokyn k vyhovění požadavku MČ v rozsahu dle platného ÚP, ve kterém jsou vymezeny plochy ZMK a LR. S ohledem na kontinuitu regulace s platným územním plánem pořizovatel vyhodnotil, že se nejedná o nepřípustný zásah do vlastnických práv.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným

zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánů hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržných připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

ID 3036416

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 345

Podatel | **HOLÁ DANIELA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09VISXO

Lokalita | 925, 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Jako vlastník těchto pozemků vznáším námitku k zachování stávajícího využití pozemků jako pole - území nezastavitelné zemědělské

Odůvodnění

V tomto městském prostředí, zejména podél ulice Evropská (parc.č.: 1075/1, 1069) je dlouhodobě a perspektivně zemědělská produkce neudržitelná, a to z důvodu problematického zajištění zájemců o hospodaření v této lokalitě i z důvodu komplikovaného přístupu zemědělské techniky. Totéž platí v případě lokality za křižovatkou Evropská/Drnovská ((parc.č. 1207, 1213, 1218/1).

Žádám proto o zařazení alespoň částí pozemků přiléhajících ke komunikaci do území zastavitelného, s nerušící zástavbou, jako plocha stavební obytná.

Takovéto vymezená ploch v této lokalitě by navíc přispělo k pásmu ochrany chráněného přírodního parku Šárka jako památkové rezervace a kulturní památky. Současně by mohlo rozšířit uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel hl.m. Prahy.

Potřebná veřejná infrastruktura je v dané lokalitě dostupná.

Jako vlastník pozemků na území hl. města Prahy považuji dále za nezbytné, aby se Metropolitní plán podrobně zabýval posuzováním výjimečně přípustných staveb. V metropolitním plánu by mělo být jasné stanoveno, co bude správní orgán posuzovat a co musí stavba splňovat, aby mohlo být vydáno kladného stanovisko. Výše uvedené přispěje v dlouhodobém horizontu k transparentnímu rozhodování o výjimečně přípustných stavbách.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Požizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Požizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de

facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036378

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 346

Podatel | **ŠÁDEK MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09VISM7

Lokalita | 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Popis nebo vymezení území: Lokalita 115/U Čimického háje, parcely č. 1091/9, 1091/11, 1091/24 k.ú. Troja

Z pozice vlastníků výše uvedených pozemků podáváme námítku:

- požadavek upravit výškovou regulaci (rozmezí podlažnosti) vybraných čtverců dle přiloženého schématu z 4 RNP na 6 RNP v území transformační plochy 411/115/2367.

Odůvodnění

Odůvodnění: Vzhledem k předpokládané kapacitě území a hustotě zástavby by výšková regulace měla dát dostatečný prostor pro flexibilitu, možnost volnějšího uspořádání hmot.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Čtverce výškové regulace byly upraveny adekvátně z důvodu logických prostorových vazeb s přihlédnutím k výškovým hladinám okolní zástavby uvedených v Územně analytických podkladech HMP a k charakteru území.

MPP dle článku 98 Textové části umožňuje 1 ustupující podlaží navíc.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých

a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných

a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036382

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 346

Podatel | **ŠÁDEK MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09VISM7

Lokalita | 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Popis nebo vymezení území: Lokalita 115/U Čimického háje, parcely č. 1091/9, 1091/11, 1091/24 k.ú. Troja

Z pozice vlastníků výše uvedených pozemků podáváme námítku:

- požadavek navýšit koeficient základního zastavění budovami Z z 55 % na 70 %

Odůvodnění

Odůvodnění: přiblížit intenzity zástavby okolním plochám (sídliště Šutka, obytný soubor Velká Skála) a umožnit postupný přechod od těchto vysoce zastavěných ploch do rozvolněných ploch zelené
Navržené úpravy jsou dílčí a respektují základní charakter místa, úpravou nedojde ke změně celkového zasazení do krajiny.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Transformační plocha 411/115/2367 byla vymezena v kontinuitě ÚP SÚ, resp. jeho změn pořizovaných na základě usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy, konkrétně v souladu se změnou ÚP SÚ Z 3521, která v těchto místech navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy F (uvedená transformační plocha přímo navazuje na zastavitelné, stabilizované území).

Současně je výše uvedená transformační plocha vymezena na pomezí zastavitelného/nezastavitelného území. Koeficienty (s ohledem na změnu ÚP SÚ Z 3521) byly upraveny, respektive

sníženy. Plocha byla zároveň doplněna podmínkou uzavřením plánovací smlouvy.

Plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase, včetně možnosti dojednání finančních i nefinančních plnění ze strany investora (stavebníka). Je také nejvíce flexibilním nástrojem, protože MPP může nastavit toliko obecný rámec, zatímco podrobnou úpravu lze stanovit až v plánovací smlouvě, která bude výsledkem jednání mezi HMP a stavebníkem, se zohledněním specifík konkrétního investičního záměru a dotčené lokality.

Stanovená míra využití území je navržena s ohledem na stávající charakter území a navazující struktury zástavby, tj. modernistickou strukturu (sídliště Šutka).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel posoudil předmětný požadavek ve vztahu k dosavadnímu ÚP SÚ a jeho pořizovaným změnám. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ a jeho pořizovaných změn z hlediska zajištění koordinace územně plánovací činnosti a předvídatelného postupu pořizovatele. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla

aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití pořizovaných změn dosavadního ÚP SÚ a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje adekvátní a jednotnou koordinaci s paralelně pořizovanými změnami ÚP SÚ a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše.

Podrobně je výše uvedený postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95, 96, 160 a 161.

Vyhověním požadavku by z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují pořizovanou změnu dosavadního ÚP SÚ v její nejaktuálnější podobě, kterou pořizovatel a zpracovatel disponovali. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3034800

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 347

Podatel | **FÁBEROVÁ RENÁTA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09VITYC

Identifikátor podání Portálu Pražana | z7q4tgwa

Lokalita | 894, 116

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Zařadit území do zastavitelné transformační plochy s obytným využitím, tak jako tomu bylo pro řádné veřejné projednání návrhu Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Možnost zástavby v předmětném území byla prověřena studií, plocha navazuje na zastavitelné území, bydlení v hranicích HMP je ve veřejném zájmu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Požadavek je v rozporu se zájmy hájenými dotčenými orgány - Ministerstvo životního prostředí (z hlediska ochrany ZPF).
Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování viz kapitola 3 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a §

19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033604

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 348

Podatel | **SUCHIŇAK VLADIMIR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A6FMR1

Identifikátor podání Portálu Pražana | e3f48xbd

Lokalita | 406

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka 01

Vyjádření

Dotčený vlastník proto požaduje přepracování návrhu územního plánu, stanovení variability využití pozemku tak aby odpovídala dlouhodobým potřebám obyvatelstva a zvýšení míry využití k zastavění.

Odůvodnění

I.

Stav věci

Podatel těchto námitek je vlastníkem pozemku parc. č. 1278 a 1279/1 v k.ú. Lipence a obci hl.m. Praha (dále jen „Pozemek“). Ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) podává tímto dotčený vlastník k veřejnému projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu, dále též jen „návrh územního plánu“ nebo „návrh MP“) tyto námítky.

II.

Vymezení dotčeného území

Ve vztahu ke konkrétním námítkám je dotčeným územím lokalita 406 / Kazín a katastrální území uvedené v části I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl.m. Prahy.

III.

Popis

Pozemky č.p. 1278 a 1279/1 je součástí zastavitelné lokality 406 Kazín. Nestavební blok zahrádková osada v lokalitě

Cílový charakter lokality je:

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, zahrádková osada.

IV.

Námítky

Námítka č. 1:

Návrh územního plánu je nesrozumitelný a nepřezkoumatelný. Vychází z léty zastaralých a neúplných podkladů. Neplní svou zákonnou povinnost zejména pro rozhodování v území a pro praktické použití ze strany uživatelů stanovit jasná, srozumitelná a dlouhodobě předvídatelná pravidla. Vlastník kontinuálně podává návrhy na změnu územního plánu.

Odůvodnění námítky: Definice dané lokality 406/Kazín je naprosto zastaralá, neodpovídá skutečnosti a v mezidobí proběhnuvším změnám charakteru daného a navazujícího území (bezprostředního okolí). Předpokládaný cílový charakter lokality je pojat velmi úzce a rigorózně. A ač se jedná o zastavitelné území, navrhovaný územní plán nezohledňuje dlouhodobý nedostatek bytů v Praze a dostupných bytových potřeb zejména mladší generace spoluobčanů.

Vlastník dotčeného pozemku již několik let připravoval stavební záměr přístavby stávajícího domku o dvou nadzemních podlažích. Již podruhé mu byl záměr zamítnut.

V situaci dlouhodobého nedostatku bytů v hlavním městě Praze je výstavba nových bytů nezpochybnitelně potřebná a je i v celospolečenském zájmu. Poloha dotčeného pozemku je k zastavění vhodná z mnoha důvodů: Jde o území v intravilánu, jehož zastavěním nedojde k nežádoucí plošné expanzi města do krajiny. Pozemek je dopravně dostupný, jak individuální, tak městskou hromadnou dopravou. V blízkosti dotčeného pozemku jsou i veškeré potřebné sítě technické infrastruktury. Plánovaná výstavba tak nevyvolá potřebu výstavby nových veřejných komunikací ani nových tras technické infrastruktury. Spolu s bezprostředním sousedstvím kvalitní městské zeleně je tedy řešené území pro bytovou výstavbu ideální a to zejména ve srovnání s nedostatkem pozemků pro bytovou výstavbu.

Územní plán je zcela klíčovým podkladem pro konkrétní rozhodování v území. Stanoví pravidla, podle kterých rozhodují zejména stavební

úřady a orgány územního plánování o způsobu využití území. Územní plán a koeficienty zástavby jsou klíčové pro rozhodování investorů o investicích do pozemků a staveb. Cílem územního plánování je podle § 18 stavebního zákona zejména vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Úkolem územního plánování podle § 19 stavebního zákona je především stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání a stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství. Územní plán je významným zásahem do vlastnických práv a v okamžiku jeho vydání musí být všem účastníkům zřejmé, jak a proč budou jejich vlastnická práva omezena. Zároveň musí být z územního plánu orgánům územního plánování, vlastníkovi, ale i potenciálnímu zájemci, zřejmé, zda a co lze na konkrétním pozemku realizovat. Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, čj. 1 Ao 1/2005 - 98 cit: „Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby - v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium

potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu)." Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. července 2009 č.j. 1 Ao 1/2009 - 120 cit: „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu)." Územní plán jako opatření obecné povahy musí být v souladu se soudní judikaturou ustálenou zásadou proporcionality, zejména proporcionality zásahu do práv vlastníků. Pakliže z textu územního plánu nemůže s ohledem na výše uvedené vlastníci zjistit rozsah zásahu pořizovaným územním plánem, ani jaké je možné využití jeho pozemku v rámci konkrétní plochy, je takový územní plán nepřezkoumatelný a neproporcionální. Nový územní plán hl. m. Prahy obsahuje celou řadu vágních a protichůdných ustanovení, definic a regulativů, včetně odkazů na závaznou regulaci prostřednictvím Pražských stavebních předpisů (vydávaných Radou hl.m. Prahy, nikoliv zastupitelstvem) plovoucích regulativů pro využití ploch (např. čl. 77/4). Návrh MP nereguluje území dostatečně určitým způsobem. Používá příliš velké množství neurčitých a relativizujících pojmů. Územní plán nepovede k jednoznačnému výkladu při řešení konkrétních situací. Navržená regulace je pro všechny adresáty (orgány územního plánování, dotčené osoby, dotčené správní orgány) nepředvídatelná a územní plán tak neplní zákonem dané cíle. Návrh územního plánu obsahuje nepřijatelnou míru správního uvážení při následné aplikaci ze strany orgánů územního plánování a stavebních úřadů (nadužíváním pojmu převážně a zpravidla a obdobných relativizujících a výkladově nejasných termínů). To je u takto zásadní regulace se zásahy do vlastnických práv je nepřijatelná a podlamuje základní zásadu veřejného práva, a to zásadu zákonnosti, včetně zásady uplatnění pravomoci pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena, při povinnosti zajištění, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly (ust. § 2 správního řádu). Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. (2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný

rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje." (zvýrazněno dotčenými vlastníky).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých

a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033605

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 348

Podatel | **SUCHIŇAK VLADIMIR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A6FMR1

Identifikátor podání Portálu Pražana | e3f48xbd

Lokalita | 406

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka 02

Vyjádření

Požaduji aktualizaci podkladových materiálů pro zpracování návrhu MP.

OdůvodněníI.Stav věci

Podatel těchto námitek je vlastníkem pozemku parc. č. 1278 a 1279/1 v k.ú. Lipence a obci hl.m. Praha (dále jen „Pozemek“). Ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) podává tímto dotčený vlastník k veřejnému projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu, dále též jen „návrh územního plánu“ nebo „návrh MP“) tyto námítky.

II.Vymezení dotčeného území

Ve vztahu ke konkrétním námítkám je dotčeným územím lokalita 406 / Kazín a katastrální území uvedené v části I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl.m. Prahy.

III.Popis

Pozemky č.p. 1278 a 1279/1 je součástí zastavitelné lokality 406 Kazín. Nestavební blok zahrádková osada v lokalitě

Cílový charakter lokality je:

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, zahrádková osada.

IV.

Námítky

Námítka č. 2:

Z návrhu MP je patrné, že nebylo vypořádáno vlastníkově odvolání ve věci zamítnutí stavby, a to vůbec, tedy žádným způsobem. Došlo tak k porušení jeho práv a naplnění právních předpokladů ke vzniku škody. Současný Návrh MP je i proto nepřezkoumatelný, nepředvídatelný, neproporcionální, diskriminační a je založen na nepravdivých a neaktuálních podkladech. Absence chybějících aktuálních podkladových materiálů způsobuje libovůli zpracovatele, což je v naprostém rozporu s požadavky stanových zákonem na povahu obecných opatření. Návrh MP je tak zcela nejasný a zakládá nepřiměřenou míru správního uvážení. Investor riskuje zpracovávání nákladné podrobné DUR, nebo dokonce dokumentace pro společné řízení, aniž by měl z územního plánu alespoň elementární jistotu, že bude souladný s územním plánem. Bude tak odsouzen podrobnou dokumentaci mnohokrát přepracovávat, podle zcela nevyzpytatelného správního uvážení konkrétního úředníka orgánu územního plánování.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033606

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 348

Podatel | **SUCHIŇAK VLADIMIR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A6FMR1

Identifikátor podání Portálu Pražana | e3f48xbd

Lokalita | 406

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka 03

Vyjádření

Požaduji přepracovat výškovou regulaci v návrhu MP. Požaduji navýšení výškové regulace dotčeného pozemku p.č. 1278, 1279/1 v k.ú. Lipence o jedno podlaží.

Odůvodnění

I.

Stav věci

Podatel těchto námitek je vlastníkem pozemku parc. č. 1278 a 1279/1 v k.ú. Lipence a obci hl.m. Praha (dále jen „Pozemek“). Ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) podává tímto dotčený vlastník k veřejnému projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu, dále též jen „návrh územního plánu“ nebo „návrh MP“) tyto námítky.

II.

Vymezení dotčeného území

Ve vztahu ke konkrétním námítkám je dotčeným územím lokalita 406 / Kazín a katastrální území uvedené v části I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl.m. Prahy.

III.

Popis

Pozemky č.p. 1278 a 1279/1 je součástí zastavitelné lokality 406 Kazín. Nestavební blok zahrádková osada v lokalitě

Cílový charakter lokality je:

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, zahrádková osada.

IV.

Námítky

Námítka č. 3:

Odůvodnění: Výšková regulace a potenciál je jednou z deseti základních tezí návrhu MP, přičemž teze 7 zní cit: „Výšková kompozice Prahy, zejména výškových dominant, je podstatnou součástí celkové krajinné, urbánní a architektonické kompozice. Metropolitní plán stanovuje kompletní stabilizující výškovou regulaci, která má zamezit vzniku náhodných a neopodstatněných dominant. Návrhem míst vyšší zástavby soustřeďuje energii města do klíčových bodů. V přiměřené vzdálenosti od centra doplňuje kompozici města, aniž by to ohrozilo jeho kulturní hodnoty." Požadavek kap. 11.A.2. I Zadání MPP bylo stanovil výškové hladiny lokalit takovým způsobem, aby s respektem ke stávajícím hodnotám dotvořily výškovou kompozici města, a to takovým způsobem, aby nezpůsobovaly nejasnosti ve výkladu a odpovídaly existujícím strukturám, hranicím a navrhovaným kapacitám města. Nástroj výškové regulace je zakotven v čl. 97 až 105 návrhu MP. Výšková regulace stanovuje rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží zástavby (RNP) včetně podrobnějších pravidel. Dále stanovuje hladinu věží, panoramata k doplnění a chráněné veduty. Plocha výškové regulace je čtverec o velikosti 100 x 100 metrů. Toto vztahování výškové regulace nikoli k plochám (lokalitám) které vycházejí ze skutečných rozhraní v území, ale k mechanicky vytýčené čtvercové síti, vytváří řadu situací, kdy jeden pozemek leží ve dvou čtvercích s různou výškou. Návrh MP sice uvádí určitá pravidla pro hraniční území, nicméně ta mají svá úskalí (viz níže). Zároveň tento mechanicky vytvořený rastr členění vůbec nerespektuje geografické a další charakteristiky místa. Stanovení hodnoty výškové regulace v mnoha stabilizovaných plochách neodpovídá převážněmu charakteru území, ale urbanistickému excesu v podobě jedné budovy v daném čtverci. Zásadním problémem vysvětlujícím nesmyslnost některých hodnot a nedomyšlenost návrhu MP je odvození výškové regulace z digitálního modelu zástavby a nikoli kvalifikovaným odborným posouzením při průzkumu v terénu, což způsobuje v některých lokalitách nesmyslně nastavené hodnoty výškové regulace. Výšková regulace musí být vztahována k ploše s jednoznačnými hranicemi

odpovídajícími struktúře a charakteru urbanizovaného území hl.m. Prahy a nikoli k uměle vytvořenému rastru 100x100m. Promítnutím pravidelné ortogonální sítě na jinak orientovanou reálnou strukturu města zákonitě vznikají sporné situace a chyby, zejména na rozhraní dvou rozdílných struktur ale nejen tam. Navržený způsob výškové regulace neumožňuje výstavbu kvalitní architektury na exponovaných místech, a to ani v režimu výjimečné či podmíněné přípustnosti (nároží, vstupy do území atp.) Výšková hladina 2 na dotčeném pozemku je neproporcionální a neodůvodněná.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034673

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 349

Podatel | **KRUP s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A6FG3J

Identifikátor podání Portálu Pražana | w7tby7tt

Lokalita | 151

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Nesouhlasím s navrhovanou transformací. Nesouhlasíme s návrhem a změnou na čistě obytné využití. Žádáme zachovat stávající stav územního rozhodnutí a stávající stav využití, žádám zachovat SV – všeobecně smíšené v územním plánu Prahy. Žádáme o zachování polyfunkčního využití našeho areálu.

Odůvodnění

Celý areál firma KRUP s.r.o. zakoupila za velkou částku v roce 2017 se záměrem v areálu podnikat, areál postupně přetvářet a já jako uhříněveský rodák a občan mám zájem zde žít, podnikat a Uhříněves zvelebovat a podporovat. Areál jsme zakoupili se záměrem zde trvale podnikat a postupně areál budovat dle platného územního plánu (SV – všeobecně smíšené). Firma KRUP s.r.o. má záměr v areálu dostavět polyfunkční stavby s obchody, administrativou a službami, které lze nabídnout občanům a kde budou pracovní příležitosti pro obyvatele Uhříněvsi.

Žádám zachovat stávající stav využití, žádám zachovat SV – všeobecně smíšené v územním plánu Prahy. Nesouhlasím s navrhovanou transformací. Jednostrannou změnu platného územního plánu bez souhlasu vlastníka vnímám jako hrubé porušení základních ústavních práv a připomíná vyvlastnění.

Ve své judikatuře Nejvyšší správní soud dovedl precedentní rozhodnutí, že změna územního rozhodnutí je možná pouze za dodržení principů proporcionality (zájem, který bude územním plánem sledován musí převažovat nad zájmem dotčeného vlastníka, a zároveň nebude moci být dosaženo takového zájmu jiným způsobem) a minimalizace zásahu do práv (tedy v míře, která bude

dotčeného vlastníka omezovat co nejméně). V našem areálu neexistuje silnější zájem změnit územní rozhodnutí na čistě obytné, který by převažoval nad zájem vlastnictví, volného užívání věci a svobodného podnikání, které garantuje ústava.

Podstatou rozsudku Nejvyššího správního soudu je precedentní rozhodnutí, podle kterého se může každý, kdo se cítí poškozený schválenou změnou územního plánu, domáhat odškodnění a také jeho zrušení. Právo na odškodnění a ochranu má každý, kdo „ani při dodržení rozumné míry obezřetnosti“ nemohl později nastalý stav (tj. změnu územního plánu) předvídat, a svědčilo mu proto „legitimní očekávání o možnosti využívání předmětu svého vlastnictví stejným způsobem, jako tomu bylo v okamžiku jeho nabytí“. Podle uplatněného výkladu v sobě vlastnické právo k nemovitostem (§ 123 občanského zákoníku) nezahrnuje právo jen věc držet (*ius possidendi*) a právo s ní nakládat běžným způsobem (*ius disponendi*), ale především právo věc užívat a požívat její plody a užitky (*ususfructus*). Poslední významný komponent vlastnického práva – užívání věci a požívání jejích plodů – významně ovlivňuje navrhovaná změna územního plánu. Navrhovanou změnou územního plánu dojde k zásahu do vlastnického práva firmy KRUP s.r.o. a jeho omezení, vzhledem k tomu, že předmětné nemovitosti jsou nezbytným předpokladem např. pro provozování stávající podnikatelské činnosti. Změnou územního plánu nemusí dojít pouze k omezení vlastnického práva, ale také k omezení ještě závažnějšímu – k omezení práva svobodně podnikat, které je silně chráněno ústavním pořádkem. Se změnou územního rozhodnutí se omezí rozvoj firmy KRUP s.r.o. a obchodní partneři firmu budou považovat za nedůvěryhodnou, sníží se bonita firmy a u bank ztratíme svůj dobrý kredit. Po navržené změně územního plánu firma KRUP s.r.o. nebude schopna se více rozvíjet, nebude schopna své nemovitosti přestavět, nebude možné postavit nový obchod a administrativu, nebude možné nabídnout obyvatelům nové služby a bude silně omezeno její podnikání a rozvoj ve svém areálu. Současné územní rozhodnutí – všeobecně smíšené umožňuje bytovou výstavbu a zároveň potřebné obchody, služby, administrativu, kulturu, sport a veřejné vybavení, které budou potřebovat obyvatelé v nové a stávající bytové zástavbě. Navrhovaná změna této oblasti na čistě obytnou pozbývá smyslu a je nepromyšlená. Náš areál se nachází podél druhé hlavní ulice v Uhříněvsi, kde by se měly hromadit obchody, služby pro obyvatele, a nevznikat čistě obytné sídliště bez potřebné infrastruktury a pracovních příležitostí pro obyvatele.

Náš areál je živý, funkční, podnikají zde čtyři firmy, které nabízejí služby a obchod. Zároveň zaměstnávají občany z Uhříněvsi a okolí. Nejedná se o mrtvý brownfield, který je možný zastavět čistě bytovou výstavbou.

Z těchto zde uvedených důvodů žádáme zachovat stávající stav územního rozhodnutí a nesouhlasíme s návrhem a změnou na čistě obytné využití. Žádáme o zachování polyfunkčního využití našeho areálu, což výslovně požaduje ve svých připomínkách k Metropolitnímu plánu také městská část Praha 22.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Metropolitní plán je v souladu s požadavkem. Územní plán stanovuje výhled do budoucna, který je pro nové stavby závazný. Avšak pokud se v daném místě objevují již realizované a zkolaudované objekty MPP nenařizuje jejich změnu.

Transformační plochy vymezené MPP a označené červenou šrafou neomezují své využití na čistě obytné. Obytná funkce by měla být výrazná, ale je zde možné umisťovat i další využití, podrobněji viz Článek 63 textové části návrhu MPP.

Námítka

ID 3035741

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 349

Podatel | **KRUP s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYTA61

Lokalita | 151

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | zachovat SV – všeobecně smíšené

Vyjádření

Žádám zachovat stávající stav využití, žádám zachovat SV – všeobecně smíšené v územním plánu Prahy. Nesouhlasím s navrhovanou transformací.

Odůvodnění

Celý areál firma KRUP s.r.o. zakoupila za velkou částku v roce 2017 se záměrem v areálu podnikat, areál postupně přetvářet a já jako uhříněveský rodák a občan mám zájem zde žít, podnikat a Uhříněves zvelebovat a podporovat. Areál jsme zakoupili se záměrem zde trvale podnikat a postupně areál budovat dle platného územního plánu (SV – všeobecně smíšené). Firma KRUP s.r.o. má záměr v areálu dostavět polyfunkční stavby s obchody, administrativou a službami, které lze nabídnout občanům a kde budou pracovní příležitosti pro obyvatele Uhříněvsi.

Jednostrannou změnu platného územního plánu bez souhlasu vlastníka vnímám jako hrubé porušení základních ústavních práv a připomíná vyvlastnění.

Ve své judikatuře Nejvyšší správní soud dovedl precedentní rozhodnutí, že změna územního rozhodnutí je možná pouze za dodržení principů proporcionality (zájem, který bude územním plánem sledován musí převažovat nad zájmem dotčeného vlastníka, a zároveň nebude moci být dosaženo takového zájmu jiným způsobem) a minimalizace zásahu do práv (tedy v míře, která bude dotčeného vlastníka omezovat co nejméně). V našem areálu neexistuje silnější zájem změnit územní rozhodnutí na čistě obytné, který by převažoval nad zájem vlastnictví, volného užívání věci a svobodného podnikání, které garantuje ústava.

Podstatou rozsudku Nejvyššího správního soudu je precedentní rozhodnutí, podle kterého se může každý, kdo se cítí poškozený schválenou změnou územního plánu, domáhat odškodnění a také jeho zrušení. Právo na odškodnění a ochranu má každý, kdo „ani při dodržení rozumné míry obezřetnosti“ nemohl později nastalý stav (tj. změnu územního plánu) předvídat, a svědčilo mu proto „legitimní očekávání o možnosti využívání předmětu svého vlastnictví stejným způsobem, jako tomu bylo v okamžiku jeho nabytí“. Podle uplatněného výkladu v sobě vlastnické právo k nemovitostem (§ 123 občanského zákoníku) nezahrnuje právo jen věc držet (*ius possidendi*) a právo s ní nakládat běžným způsobem (*ius disponendi*), ale především právo věc užívat a požívat její plody a užitky (*ususfructus*). Poslední významný komponent vlastnického práva – užívání věci a požívání jejích plodů – významně ovlivňuje navrhovaná změna územního plánu. Navrhovanou změnou územního plánu dojde k zásahu do vlastnického práva firmy KRUP s.r.o. a jeho omezení, vzhledem k tomu, že předmětné nemovitosti jsou nezbytným předpokladem např. pro provozování stávající podnikatelské činnosti. Změnou územního plánu nemusí dojít pouze k omezení vlastnického práva, ale také k omezení ještě závažnějšímu – k omezení práva svobodně podnikat, které je silně chráněno ústavním pořádkem. Se zrušením územního rozhodnutí se omezí rozvoj firmy KRUP s.r.o. a obchodní partneři firmu budou považovat za nedůvěryhodnou, sníží se bonita firmy a u bank ztratíme svůj dobrý kredit. Po navržené změně územního plánu firma KRUP s.r.o. nebude schopna se více rozvíjet, nebude schopna své nemovitosti přestavět, nebude možné postavit nový obchod a administrativu, nebude možné nabídnout obyvatelům nové služby a bude silně omezeno její podnikání a rozvoj ve svém areálu.

Současné územní rozhodnutí – všeobecně smíšené umožňuje bytovou výstavbu a zároveň potřebné obchody, služby, administrativu, kulturu, sport a veřejné vybavení, které budou potřebovat obyvatelé v nové a stávající bytové zástavbě. Navrhovaná změna této oblasti na čistě obytnou pozbývá smyslu a je nepromyšlená. Náš areál se nachází podél druhé hlavní ulice v Uhříněvsi, kde by se měly hromadit obchody, služby pro obyvatele, a nevznikat čistě obytné sídliště bez potřebné infrastruktury a pracovních příležitostí pro obyvatele.

Náš areál je živý, funkční, podnikají zde čtyři firmy, které nabízejí služby a obchod. Zároveň zaměstnávají občany z Uhříněvsi a okolí. Nejedná se o mrtvý brownfield, který je možný zastavět čistě bytovou výstavbou.

Z těchto zde uvedených důvodů žádáme zachovat stávající stav územního rozhodnutí a nesouhlasíme s návrhem a změnou na čistě obytné využití. Žádáme o zachování polyfunkčního využití našeho

areálu, což výslovně požaduje ve svých připomínkách k Metropolitnímu plánu také městská část Praha 22.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Metropolitní plán je v souladu s požadavkem. Územní plán stanovuje výhled do budoucna, který je pro nové stavby závazný. Avšak pokud se v daném místě objevují již realizované a zkolaudované objekty MPP nenařizuje jejich změnu.

Transformační plochy vymezené MPP a označené červenou šrafou neomezují své využití na čistě obytné. Obytná funkce by měla být výrazná, ale je zde možné umisťovat i další využití, podrobněji viz Článek 63 textové části návrhu MPP.

Námítka

ID 3037404

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 349

Podatel | **KRUP s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYX3GK

Lokalita | 151

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQYX3GK a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQYTA61

Námítka

ID 3033378

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 350

Podatel | **BULLDOG REKLAMA s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYY9DG

Identifikátor podání Portálu Pražana | a5ruin7z

Lokalita | 942, 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Žádám o změnu využití pozemků parcelní č. 637/33 a 637/44 v katastrálním území Dolní Měcholupy v Metropolitním plánu na zastavitelné produkční , případně zastavitelná obytná, která zajistí kontinuitu územního plánu pro danou lokalitu a logicky naváže na změny, které jsou v Metropolitním plánu navrhované.

Odůvodnění

1) Naše společnost zakoupila pozemky číslo parcelní 637/33 a 637/44 v katastrálním území Dolní Měcholupy jako investici pro rozvoj podnikání, se záměrem na rozšíření podnikatelských aktivit v souladu s využitím pozemku stanoveného stávajícím územním plánem, které je ZVO – ostatní (obr.1 Aktuální územní plán - mapový podklad s vyznačením pozemku).

V návrhu nového Metropolitního plánu je potom přípustné využití pozemků determinováno jako nezastavitelná produkční lokalita. Pro předmětné pozemky a nejbližší lokalitu je potom specifikován regulative 942/Dubeč-Uhřetěves (obr.2 Návrh Metropolitního plánu- mapový podklad s vyznačením pozemku).

Změnou uvedenou v projednávaném metropolitním plánu dojde k radikálnímu posunu v možnosti využití území, kde je prakticky jedinou možností využití zemědělská činnost. Tato změna by naprosto znehodnotila naši investici do Pozemku, který by ztratil drtivou část své hodnoty.

2) Nadto dochází v bezprostředním okolí Pozemků ke změnám, které umožňují zastavitelnost pozemků, a to zejména u následujících lokalit:

188 / K Měcholupům

281 / Dubeč

282 / Dolní Měcholupy

- 3) Dále je podél pozemku 637/33 (severozápadní část) vedena nově cyklostezka, která je v přímém rozporu s navrhovaným využitím lokality, neboť logicky tvoří překážku pro obhospodařování zemědělské půdy a celou lokalitu rozděluje na dvě části. Pozemky se tedy fakticky nacházejí mezi tělesem komunikace cyklostezky a komunikace Kutnohorská. Tedy mezi dvěma dopravními stavbami.
- 4) Dalším faktorem, který v brzké době výrazně ovlivní lokalitu je jsou dopravní stavby označené jako 610/-/37 (napojení pražského okruhu na ulici Kutnohorská) a 610/-/106 (obchvat Dolních Měcholup).
- 5) Vzhledem k uvedenému rozšíření zastavitelnosti území (bod 2) a realizaci zásadních dopravních staveb v lokalitě, lze důvodně očekávat zvýšenou poptávku po službách v bezprostředním okolí těchto lokalit. Potom lokalita, kde se nachází Pozemky je logicky nejvhodnějším místem, kdy by se tyto „areály služeb“ mohly nacházet.
-

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze

podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly

navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034441

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 351

Podatel | **PÁNEK TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYYIUC

Identifikátor podání Portálu Pražana | spg4vx38

Lokalita | 347

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka č. 1

Vyjádření

Návrh územního plánu je nesrozumitelný a nepřezkoumatelný. Neplní svou zákonnou povinnost zejména pro rozhodování v území a pro praktické použití ze strany uživatelů stanovit jasná, srozumitelná a předvídatelná pravidla. Dotčený vlastník proto požaduje přepracování návrhu územního plánu, stanovení jasných a předvídatelných pravidel zejména míry využití k zastavění.

Odůvodnění

Podatel těchto námitek je vlastníkem pozemku parc. č. 2019/1 v k.ú. Hlubočepy obci hl.m. Praha (dále jen „Pozemek“). Ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) podává tímto dotčený vlastník k veřejnému projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu, dále též jen „návrh územního plánu“ nebo „návrh MP“) tyto námítky.

Ve vztahu ke konkrétním námítkám je dotčeným územím katastrální území Hlubočepy a pozemky uvedené v části I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl.m. Prahy. Pozemky jsou součástí zastavitelné 347 lokality Nový Slivenec. Cílový charakter lokality je definován cit: Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Nový Slivenec se strukturou zahradního města. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Nový Slivenec je vymezena jako lokalita zahradního města. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné sítě veřejných prostranství s osou v ulici Lipová alej a zachování homogenního výškového uspořádání zástavby. Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Lokalitu tvoří plochy, které jsou součástí zastavěného území vymezeného k 28. 2. 2023.

Lokalita je tvořena vystavěným prostředím. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat. Jedná se o zastavitelné pozemky se solitérní strukturou, obytné využití. Pozemky jsou součástí stabilizované lokality, ve stabilizované ploše. Pro pozemky je stanovena výšková hladina jako ustálená, rozmezí podlažnosti 2.

Vlastník připravuje na Pozemku stavební záměr výstavby rodinného domu o 2 nadzemních podlažích. Celý záměr byl konzultován na městské části Praha 5 a MHMP, OUR.

K záměru je požádáno o vydání povolení záměru Z/2025/217288 dne 22.11.2025, .ID dokumentace: SR00X01C79YX.

„Lokalita je vymezena jako lokalita se strukturou zahradního města. Strukturu lokality tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území“ Není vůbec zřejmé, jak bude v praxi vykládán pojem „zahradní město“ a z to z důvodu že výklad zcela odporuje umístění bytových domů v „ploše zahradního města“ Tedy zcela jde proti již stávající struktuře rodinných domů, vil a bytových domů v území.

Rastr určování podlažnosti domů nedopovídá skutečnosti, zvolený matematický model je nepřesný a nelze tedy podlažnost správně určit.

Navrhovaný charakter území jde zcela proti zásadám územního plánování, vytváří překážky plánování a zcela „konzervuje“ stávající stav v území se všemi jeho deficity a lze předpokládat že na nezastavěných pozemcích v území již žádná stavba nevznikne. Dojde tedy časem k degradaci území ne k jeho doplnění, dotvoření a následnému rozvoji.

Podle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.

Územní plán je zcela klíčovým podkladem pro konkrétní rozhodování v území. Stanoví pravidla, podle kterých rozhodují zejména stavební úřady a orgány územního plánování o způsobu využití území. Územní plán a koeficienty zástavby jsou klíčové pro rozhodování investorů o investicích do pozemků a staveb.

Cílem územního plánování je podle § 18 stavebního zákona zejména vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Úkolem územního plánování podle § 19 stavebního zákona je především stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky 4 území, prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání a stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství.

Územní plán je významným zásahem do vlastnických práv a v okamžiku jeho vydání musí být všem účastníkům zřejmé, jak a proč budou jejich vlastnická práva omezena.

Zároveň musí být z územního plánu orgánům územního plánování, vlastníkovi, ale i potenciálnímu zájemci, zřejmé, zda a co lze na konkrétním pozemku realizovat.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, čj. 1 Ao 1/2005–98 cit: „Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec

umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).“

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. července 2009 č.j. 1 Ao 1/2009 – 120 cit: „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

Územní plán jako opatření obecné povahy musí být v souladu se soudní judikaturou ustálenou zásadou proporcionality, zejména proporcionality zásahu do práv vlastníků. Pakliže z textu územního plánu nemůže s ohledem na výše uvedené vlastníci zjistit rozsah zásahu pořizovaným územním plánem, ani jaké je možné využití jeho pozemku v rámci konkrétní plochy, je takový územní plán nepřezkoumatelný a neproporcionální.

Nový územní plán hl. m. Prahy obsahuje celou řadu vágních a protichůdných ustanovení, definic a regulativů, včetně odkazů na závaznou regulaci prostřednictvím Pražských stavebních předpisů (vydávaných Radou hl.m. Prahy, nikoliv zastupitelstvem) s odkazem na územně analytické podklady ohledně výškové hladiny.

Návrh MP nereguluje území dostatečně určitým způsobem. Používá příliš velké množství neurčitých a relativizujících pojmů. Územní plán nepovede k jednoznačnému výkladu při řešení konkrétních situací. Navržená regulace je pro všechny adresáty (orgány 5 územního plánování, dotčené osoby, dotčené správní orgány) nepředvídatelná a územní plán tak neplní zákonem dané cíle.

Návrh územního plánu obsahuje nepřijatelnou míru správního uvážení při následné aplikaci ze strany orgánů územního plánování a stavebních úřadů (nadužíváním pojmu převážně a zpravidla a obdobných relativizujících a výkladově nejasných termínů). To je u takto zásadní regulace se zásahy do vlastnických práv je nepřijatelná a podlamuje základní zásadu veřejného práva, a to zásadu zákonnosti, včetně zásady uplatnění pravomoci pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena, při povinnosti zajištění, aby

přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly (ust. § 2 správního řádu).

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“ (zvýrazněno dotčenými vlastníky).

Dotčený vlastník proto požaduje přepracování návrhu územního plánu, stanovení jasných a předvídatelných pravidel zejména míry využití k zastavění.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Míra využití území k zastavění pro stabilizované plochy je určena čl. 74, resp. i dalšími ustanoveními MPP, na která se tento článek odkazuje.

MPP ve stabilizovaných plochách definuje podmínky pro využití ploch ve větším detailu, než je v územních plánech v ČR běžné. Stanovuje zde způsob využití území, typ struktury, výškovou regulaci, v měřítku odpovídajícím územnímu plánu vymezuje veřejná prostranství, stavební a nestavební bloky a stanovuje podmínky pro jejich využití. Pro stanovení přesnějších podmínek slouží podrobnější ÚPD, tedy územní plán vymezené části Prahy nebo regulační plán, územní studie nebo další dohody v území.

Pro omezení nejistoty stavebníků jsou v režimu nového stavebního zákona (č. 283/2021 Sb.) ustanoveny nástroje dle § 174 - 181.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP, a to již v rámci veřejného projednání návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Na základě správní úvahy došel

k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě připomínek a námitek týkající se této problematiky a provedené důkladné revize došlo z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, byla vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části byly upraveny tak, aby byla zajištěna větší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Byly aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, byly upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, byla provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP byly změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3034442

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 351

Podatel | **PÁNEK TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYYIUC

Identifikátor podání Portálu Pražana | spg4vx38

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka č. 2

Vyjádření

Z návrhu MP nelze seznat míru využití Pozemků k zastavění. Návrh MP je nepřezkoumatelný a neproporcionální. Požaduji stanovit jasný koeficient zastavění, pravidla pro započítávání zpevněných ploch a vedlejších staveb tak, aby vlastník nebyl vystaven nepřiměřené míře správního uvážení.

Odůvodnění

Tato námítka je v přímé návaznosti na námítku č. 1.

Blokem je podle § 2 písm. b) PSP ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a vymezená uliční čarou. Podle § 12 odst. 1 PSP uliční čára vymezuje v zastavitelném území hranici uličních prostranství a bloků. Bloky se rozlišují na stavební, jež jsou určené převážně k zastavění budovami, a nestavební, jež jsou určené převážně k nestavebním účelům. Podle čl. 21 PSP způsob zástavby stavebních bloků a prostorový vztah zástavby k veřejným prostranstvím se zpravidla vymezuje stavební čarou. Stavební čára je hranice vymezující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami. Stavební čára dále určuje tyto parametry: a) ustoupení zástavby od hranice zastavění, která může nebo nesmí ustupovat; b) rozsah a míru zastavění hranice zastavitelné části bloku, které musí, nesmí, nebo může být souvislé a úplné.

Podle § 22 odst. 1 a 3 cit:

(1) Stavby se umísťují v souladu s uliční čarou a typem bloku podle § 12. Nejsou-li tyto vymezeny územním nebo regulačním plánem, platí, že:

a) v území, kde jsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie nebo z existujících veřejných prostranství, s přihlédnutím k vyznačení uličních prostranství v územně analytických podkladech;

b) v území, kde nejsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie, popřípadě se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.

(3) Stavby se umísťují v souladu se stavební čarou podle § 21. Není-li vymezena územním nebo regulačním plánem, platí, že:

a) ve stabilizovaném území se stavební čára odvozuje z územní studie nebo z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím; nelze-li stavební čáru jednoznačně odvodit, považuje se za stavební čáru volnou;

b) v transformačním a rozvojovém území se stavební čára odvozuje z územní studie, popřípadě se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.

Podle čl. 73 odst. 2 návrhu MP je míra využití území k zastavění souhrnně stanovena rozsahem veřejných prostranství, zastavitelností stavebních bloků a výškovou regulací. Rozsah veřejných prostranství může být vymezen, jak výše uvedeno, zcela nejasně bodem nebo linií (viz čl. 80 odst. 2 návrhu MP).

Zastavitelnost stavebního bloku ve stabilizovaných plochách a malých rozvojových a transformačních plochách navazující na stávající strukturu (čl. 75 návrhu) se dle čl. 74 odst. 3 návrhu MP určuje vymezením uličních a stavebních čar s přihlédnutím k zastavění ostatních stavebních bloků v lokalitě, které je zpravidla dále upřesněné vymezením dílčích ploch dle čl. 92 až 94. Tento regulativ (vymezení uličních a stavebních čar dle PSP, pojmy „s přihlédnutím“ a „zpravidla“) je zcela nejasný a zakládá nepřiměřenou míru správního uvážení.

Investor vynaložil nemalé finanční prostředky na zpracování dokumentace pro společné řízení, aniž by měl z územního plánu alespoň elementární jistotu, že bude souladný s územním plánem. Bude tak odsouzen podrobnou dokumentací mnohokrát přepracovávat, podle zcela nevyzpytatelného správního uvážení konkrétního úředníka orgánu územního plánování.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Tvrzení, že regulativ vymezení uličních a stavebních čar je z důvodu použití pojmů „zpravidla“ a „s přihlédnutím“ nejasný a zakládá nepřiměřenou míru správního uvážení, není důvodné. Uvedené pojmy nejsou použity samoúčelně ani nepředstavují rezignaci na regulaci území. Jejich význam je vyložitelný v kontextu konkrétních regulativů, systematiky výrokové části, grafické části plánu i celkové koncepce územního rozvoje hlavního města Prahy. Pojmy jako „zpravidla“ či „obvykle“ pak vymezují typické řešení, přičemž odchylka je možná pouze za podmínky, že nedojde k narušení ostatních závazných regulativů MPP. Taková odchylka zároveň musí být řádně odůvodněna a přezkoumatelná, což vylučuje svévolný postup správních orgánů. Pojem „s přihlédnutím“ představuje standardní normativní vyjádření požadavku na zohlednění relevantních okolností konkrétního případu při aplikaci daného regulativu.

Neurčité právní pojmy jsou běžným a legitimním nástrojem právní regulace, a to i v oblasti územního plánování. Jejich aplikace nepředstavuje libovůli správních orgánů, neboť podléhá přezkumu v rámci správního soudnictví. Správní orgán je povinen jejich obsah vyložit a odůvodnit ve vztahu ke konkrétním skutkovým okolnostem a v mezích stanovených MPP (srov. rozsudek NSS ze dne 20. 10. 2004, č.j. 1 As 10/2003-58, č. 849/2006 Sb. NSS). Neurčitost pojmu sama o sobě tedy nezakládá nezákonnost ani nepřezkoumatelnost územně plánovací dokumentace, pokud je jeho obsah objektivně zjiřitelný obvyklými interpretačními metodami.

Míra využití území k zastavění pro stabilizované plochy je určena čl. 74, resp. i dalšími ustanoveními MPP, na která se tento článek odkazuje. MPP v rámci stabilizovaných ploch stanovuje způsob využití území, typ struktury, výškovou regulaci, v měřítku odpovídajícím územnímu plánu vymezuje veřejná prostranství, stavební a nestavební bloky a stanovuje podmínky pro jejich využití. Pro stanovení přesnějších podmínek slouží podrobnější ÚPD, tedy územní plán vymezené části Prahy nebo regulační plán, územní studie nebo další dohody v území.

Stabilizovaná území jsou charakterizována jako zastavitelná území, která jsou tvořena zpravidla souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou a územní plán v tomto území nepředpokládá významný stavební rozvoj. Ve stabilizovaných územích je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Obdobně návrh MPP v čl. 70 odst. 1 textové části definuje zastavitelnou stabilizovanou plochu jako část zastavitelného území s ustáleným charakterem, ve které se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlédnout ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se využití území k zastavění odvozuje podle stávající zástavby a rovněž při

umísťování budovy je nutné přihlédnout k výšce okolní zástavby. Návrh MPP svým pojetím navazuje na právní kontinuitu regulativů stabilizovaného území v ÚP SÚ, který stanovuje, že stabilizovaným územím se rozumí území, v němž územní plán nepředpokládá výrazný rozvoj. Návrh MPP obsahuje obdobnou definici v čl. 70 pouze formulovanou jinými slovy bližšími ostatním regulativům MPP. Dále ÚP SÚ stanovuje, že za přípustné se považuje řešení v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a jako podklad pro rozhodování o struktuře a výšce zástavby odkazuje na ÚAP. Návrh MPP de facto obdobně stanovuje, že míra využití území se odvozuje podle stávající zástavby.

Použití neurčitých pojmů v návrhu MPP odpovídá povaze územně plánovací dokumentace jako koncepčního nástroje regulace využití území. Územní plán nemá ambici postihnout všechny individuální situace v území s absolutní mírou detailu, nýbrž stanovuje obecný rámec, který je následně aplikován v navazujících řízeních, tak, aby poskytl prostor pro správní úvahu. Uvedené pojmy nejsou použity samoučelně a nevedou k absenci regulace ani k libovůli při rozhodování. Jejich význam je vyložitelný v kontextu konkrétních regulativů, grafické části návrhu MPP a celkové koncepce. Použití těchto pojmů umožňuje přiměřenou flexibilitu regulace s ohledem na rozmanitost a proměnlivost městského prostředí. Použití těchto pojmů ve výrokové části územního plánu, včetně regulativů přípustného využití jednotlivých ploch, slouží k vymezení obecných mantinelů využití území a nepředstavuje přenesení normotvorné činnosti do navazujících správních řízení. Jejich aplikace je omezena závaznými regulativy územního plánu a probíhá v rámci celkové koncepce územního rozvoje. Podrobněji viz příloha P.216 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP, a to již v rámci veřejného projednání návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě připomínek a námitek týkající se této problematiky a provedené důkladné revize došlo z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, byla vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části byly upraveny tak, aby byla zajištěna větší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Byly

aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, byly upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, byla provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP byly změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3034443

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 351

Podatel | **PÁNEK TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYYIUC

Identifikátor podání Portálu Pražana | spg4vx38

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka č. 3

Vyjádření

Požaduji přepracovat výškovou regulaci v návrhu MP.

Odůvodnění

Výšková regulace a potenciál je jednou z deseti základních tezí návrhu MP, přičemž teze 7 zní cit: „Výšková kompozice Prahy, zejména výškových dominant, je podstatnou součástí celkové krajinné, urbánní a architektonické kompozice. b) Metropolitní plán stanovuje kompletní stabilizující výškovou regulaci, která má zamezit vzniku náhodných a neopodstatněných dominant. Návrhem míst vyšší zástavby soustřeďuje energii města do klíčových bodů. V přiměřené vzdálenosti od centra doplňuje kompozici města, aniž by to ohrozilo jeho kulturní hodnoty.“

Požadavek kap. II.A.2.1 Zadání MPP bylo stanovil výškové hladiny lokalit takovým způsobem, aby s respektem ke stávajícím hodnotám dotvořily výškovou kompozici města, a to takovým způsobem, aby nezpůsobovaly nejasnosti ve výkladu a odpovídaly existujícím strukturám, hranicím a navrhovaným kapacitám města.

Nástroj výškové regulace je zakotven v čl. 97 až 105 návrhu MP. Výšková regulace stanovuje rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží zástavby (RNP) včetně podrobnějších pravidel. Dále stanovuje hladinu věží, panoramata k doplnění a chráněné veduty. Plocha výškové regulace je čtverec o velikosti 100 x 100 metrů.

Toto vztažení výškové regulace nikoli k plochám (lokalitám) které vycházejí ze skutečných rozhraní v území, ale k mechanicky vytýčené čtvercové síti, vytváří řadu situací, kdy jeden pozemek leží ve dvou čtvercích s různou výškou. Návrh MP sice uvádí určitá pravidla pro hraniční území, nicméně ta mají svá úskalí (viz níže).

Zároveň tento mechanicky vytvořený rastr členění vůbec nerespektuje geografické a další charakteristiky místa.

Stanovení hodnoty výškové regulace v mnoha stabilizovaných plochách neodpovídá převažujícímu charakteru území, ale urbanistickému excesu v podobě jedné budovy v daném čtverci. Zásadním problémem vysvětlujícím nesmyslnost některých hodnot a nedopracovanost návrhu MP je odvození výškové regulace z digitálního modelu zástavby a nikoli kvalifikovaným odborným posouzením při průzkumu v terénu, což způsobuje v některých lokalitách nesmyslně nastavené hodnoty výškové regulace.

Výšková regulace musí být vztažena k ploše s jednoznačnými hranicemi odpovídajícími struktuře a charakteru urbanizovaného území hl.m. Prahy a nikoli k uměle vytvořenému rastru 100x100m. Promítnutím pravidelné ortogonální sítě na jinak orientovanou reálnou strukturu města zákonitě vznikají sporné situace a chyby, zejména na rozhraní dvou rozdílných struktur ale nejen tam. Navržený způsob výškové regulace neumožňuje výstavbu kvalitní architektury na exponovaných místech, a to ani v režimu výjimečné či podmíněné přípustnosti (nároží, vstupy do území atp.).

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání, nedošlo ke změně koncepce výškové regulace. Řešení založené na rastru 100 × 100 m zůstalo zachováno a bylo zároveň dohodnuto s dotčenými orgány. V konkrétních územích došlo pouze ke korekcím výšek v jednotlivých čtvercích. Způsob regulace však upraven nebyl, a proto lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha B51_b.

Námitka

ID 3034444

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 351

Podatel | **PÁNEK TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYYIUC

Identifikátor podání Portálu Pražana | spg4vx38

Lokalita | 347

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Námitka č. 4

Vyjádření

Požaduji navýšení výškové regulace na pozemku parc.č. 2019/1 v k.ú. Hlubočepy na výškovou hladinu 4.

Odůvodnění

Bez ohledu na námitku č. 3, v souladu s námitkami č. 1 a 2, požaduji úpravu výškové regulace, jak v námitce uvedeno. Výšková hladina 2 pater na předmětném pozemku je neproporcionální a v příkrém rozporu se zástavbou na sousedním pozemku parc. č. 2011/1 objekt č.p.695. Důvodem je možnost realizace stavebního záměru vlastníka, popsaneho v odůvodnění námitky č. 1.

Výška zde bez jakéhokoliv věcného zdůvodnění (viz výše) byla stanovena bez ohledu na sousední nemovitosti, objekty bytových domů v okolí které mají vyšší podlažnost.

Navržená výšková hladina je v rozporu se záměrem, připravovaným vlastníkem.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných

prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3034445

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 351

Podatel | **PÁNEK TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYYIUC

Identifikátor podání Portálu Pražana | spg4vx38

Lokalita | 347

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Námítka č. 5

Vyjádření

Požaduji vložení uličního propojení pevnou trasou (stávající vjezd) dle projektu stavebního záměru vlastníka na Pozemku tak, aby byl tento záměr umožněn a dopravně řádně obsloužen v souladu s čl. 80 a 120 návrhu MP.

Odůvodnění

Podatel těchto námitek je vlastníkem pozemku parc. č. 2019/1 v k.ú. Hlubočepy obci hl.m. Praha (dále jen „Pozemek“). Z důvodu nejasné regulace dané návrhem MP (viz výše námítky č. 1 až 4) požaduji, aby územní plán „napevno“ stanovil uliční propojení pevnou trasou (stávající připojení) dle projektu stavebního záměru vlastníka na Pozemku tak, aby byl tento záměr umožněn a dopravně řádně obsloužen v souladu s čl. 80 a 120 návrhu MP.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám,

kteřé nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námítek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033927

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 352

Podatel | **Vítek Tomáš, Mgr. Ing., advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYYK5F

Identifikátor podání Portálu Pražana | jwgw75u8

Lokalita | 724

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Existence výroby betonových směsí (betonárny) TBG

Metrostav Libeň

Vyjádření

Existence výroby betonových směsí (betonárny) TBG Metrostav Libeň, která je provozována společností TBG Metrostav s.r.o., IČO 639 92 990, se sídlem Koželužská 2246/5, 180 00 Praha 8 – Libeň (dále jen „Betonárna“). Tato dočasná stavba totiž nekoresponduje s návrhem Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Jak vyplývá z odůvodnění pro lokalitu 724/Trojská brána, tak cílovým charakterem lokality je „naplnit potenciál zastavitelné, transformační, rekreační lokality rekreační vybaveností Trojská brána se strukturou areálů vybavenosti. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Trojská brána je vymezena jako lokalita areálů vybavenosti. Cílem navržených regulativů je zvýšení prostupnosti do obytných lokalit Troja a Pelc-Tyrolka a následně do lokality Nad Trojou, na jihu zajištění dobré prostupnosti do parku Trojské nábřeží, který je součástí lokality Vltava IV. Budou začleněny rozsáhlé dopravní stavby, rozvíjen rekreační charakter území, doplňována zástavba za účelem obsluhy okolních rekreačních území podél Vltavských břehů a napojení lokality na síť tramvajové dopravy. Lokalita je vstupní branou do Trojské kotliny. V lokalitě se nachází stávající areál výroby betonových směsí napojený na překladiště vodní dopravy a zapojený do systému city-logistiky, který slouží pro výstavbu celoměstsky významných staveb. Po jejich dokončení se předpokládá rekultivace území na rekreační využití v souladu s cílovým charakterem lokality. Stávající areál výroby betonových směsí je možné rozšířit východním směrem.“

Osoba zúčastněná na řízení přdestírá, že faktická legalizace provozu Betonárny v daném území by byla v rozporu se samotnou podstatou a funkčním využitím dané lokality. Dále má dotčená osoba za to, že současná existence Betonárny je protizákonná a ta by měla být jako černá stavba na náklady provozovatele odstraněna.

Důkazy:

krycí list lokality 724/Trojská brána – založeno ve spise

Odůvodnění pro lokalitu 724/Trojská brána – založeno ve spise

V. K námitce nezákonnosti betonárny

V odůvodnění pro lokalitu 724/Trojská brána je uvedeno, že „V lokalitě se nachází betonárka napojená na překladiště vodní dopravy a zapojená do systému city-logistiky, který slouží pro výstavbu celoměstsky významných staveb. Předpokládá se, že areál betonárky je dočasný a výhledově dojde k transformaci na rekreační využití“. Dále v odůvodnění je i uvedeno, že „Lokalita je vstupní branou do Trojské kotliny. V lokalitě se nachází stávající areál výroby betonových směsí... Po jejich dokončení se předpokládá rekultivace území na rekreační využití v souladu s cílovým charakterem lokality“.

Tato formulace záměrně ignoruje a bagatelizuje závazné právní důsledky rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 10. října 2025, č. j. 11 A 38/2025-80. Tento rozsudek, v němž byla dotčená osoba účastněna řízení jakožto osoba zúčastněná na řízení, zamítl žalobu společnosti TBG METROSTAV s. r. o. proti rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy, které odmítlo prodloužení doby trvání dočasné stavby Betonárky.

Rozsudek Městského soudu v Praze, jakožto orgánu dozírajícího na zákonnost rozhodnutí ve věcech správních, potvrdil závěry Ministerstva pro místní rozvoj (MMR) o nepřipustnosti takového záměru. Tímto rozsudkem byla potvrzena následující právní východiska, která jsou pro návrh Metropolitního plánu závazná a musí být v jeho odůvodnění reflektována.

Především, soud potvrdil, že Betonárna je výrobním provozem rušivého charakteru, který je neslučitelný s funkčním využitím území (rekreace, zeleň), a potvrdil nezbytnost striktního rozlišování pojmů mezi výrobnou betonových směsí a technickou infrastrukturou ve smyslu územního plánování. Soud tím de facto vyloučil jakékoliv budoucí opodstatnění existence Betonárny na daném místě, a to bez ohledu na její argumentovaný účel pro „celoměstsky významné stavby“.

Odůvodnění Metropolitního plánu, které nadále operuje s premisou „dočasnosti“ a „výhledové transformace“ po dokončení staveb, aniž by reflektovalo fakt, že prodloužení dočasné stavby bylo zamítnuto

pravomocným rozsudkem soudu a stavba by měla být bezodkladně odstraněna v rámci doposud přerušeného řízení o odstranění černé stavby, je v rozporu se zjištěným právním stavem. Tímto jednáním pořizovatel nehodnotil řádně podklady pro vydání opatření obecné povahy, čímž porušil zásadu legality a učinil odůvodnění nepřezkoumatelným.

Pořizovatel Metropolitního plánu, Magistrát hlavního města Prahy, je povinen reflektovat závazný právní názor soudu, který jasně potvrdil, že Betonárna je výrobním provozem a že je materiálně neslučitelná s rekreačním charakterem území a nespadá pod technickou infrastrukturu. Opomenutí této klíčové a závazné skutečnosti v Odůvodnění činí tento akt materiálně nepravdivým a fakticky nezákonným, jelikož podává zkreslený obraz o faktické

a právní povaze regulovaného území, čímž porušuje zásadu právní jistoty adresátů územně plánovací dokumentace. Odůvodnění, které postrádá úvahu o klíčovém podkladu, se tak stává nepřezkoumatelným pro nedostatek rozhodovacích důvodů ve smyslu ustálené judikatury NSS (např. sp. zn. 8 Ao 6/2011), neboť není zřejmé, jakými legitimními úvahami dospěl pořizovatel k závěru o pokračující dočasnosti, když tato dočasnost byla soudně vyloučena. Tímto je narušen samotný základní požadavek na transparentnost a právní integritu územně plánovacího procesu, který musí být přísně dodržován

Důkazy: rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 10. října 2025, č.j. 11 A 38/2025-80

VI. K námitce vnitřní rozpornosti odůvodnění

Vnitřní rozpornost Metropolitního plánu v lokalitě 724/Trojská brána představuje zásadní právní vadu, která je v rozporu se základními principy správního práva, jmenovitě s principem právní jistoty a předvídatelnosti a principem sebezvanosti správního orgánu. Územní plán, jakožto akt, který je svým charakterem abstraktně-konkrétním správním aktem, musí být logicky zcela bez rozpornů a musí vykazovat vnitřní soudržnost mezi svými závaznými regulativy a svou odůvodňovací částí. Jestliže je tato soudržnost narušena, dochází k porušení materiálního kritéria zákonnosti opatření obecné povahy.

Klíčovým je rozpor mezi závazným určením využití území v lokalitě 724/Trojská brána a odůvodněním uvedeným v Křycím listu odůvodnění (KLO) a Křycím listu lokality (KLZ). Lokalita je v Textové části Metropolitního plánu závazně vymezena jako Zastavitelná rekreační lokalita (R), přičemž její cílový charakter je zaměřen na naplnění potenciálu transformační, rekreační lokality rekreační vybavenosti. Tomuto určení odpovídá čl. 64 odst. 3 textové části

návrhu Metropolitního plánu, který je závazným regulativem a který explicitně zakazuje v rekreační lokalitě umisťovat budovy a jiné stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží a podobné stavby svým provozem omezující hlavní nebo přípustné využití. Je neoddiskutovatelným právním faktem, že Betonárna představuje výrobní provoz rušivého charakteru a spadá do kategorie nepřípustného využití dle čl. 64 odst. 3.

Na druhé straně však stojí odůvodnění návrhu Metropolitního plánu, které tento závazný regulativ fakticky popírá tím, že toleruje a ospravedlňuje stávající provoz výroby betonových směsí s tím, že se předpokládá, že areál Betonárky je dočasný a výhledově dojde k transformaci na rekreační využití po dokončení celoměstsky významných staveb. Tímto je Metropolitní plán stížen nepřípustnou vnitřní rozporností, kde závazná část návrhu Metropolitního plánu takové využití explicitně zakazuje, zatímco odůvodňovací část toleruje, předpokládá nebo obhajuje setrvání daného provozu. Tato disonance je zjevným porušením základních principů tvorby právních norem a správních aktů, které musí být konzistentní a předvídatelné. Jestliže pořizovatel v jedné části dokumentu definuje závazná pravidla pro území a v jiné části tato pravidla, byť v textu odůvodnění, fakticky obchází nebo je podmiňuje neexistujícími právními tituly, chová se rozporně a nepředvídatelně, čímž ohrožuje legitimní očekávání adresátů opatření obecné povahy.

Podle koncepce návrhu Metropolitního plánu je struktura a cílový charakter území hierarchicky předřazen infrastruktuře. Návrh Metropolitního plánu je především plánem struktury území, který klade důraz na vztah zástavby a veřejných prostranství a městské přírody. Lokalita 724/Trojská brána má přispívat k rozvoji rekreačního charakteru území a zlepšovat prostupnost do parku Trojské nábreží. Vnitřní rozpor tím, že Metropolitní plán toleruje těžkou výrobu v rekreační zóně, popírá základní koncepční záměr plánu a narušuje závazný rámec pro vymezení a využití území. Metropolitní plán se tím dostává do konfliktu s vlastními metropolitními prioritami a koncepcí městské přírody. Pokud návrh Metropolitního plánu v odůvodnění obhajuje setrvání stavby, která je v rozporu s vlastním závazným regulativem, porušuje princip sebezátanosti správního orgánu a jedná nepředvídatelně, přičemž cíl vytvořit komplexně udržitelné město je s tolerancí nepřípustného rušivého provozu na úkor rekreace v přímém rozporu. Závazná část Metropolitního plánu a jeho odůvodnění musejí směřovat ke konzistentní realizaci koncepce prostoru a ponechání nejasnosti ohledně bezodkladné rekultivace lokality 724/Trojská brána po zániku právního titulu pro Betonárku signalizuje selhání plánu při plnění jeho koncepčních cílů.

VII. Disproporcionalita ve vyvážení zájmů a porušení práv

Přístup odůvodnění k lokalitě 724/Trojská brána rovněž selhává v testu proporcionality, který je klíčovým kritériem případného soudního přezkumu opatření obecné povahy, jak je stanoveno v konstantní judikatuře Ústavního soudu. Test proporcionality vyžaduje posouzení vhodnosti, potřebnosti, minimalizace zásahů a proporcionality v užším smyslu.

Odůvodnění návrhu metropolitního plánu explicitně uvádí, že veřejný zájem na zajištění rekreačního využití lokality převažuje nad zájmem na ochranu zemědělského půdního fondu. Pokud tedy veřejný zájem na rekreaci převyšuje jiný veřejný zájem (ochranu ZPF), je naprosto neobhájitelné a disproportorní, aby tento veřejný zájem nepokrytě ustupoval soukromému, komerčnímu zájmu jedné společnosti na provozování rušivé, průmyslové výroby, a to na základě právně vyvráceného předpokladu dočasnosti. Pořizovatel tímto de facto privileguje soukromý ekonomický subjekt na úkor ústavně garantovaného práva občanů na příznivé životní prostředí ve smyslu čl. 35 Listiny základních práv a svobod.

Územní plánování je primárně nástrojem ochrany veřejného zájmu. Jakékoliv odůvodnění, které záměrně prodlužuje negativní stav a snížení kvality života rezidentů a znemožňuje naplnění cílového charakteru území pro účely, které byly soudně shledány nepřípustnými a které nebyly uznány jako nedílná součást technické infrastruktury, není potřebné ani vhodné

pro dosažení cíle udržitelného rozvoje území a ochrany veřejného zdraví. Tolerance Betonárky porušuje kritérium proporcionality v užším smyslu, jelikož újma způsobená veřejnému zájmu na zdravém prostředí a rekreaci je daleko větší než prospěch plynoucí z uspokojení soukromých obchodních zájmů Betonárny. Z tohoto důvodu je odůvodnění v dané části neústavní a mělo by být bez zbytečného odkladu napraveno.

VIII. K procesnímu selhání pořizovatele

Procesní postup při přijímání opatření obecné povahy vyžaduje podle § 172 SpŘ a související judikatury, aby správní orgán zajistil materiální integritu správního spisu a řádné vypořádání všech podkladů. Rozsudek Městského soudu v Praze by měl být nedílnou součástí právního stavu věci, neboť se přímo dotýká návrhu metropolitního plánu. Z odůvodnění musí být zřejmé, že pořizovatel tento nový, závazný podklad aktivně zhodnotil a učinil z něj odpovídající závěr pro konečné znění územního plánu. Prostě ponechání původního textu odůvodnění, který se opírá o hypotézu dočasnosti, která byla právně anulována, je důkazem procesního selhání při hodnocení podkladů a představuje obcházení závazných právních aktů. Pořizovatel je v řízení povinen uvést, jakým způsobem se vypořádal s podklady, které mají dopad na jeho návrh.

Je proto nezbytné, aby Magistrát hlavního města Prahy, Odbor územního rozvoje, v rámci vypořádání námitek a finalizace návrhu metropolitního plánu, bezpodmínečně uznal závaznost rozsudku 11 A 38/2025-80 a z něho plynoucí faktickou a právní nepřípustnost provozu betonárky v lokalitě určené pro rekreaci. Toto uznání se musí promítnout do odstranění všech inkriminovaných pasáží z odůvodnění a jejich nahrazení jasným právním závěrem.

IX. Závěrečný návrh

Vzhledem ke všem shora uvedeným skutečnostem dotčená osoba požaduje, aby v rámci finální úpravy návrhu Metropolitního plánu pro lokalitu 724/Trojská brána byly bezpodmínečně odstraněny z Krycího listu lokality (KLZ) a Krycího listu odůvodnění (KLO) veškeré textové pasáže, které odkazují na dočasnou existenci nebo funkci stávající výroby betonových směsí v lokalitě, které argumentují nutností zachování tohoto provozu pro výstavbu celoměstsky významných staveb, nebo které implicitně či explicitně předpokládají existenci Betonárny na dobu neurčitou či až do dokončení těchto staveb.

Současně dotčená osoba požaduje, aby upravené odůvodnění návrhu metropolitního plánu pro danou lokalitu jednoznačně deklarovalo, že cílový charakter „zastavitelná rekreační lokalita“ je v přímém konfliktu s provozem průmyslové výroby, přičemž odůvodnění musí výslovně reflektovat závazný právní stav plynoucí z rozsudku Městského soudu v Praze č. j. 11 A 38/2025-80 a z toho vyvodit právně správný závěr o nutnosti bezodkladného ukončení provozu Betonárny a rekultivace plochy v souladu s vymezeným funkčním využitím.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dané ploše, byla pouze úprava výškové regulace a dílčí korekce transformační plochy, tj. nikoliv úprava vymezení transformační plochy v místě výroby betonových směsí, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že se dle stávajícího právního stavu dle současného ÚP SÚ jedná o nezastavitelné území a nezastavitelné plochy izolační zeleně a zeleně městské a krajinné, s jejichž využitím (regulativy) je záměr výroby betonových směsí zcela neslučitelný.

Pořizovatel nadto obdržel protichůdné požadavky, které požadují vymístění výroby betonových směsí. Navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání považuje pořizovatel za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů. Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován v této věci nebude, neboť regulace byla shledána jako vyvážená a v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Požadavek, aby odůvodnění návrhu MPP výslovně reflektovalo závěry plynoucí z rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 10. října 2025, č. j. 11 A 38/2025-80, a deklarovalo nutnost

bezodkladného ukončení provozu výroby betonových směsí, vychází z nepřesného pochopení povahy územně plánovací dokumentace a jejího vztahu k průběhu správních řízení o konkrétních stavbách. Územní plán jako opatření obecné povahy je nástrojem koncepčním a plánovacím. Jeho účelem je navrhnout cílové uspořádání a funkční využití území pro budoucí rozvoj, nikoli deklarovat aktuální právní stav konkrétních staveb, popisovat průběh správních či soudních řízení vedených ve vztahu k těmto stavbám ani nahrazovat individuální správní akty. Z povahy věci nelze po pořizovateli vyžadovat, aby do odůvodnění územního plánu zapracovával veškerá soudní rozhodnutí, která se dotýkají konkrétních záměrů v daném území, a vyvozoval z nich v textu odůvodnění normativní závěry. Soudní přezkum individuálních správních aktů a pořizování územně plánovací dokumentace jsou odlišné procesní instituty s odlišnými cíli a nelze je zaměňovat.

Odůvodnění návrhu MPP, jímž se vymezuje kontext a zdůvodňuje navržené řešení, popisuje mj. faktický stav území a okolnosti, které vývoj lokality ovlivňují. Popis stávající situace v území, včetně aktuální přítomnosti výroby betonových směsí a jejího výhledového přemístění z lokality, není v rozporu se závaznými regulativy, nýbrž je legitimní součástí odůvodnění navrhovaného cílového stavu. Závazná část návrhu MPP stanovuje budoucí cílový charakter lokality, přičemž odůvodnění objasňuje, jak a proč se má lokalita transformovat. Odůvodnění MPP tedy není s jeho závaznou částí v rozporu. Pořizovatel rovněž připomíná, že tato část požadavku není součástí měněné části návrhu MPP, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání, a z tohoto důvodu k ní nelze přihlídnout. Vše výše uvedené je proto uváděno toliko nad rámec zákonného důvodu nevyhovění tomuto požadavku.

Dále pořizovatel uvádí následující:

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a

v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce a je esenciální součástí práva obce na samosprávu garantovaným v čl. 100 Ústavy České republiky. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného i opakovaného veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovené lhůtě proti návrhu územního plánu uplatněny požadavky dotčených osob, připomínky všech a stanoviska dotčených orgánů. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování MPP dodržena. Každý se mohl v průběhu pořizování MPP k návrhu MPP v určených fázích vyjádřit a uplatnit k němu své požadavky. Proces pořízení MPP proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. V průběhu pořizování byla nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3037282

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 353

Podatel | **MAZÁNEK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ0JL7

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZ0JL7 a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZJN4X

Námitka

ID 3037283

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 353

Podatel | **MAZÁNEK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ0KC9

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZ0KC9 a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZJN4X

Námítka

ID 3036469

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 355

Podatel | **Villa Domy Záběhlce a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09VIUJ8

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Žádáme, aby pozemek p. č. 2132/1 katastrální území Záběhlce byl v Územním plánu hlavního města Prahy (Metropolitním plánu) veden jako zastavitelná stavební plocha s obytným využitím - stavební blok.

Odůvodnění

V návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) zveřejněném dne 20. 10. 2025 je výše uvedený pozemek p. č. 2132/1 v katastrálním území Záběhlce zařazen do nezastavitelné transformační plochy s rekreačním využitím 412/154/8059 plocha lokálního parku 123/154/2615 (cílová charakteristika plochy: park). Návrh Metropolitního plánu tedy nijak nerespektuje, že dne 5. 12. 2023 bylo Úřadem městské části Praha 10, Odbor stavební, vydáno společnosti Villa Domy Záběhlce a.s. územní rozhodnutí č. j. P10-452978/2023 (SP. zn. OST 194685/2023/St) o umístění stavby 13 rodinných domů ve 3 skupinách, opěrných stěn, zpevněných ploch a komunikací, dešťové a splaškové kanalizace, vodovodu, vedení NN a komunikačního vedení, veřejného osvětlení vč. stožárů, retenční a vsakovací nádrže vč. rozvodů, odpařovacího jezírka, oplocení, povolení na pozemcích p. č. 2132/1, p. č. 2385/2, p. č. 2385/5, p. č. 2386/1, p. č. 2439, p. č. 2445 v katastrálním území Záběhlce; tato stavba je tedy umístěna právě i na výše uvedeném pozemku p. č. 2132/1 k. ú. Záběhlce.

Dle § 18 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. „Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“ Z uvedeného vyplývá, že orgán územního plánování (Magistrát hl. m. Prahy) je povinen soustavně sledovat vývoj v území, tj. včetně změn jeho využití vyplývajících z vydaných správních rozhodnutí (zejména z územních rozhodnutí) a uvedené zohledňovat při své činnosti, tj. zejména při pořizování

územně plánovací dokumentace (včetně pořizování územního plánu - Metropolitního plánu).

Při pořizování územního plánu (Metropolitního plánu) je tedy třeba soustavně sledovat vývoj území a jeho změny a rozvoj vyplývající z mezitím vydaných rozhodnutí správních orgánů. Pokud je tedy na určité ploše umístěna stavba, je nezbytné tuto skutečnost při pořizování územního plánu reflektovat, jinak dochází k neodůvodněnému a nepřipustnému zásahu do vlastnického práva vlastníka daného pozemku a do jeho práv nabytých v dobré víře z daného územního rozhodnutí.

V návrhu Metropolitního plánu není uvedené nijak zohledněno, ačkoli Magistrátu hl. m. Prahy musí být vydané a pravomocné územní rozhodnutí řešící využití daného území známo, neboť mu bylo doručeno. Je třeba připomenout, že jelikož je předmětné územní rozhodnutí (rozhodnutí Úřadu městské části Praha 10, Odbor stavební, ze dne 5. 12. 2023, č. j. P10-452978/2023) pravomocné, je závazné pro všechny správní orgány (viz § 73 odst. 2 správního řádu).

V návrhu Metropolitního plánu tedy nejsou nijak zohledněna a šetřena práva společnosti Villa Domy Záběhlíce a.s. nabytá v dobré víře z uvedeného (územního) rozhodnutí ani oprávněné zájmy této společnosti na realizaci daného - pravomocně umístěného - stavebního záměru; tímto je též zásadním způsobem porušen základní princip materiálního právního státu, a to předvídatelnost úřední činnosti veřejných orgánů a s ním související princip právní jistoty.

Dle § 2 odst. 3 správního řádu „správní orgán šetří práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě dotýká (dále jen 'dotčené osoby' a může zasahovat do těchto práv jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu.“ Uvedené není při pořizování Metropolitního plánu dodrženo a respektováno, neboť správní orgán zde nešetřil práva nabytá v dobré víře společností Villa Domy Záběhlíce a.s. z uvedeného územního rozhodnutí ani její oprávněné zájmy. K tomuto lze odkázat např. i na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 8. 2004, č. j. 2 Afs 47/2004-83, kde tento soud konstatoval, že „základním principem materiálního právního státu, je předvídatelnost rozhodování státních orgánů a s ním související princip právní jistoty...“ Ani tyto principy výkonu veřejné moci nejsou v návrhu Metropolitního plánu z výše uvedených důvodů dodrženy a respektovány.

Jestliže by tedy byl Metropolitní plán schválen a vydán v nyní předložené podobě, jednalo by se o postup v rozporu se zásadou předvídatelnosti postupů správních orgánů a ochrany práv nabytých v dobré víře a s principem právní jistoty (tj. v rozporu s § 2 odst. 3 správního řádu). Zároveň by se jednalo i o nepřipustné omezení vlastnického práva společnosti Villa Domy Záběhlíce a.s. k jejímu předmětnému pozemku, což by bylo rozporné s ochranou vlastnického práva dle čl. 11 Listiny základních práv a svobod a dle

čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.

Je třeba připomenout, že se jedná o pozemek ve vlastnictví společnosti Villa Domy Záběhlce a.s. a nikoli ve vlastnictví města či jiného veřejnoprávního subjektu. kde by bylo obhajitelné jeho věnování pro účely veřejných ploch městského parku. Využití daného pozemku pro obytnou výstavbu vyplývá jak z výše uvedeného územního rozhodnutí, tak i z požadavků uvedené společnosti jako vlastníka daného pozemku. Nejen správní řád (ve svém § 2 odst. 3 - viz výše), ale i stavební zákon přitom přímo ukládá nezbytnost respektování soukromých zájmů dotčených osob (tj. zejména zájmů vlastníků pozemků, jejichž využití reguluje), když požaduje (§ 18 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb.) soustavné a komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Jak vyplývá i z judikatury Nejvyššího správního soudu, veškerá omezení vlastnických práv z územního plánu vyplývající (tj. například omezení jejich využitelnosti - zastavitelnosti - způsobem požadovaným jejich vlastníkem) musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a musí být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada proporcionality, zásada subsidiarity a zásada minimalizace zásahu), jakož ani nesmí přesáhnout spravedlivou míru. Ve vztahu k tomuto lze odkázat například na usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu z 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, v němž je mj. potvrzeno, že může „územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 LZPS), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona... Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle §101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“ Pro omezení vlastnického práva společnosti Villa Domy Záběhlce a.s. k jejímu uvedenému pozemku tak, jak je nyní navrhováno v návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu), nejsou splněny výše uvedené požadavky pro toto navrhované omezení vlastnického práva, jak vyplývá z uvedeného výše. Zároveň je návrh Metropolitního plánu navržen v rozporu s § 2 odst. 1 písm. b) zákona č.183/2006 Sb., podle něhož je „stavebním

pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje... " Jelikož je daný určen výše uvedeným územním rozhodnutím k umístění stavby, jedná se o stavební pozemek, tj. nelze jej vést jako nestavební. Vzhledem k uvedenému se v případě návrhu Metropolitního plánu ve vztahu k uvedenému pozemku společnosti Villa Domy Záběhlce a.s. jedná o zásah do jejího vlastnického práva k její předmětné nemovitosti rozporný s ústavně zaručenou ochranou vlastnického práva a jeho pokojného užívání dle čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod a čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod a s principem právní jistoty a se zásadou předvídatelnosti postupů správních orgánů a ochrany práv nabytých v dobré víře (tj. rozporný s § 2 odst. 3 správního řádu), a tedy žádáme, aby výše uvedený pozemek p. č. 2132/1 katastrální území Záběhlce byl v Územním plánu hlavního města Prahy (v Metropolitním plánu) veden jako zastavitelná stavební plocha s obytným využitím - stavební blok.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Požizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu

provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území transformační plochy, tj. nikoliv změna využití dané plochy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č.

9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je

zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3032992

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 356

Podatel | **MIKUŠOVÁ SVĚTLANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ4AWZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3hgnnnes

Lokalita | 283, 805

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka č. 1

Vyjádření

Dle zákresu požadujeme vyznačit typ komunikace plnou čarou (i pro vozidla), nikoli čárkovanou a to včetně uličního propojení z Úvozu do cesty Havránka.

Odůvodnění

Jsem vlastníkem nemovitostí: v Troji, č. ev. XXX a pozemků p.č. 1253/24 (zahrada), p.č. 1253/28 (domek č.ev. XXX), 1253/29 (garáž), vše k.ú. Troja.

1. Historie vzniku oblasti

Ulice: Troja č.e. 147 Oblast Troja 283, část tzv. Masarykova čtvrť, je rozparcelovaná již v roce 1946 na 24 parcel ve vlastnictví soukromých majitelů, původně za účelem zástavby rodinnými domy. Jednotlivé parcely byly zastavěny domy pro rekreaci, viz přiložená katastrální mapa, obvykle v provedení jako dřevostavba. Řada objektů časem vyhořela a zanikla. Po vzniku Botanické zahrady v roce 1969 byla snaha vyvlastnit tyto parcely v její prospěch, což se odrazilo i v návrhu Územního plánu Prahy z roku 1999 zahnutím oblasti do funkční plochy SO6. K přičlenění oblasti do Botanické zahrady ale nedošlo.

Lokalita je samostatně dopravně napojena na ulici Pod Havránkou, odkud je zásobována i inženýrskými sítěmi elektro a vodou. Odpad mají objekty řešeny individuální ČOV nebo jímkou. Plyn není zaveden.

(obrázek č. 1_ Stávající zákres v. Z03 MPP)

2. Zákres veřejné komunikace

Oblast je obsluhována komunikací, veřejně přístupnou účelovou cestou Pod Havránkou, která má 2 rovnoběžné větve a umožňuje pěší i vozidlový přístup. Požadujeme vyznačit typ komunikace plnou čarou (i pro vozidla), nikoli čárkovanou, která přísluší pěším cestám. Každá z 24 parcel má svoje dopravní napojení na tuto komunikaci.

Povrch je šterkově-hlinitý, v některých úsecích je cesta zpevněná žulovou kostkovou dlažbou.

(obrázek č. 2_ Požadavek na zakres Cesty 1 a Cesty 2 (na obrázku modře))

Rovněž MČ Troja ve své připomínce „Importovaná – Připomínka 62“ požaduje zakreslit cestu¹, ze které vychází východo-západní cesta Havránka přes území Botanické zahrady, ve znění: 318.4 -

Požadavek doplnit uliční propojení

Požadavek doplnit uliční propojení z Úvozu do cesty Havránka.

Text zdůvodnění: Zakreslení uličního propojení z Úvozu do cesty Havránka v MP chybí. Důležité spojení východní a západní části Troje. Průjezd a průchod východozápadním směrem přes Botanickou zahradu je třeba obnovit a dlouhodobě stabilizovat historickou cestou Havránka. Rozhodnutí ODO P7 o uzavření cesty bylo soudem pravomocně zrušeno. ...

(obrázek č. 3_ Znění importované zásadní připomínky MČ)

(obrázek č. 4_ foto přístupové cesty¹ a cesty 2)

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla

uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla pouze drobná korekce trasy předmětné pěší prostupnosti, tj. nikoliv úprava zatřídění komunikace (pěší na vozidlovou), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3032993

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 356

Podatel | **MIKUŠOVÁ SVĚTLANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ4AWZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3hgnnnes

Lokalita | 283, 805

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka č. 2

Vyjádření

V rámci návrhu plochy Metropolitního plánu požadujeme zachování převažující funkce podle Článku 64 „Zastavitelná rekreační lokalita“.

Odůvodnění

Cílový charakter lokality je navržen nesprávně a požadujeme ho přearadit na typ Zastavitelná rekreační lokalita a plocha podle Článku 64 MPP.

3. Charakter lokality

Oblast obsahuje 15 staveb, zapsaných i nezapsaných v katastru nemovitostí KN, které jsou převážného typu Dům pro rekreaci.

Požadujeme tedy upravit cílový charakter lokality na oblast k individuální rekreaci, aby cílový charakter byl v souladu s převažujícím charakterem lokality.

Jednotlivé rekreační objekty na parcelách:

1254/5 jednopodlažní rodinný dům, nezapsaný v KN, HPP 32 m²

1254/2 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 158, HPP 64 m²

1253/15 dvoupodlažní dům pro rekreaci, nezapsaný v KN, HPP 47 m²

1253/2 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, ev.č. 159, HPP 76 m²

1253/17 jednopodlažní dům pro rekreaci, nezapsaný v KN, e.č. 150, HPP 25 m²

1253/22 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 149, HPP 26 m²

1253/16 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, HPP 19 m²

1253/14 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, HPP 31 m²

1253/24 dvoupodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 147, HPP 105 m²

1253/8 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 158, HPP 64 m²

1253/39 jiná stavba, zapsaná v KN, 39 m²

1253/20 dvoupodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 155, HPP 38 m²

1253/7 jednopodlažní dům pro rekreaci, nezapsaný v KN, HPP 35 m²

1253/6 dvoupodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 78, HPP 46 m²

1253/23 víceúčelová stavba, zapsaný v KN, č. ev. 817, HPP 118 m²

Důkaz: katastrální mapa se zákresem objektů, ortofoto mapa (není přiloženo)

Z uvedeného seznamu a katastrální mapy tedy vyplývá, že převážný charakter stávajících staveb této lokality jsou domy pro rekreaci.

V rámci návrhu plochy Metropolitního plánu tedy požadujeme zachování této převažující funkce podle článku 64 „Zastavitelná rekreační lokalita“, který popisuje regulativ podle PSP takto:

„§ 69 PSP Stavby pro rodinnou rekreaci a zahrádkářské osady

(1) Stavby pro rodinnou rekreaci smí mít nejvýše 80 m² hrubé podlažní plochy a 2 nadzemní podlaží s výškou hlavní římsy do 6 m a s celkovou výškou do 8 m.“

Oblast je rozdělena na 24 parcel, se samostatným oplocením, samostatným dopravním napojením na veřejnou komunikaci, samostatnými přípojkami inženýrských sítí, s odlišnými vlastníky parcel s vlastnickým, nikoli nájemním vztahem o pozemku.

U Zahrádkových osad je naopak typickým charakterem společné oplocení, jediný vlastník pozemků (svaz), jediné odběrné místo médií (voda, elektro), společným sociálním zařízením, klubovnou, jediným dopravním napojením.

V prvním návrhu MPP z 2018 byla takto tato plocha správně definována v rámci lokality 857 Trojské svahy jako Rekreační objekty.

V druhém návrhu z 2022 je už tato plocha přeřazena do typu Zahrádková osada, která dovoluje umístění objektů do 25 m² zastavěné plochy a HPP 50 m². Jak je vidět z výčtu objektů, polovina stávajících objektů by tak nesplnila regulativ pro HPP a převážná část objektů by nesplnila regulativ typu objektu (jde o rekreační objekty), pokud by pořizovatel územního plánu definoval charakter lokality jako Zahrádková osada.

Charakter lokality v návrhu MPP 2025 neodpovídá definici Zahrádkové osady podle bodu 3, článku 111.

Stávající objekty by tak byly umístěny v rozporu s Metropolitním plánem, jako jsou i teď v rozporu se stávajícím Územním plánem s plochou SO6. Jistě není záměrem pořizovatele Metropolitního plánu stanovovat opět regulační plochy v rozporu s aktuálním charakterem území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla pouze úprava vymezení pěší prostupnosti, tj. nikoliv úprava zastavitelnosti a využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace

budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3032994

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 356

Podatel | **MIKUŠOVÁ SVĚTLANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ4AWZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3hgnnnes

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka č. 3

Vyjádření

V popisu cílového stavu lokality v krycím listě požadujeme uvést „V severozápadní části lokality se nachází oblast rekreačních domů“ namísto nesprávně uvedeného „V severozápadní části lokality se nachází zahrádková osada.“

Odůvodnění

Popis cílového stavu lokality v krycím listě MPP 283 je nesprávný, když je tam uvedeno „V severozápadní části lokality se nachází zahrádková osada.“, požadujeme změnu popisu lokality na „V severozápadní části lokality se nachází oblast rekreačních domů.“

3. Charakter lokality

Oblast obsahuje 15 staveb, zapsaných i nezapsaných v katastru nemovitostí KN, které jsou převážného typu Dům pro rekreaci.

Požadujeme tedy upravit cílový charakter lokality na oblast k individuální rekreaci, aby cílový charakter byl v souladu s převažujícím charakterem lokality.

Jednotlivé rekreační objekty na parcelách:

1254/5 jednopodlažní rodinný dům, nezapsaný v KN, HPP 32 m²

1254/2 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 158, HPP 64 m²

1253/15 dvoupodlažní dům pro rekreaci, nezapsaný v KN, HPP 47 m²

1253/2 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, ev.č. 159, HPP 76 m²

1253/17 jednopodlažní dům pro rekreaci, nezapsaný v KN, e.č. 150, HPP 25 m²

1253/22 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 149, HPP 26 m²

1253/16 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, HPP 19 m²

1253/14 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, HPP 31 m²

1253/24 dvoupodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 147, HPP 105 m²

1253/8 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 158, HPP 64 m²

1253/39 jiná stavba, zapsaná v KN, 39 m²

1253/20 dvoupodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 155, HPP 38 m²

1253/7 jednopodlažní dům pro rekreaci, nezapsaný v KN, HPP 35 m²

1253/6 dvoupodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 78, HPP 46 m²

1253/23 víceúčelová stavba, zapsaný v KN, č. ev. 817, HPP 118 m²

Důkaz: katastrální mapa se zákresem objektů, ortofoto mapa (není přiloženo)

Z uvedeného seznamu a katastrální mapy tedy vyplývá, že převážný charakter stávajících staveb této lokality jsou domy pro rekreaci.

V rámci návrhu plochy Metropolitního plánu tedy požadujeme zachování této převažující funkce podle článku 64 „Zastavitelná rekreační lokalita“, který popisuje regulativ podle PSP takto:

„§ 69 PSP Stavby pro rodinnou rekreaci a zahrádkářské osady

(1) Stavby pro rodinnou rekreaci smí mít nejvýše 80 m² hrubé podlažní plochy a 2 nadzemní podlaží s výškou hlavní římsy do 6 m a s celkovou výškou do 8 m.“

Oblast je rozdělena na 24 parcel, se samostatným oplocením, samostatným dopravním napojením na veřejnou komunikaci, samostatnými přípojkami inženýrských sítí, s odlišnými vlastníky parcel s vlastnickým, nikoli nájemním vztahem o pozemku.

U Zahrádkových osad je naopak typickým charakterem společné oplocení, jediný vlastník pozemků (svaz), jediné odběrné místo médií (voda, elektro), společným sociálním zařízením, klubovnou, jediným dopravním napojením.

V prvním návrhu MPP z 2018 byla takto tato plocha správně definována v rámci lokality 857 Trojské svahy jako Rekreační objekty.

V druhém návrhu z 2022 je už tato plocha přeřazena do typu Zahrádková osada, která dovoluje umístění objektů do 25 m² zastavěné plochy a HPP 50 m². Jak je vidět z výčtu objektů, polovina stávajících objektů by tak nesplnila regulativ pro HPP a převážná část objektů by nesplnila regulativ typu objektu (jde o rekreační objekty), pokud by pořizovatel územního plánu definoval charakter lokality jako Zahrádková osada.

Charakter lokality v návrhu MPP 2025 neodpovídá definici Zahrádkové osady podle bodu 3, článku 111.

Stávající objekty by tak byly umístěny v rozporu s Metropolitním plánem, jako jsou i teď v rozporu se stávajícím Územním plánem s plochou SO6. Jistě není záměrem pořizovatele Metropolitního plánu stanovovat opět regulační plochy v rozporu s aktuálním charakterem území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek na úpravu krycího listu byl prověřen a byl shledán jako neodůvodněný. Popis cílového charakteru lokality upraven nebude, jedná se o vymezení existující zahrádkové osady – je vymezena plocha podrobnějšího strukturálního členění – zahrádková osada.

Pořizovatel vyhodnotil jako odpovídající stávající textaci: "V severozápadní části lokality se nachází zahrádková osada, která potvrzuje stav v území."

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027589

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 357

Podatel | **Synergy Capital a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDSC0

Identifikátor podání Portálu Pražana | ehszyhq

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

viz přílohy

Odůvodnění

viz přílohy

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní část podání. Požadavky podatele jsou uvedeny v rámci ID 3034182 včetně příslušného vypořádání.

Námítka

ID 3034182

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 357

Podatel | **Synergy Capital a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ56LX

Identifikátor podání Portálu Pražana | n7yg5ybk

Lokalita | 538

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Nesouhlas s vyznačením značky zobrazující Komerční vybavenost značená bodem, případně bodem a plochou (stav), tedy aby regulace RNP podle ustanovení čl. 103 odst. 3 Návrhu MP nebyla na Dotčených pozemcích aplikována.

Odůvodnění

1. ÚVOD

1.1 Dne 19. září 2013 Magistrát hl. m. Prahy („Pořizovatel“) zveřejnil na úřední desce hl. m. Prahy („Praha“) návrh zadání Metropolitního plánu hl. m. Prahy („Návrh MP“). Po předchozích úpravách byl dne 20.10.2025 na úřední desce Prahy zveřejněn upravený Návrh MP.

1.2 Pořizovatel dále oznámil, že dne 9.11.2025 a 26.11.2025 proběhnou opakovaná veřejná projednání Návrhu MP s tím, že dotčené subjekty mohou své námítky podat ve lhůtě do 7 dnů ode dne druhého veřejného projednání, tj. do 3.12.2025 (včetně).

1.3 Účastník jako výlučný vlastník pozemků parc. č. 4137/190, 4137/336, 4137/338 a 4137/487, vše zapsané na LV 15571 vedeném pro katastrální území Modřany („Dotčené pozemky“) tímto ve stanovené lhůtě proti Návrhu MP ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon podává tyto námítky, které blíže odůvodňuje níže.

2. ZÁMĚR ÚČASTNÍKA

2.1 Účastník je v pokročilé fázi přípravy multifunkčního stavebního záměru na Dotčených pozemcích s názvem: „Rezidence Zelený kopec“. Předmětem záměru je bytový dům o půdorysných rozměrech cca 52 x 31 m (bez balkonů v ulici Mráčkova), který má 10 NP (1. NP je určeno pro obchodní plochy, 2.NP – 10.NP je určeno pro bydlení)

a 4 PP (určené pro parkování a technické zázemí stavby); stavba bude obsahovat cca 150 bytů („Záměr“).

2.2 Pro dokreslení námitek účastník uvádí základní parametry Záměru, jak byly sjednány v níže uvedené plánovací smlouvě:

- a. Maximální hrubá podlažní plocha bytů 11 350 m²,
- b. Maximální počet nadzemních podlaží 10,
- c. Maximální výška atiky bytové části 34,5 m,
- d. Maximální výška atiky servisních výlezů 37,5 m,
- e. Minimální počet parkovacích stání 193,
- f. Minimální rozsah nebytových ploch 1 100 m²,
- g. Orientační skladba bytů v projektu: (1kk – 5 %, 2kk – 55 %, 3kk – 30 %, 4kk – 10 %)

2.3 Záměr je výsledkem mnohaletých snah účastníka o realizaci legitimního developerského projektu. Účastník realizaci Záměru připravuje již od roku 2022, kdy nakoupil Dotčené pozemky.

2.4 Záměr se svými prostorovými parametry nijak nevybočuje z kontextu okolní stabilizované zástavby (okolí Záměru tvoří převážně panelové domy o výšce 8 až 12, resp. až 21 podlaží) a vhodně dotváří přirozené centrum lokality. Svým rozsahem nepřekračuje míru využití stávajícího území ani hustotu bydlení v dané lokalitě. Přitom využívá stávající i budoucí dopravní infrastrukturu (územní rezerva pro plánovanou stanici metra D Labe se nachází v bezprostřední blízkosti Záměru). To dokládá i přiložené závazné stanovisko orgánu územního plánování, které bylo vydáno pro původní Záměr v rozsahu 12 NP (tedy ještě předtím, než byl Záměr na základě požadavků městské části Praha 12 snížen).

Důkaz: Závazné stanovisko orgánu územního plánování.

2.5 Záměr je městské části Praha 12 („MČ Praha 12“) i Praze dobře znám, protože MČ Praha 12 s účastníkem vedla mnoholetá jednání o podobě Záměru. Vývoj jednání mezi účastníkem a MČ Praha 12 je popsán na webových stránkách městské části Praha 12: Rezidence Zelený kopec (OC Labe): Praha 12.

2.6 Výsledkem těchto jednání byla dne 12.11.2024 mezi účastníkem a MČ Praha 12 uzavřená plánovací smlouva („Plánovací smlouva“), jejímž předmětem je mimo jiné vzájemný závazek smluvních stran v dobré víře spolupracovat a poskytovat si součinnost při realizaci Záměru. Účastník již na základě Plánovací smlouvy, resp. předchozích smluvních ujednání s MČ Praha 12, která byla Plánovací smlouvou nahrazena, zaplatil zálohu na kontribuce pro MČ Praha 12 ve výši 1.170.000 Kč, přičemž celková očekávaná výše finančních kontribucí (bez započtení nefinančních plnění) přesáhne 15.000.000 Kč.

2.7. Na Dotčených pozemcích se dosud nachází nevyužívaná stavba bývalého obchodního centra Labe. Dne 4.11.2024 bylo vydáno rozhodnutí MČ Praha 12, Čj: P12 120368/2024 OVY, kterým bylo povoleno odstranění stávající stavby. Povolení odstranění stavby je pravomocné a účastník k jejímu odstranění dosud nepřistoupil en proto, že se v Plánovací smlouvě zavázal stavbu neodstranit, dokud nenabyde právní moc povolení Záměru.

Důkaz:

- Plánovací smlouva;
- Povolení odstranění stavby OC Labe;
- Studie Bytový dům Modřany, Architektura s.r.o. 2024;
- Vizualizace Záměru

3. Zásah návrhu MP do Záměru

3.1 V současném Návrhu MP, resp. v jeho grafické části je však na Dotčených pozemcích vyznačena značka zobrazující „Komerční vybavenost značená bodem, případně bodem a plochou (stav)“, v důsledku které se na Dotčené pozemky vztahuje regulace výšek dle ustanovení čl. 103 odst. 3 Návrhu MP.

3.2 Dle ustanovení čl. 103 odst. 3 Návrhu MP platí, že „V plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, je možné stávající budovy navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.

3.3 Toto ustanovení bylo obsaženo již v dřívější verzi Návrhu MP. Teprve v Návrhu MP zveřejněném dne 20.10.2025 však bylo nově doplněno odůvodnění k článku 103 odst. 3 Návrhu MP, ve kterém se nově stanoví: „V plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura je možné stávající budovy navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy bez ohledu na hodnotu stanovenou v ploše výškové regulace. Tato výjimka zohledňuje dvou úrovně modernistické struktury, v níž jsou nízkopodlažní areály vybavenosti těsně obklopeny výškovou zástavbou a tuto podrobnost nelze vždy zohlednit v rastru ploch výškové regulace. Zároveň je ponechána možnost přiměřeného navýšení zástavby, která vyvažuje sníženou možnost doplnění zástavby v lokalitách modernistických sídlišť regulativem parku ve volné zástavbě (dle článku 94). Zvyšuje tak šanci na přestavbu dnes obtížně rentabilních objektů a na vyrovnání nedostatku vybavenosti a pracovních příležitostí v tomto typu struktury.“

3.4 Na základě systematického i logického výkladu čl. 103 textové části návrhu MP ve znění před 20.10.2025 nešlo dojít k jinému závěru, než že toto ustanovení je pravidlem pro dominanty, které umožňuje i vyšší podlažnost, než pro danou plochu obecně stanoví Návrh MP (čl. 97 a násl.), pokud tato podlažnost nepřesáhne o 2 RNP stávající stavbu. Tento výklad jasně vyplývá jak z nadpisu článku (Pravidla pro dominanty), tak i ze skutečnosti, že všechny ostatní odstavce daného čl. 103 stanovují výjimku umožňující navýšení staveb. Účastník tak měl oprávněně za to, že Návrh MP nemá reálný dopad na výšku Záměru.

3.5 Teprve doplnění odůvodnění popsané v odstavci 3.3 těchto námitek výše dokládá, že ač zcela nelogicky a nesystemicky, Pořizovatel skutečně zamýšlí pomocí čl. 103 odst. 3 Návrhu MP a umístění příslušné značky na plochu Dotčených pozemků snížit maximální výškovou hladinu platnou na Dotčených pozemcích. V důsledku tak Návrh MP v jeho posledním znění (po doplnění citovaného odůvodnění) znemožní realizaci Záměru, který má 10 NP, neboť na Dotčených pozemcích umožňuje jakoukoli výstavbu jen o 2 NP vyšší než je výška OC Labe.

4. Odůvodnění námitek

4.1 Účastník nesouhlasí s tím, aby Dotčené pozemky byly zařazeny pod regulaci výšky dle čl. 103 odst. 3 Návrhu MP. Účastníku tak nebude umožněno realizovat Záměr v jeho plánované výšce.

4.2 Účastník se proto těmito námitkami domáhá odstranění značky „Komerční vybavenost značená bodem, případně bodem a plochou (stav)“, na kterou se vztahuje regulace výšek dle ustanovení čl. 103 odst. 3 Návrhu MP, z Dotčených pozemků.

A) Dotčené pozemky nejsou plochou stávající občanské a komerční vybavenosti

4.3 Především nelze stavbu bývalého OC Labe na Dotčených pozemcích označit za plochu stávající občanské a komerční vybavenosti, když OC Labe již není provozováno a k jeho odstranění bylo vydáno pravomocně povolení (viz výše).

4.4 Pokud je přitom sledovaným cílem MP zachování ploch občanské vybavenosti, účastník zdůrazňuje, že Záměr počítá s celým 1NP jako plochou občanské vybavenosti a komerčních ploch, takže k redukci ploch občanské vybavenosti oproti stávajícímu stavu nedojde.

B) Ochrana práv nabytých v dobré víře a legitimního očekávání

4.5. Praha je v procesu přijetí Metropolitního plánu povinna respektovat principy právního státu vyjádřené mimo jiné v obecných zásadách správního práva (§ 2 až § 4 správního řádu). Mezi zmíněné zásady patří také povinnost chránit práva nabytá v dobré víře a ochrana legitimního očekávání účastníka. K principu dobré víry jsou správní orgány povinny přihlížet z úřední povinnosti.¹ Ochrana práv nabytých v dobré víře a legitimního, očekávání účastníka. K principu dobré víry jsou správní orgány povinny přihlížet z úřední povinnosti.¹ Ochrana práv nabytých v dobré víře a legitimního očekávání ve správním rozhodování je v českém právním prostředí pevně zakotvena také prostřednictvím bohaté judikatury Nejvyššího správního soudu.²

4.6 Vzhledem k:

- délce příprav realizace Záměru,
- komplexním jednáním s MČ Praha 12 završeným Plánovací smlouvou;
- vydání povolení odstranění stavby OC Labe; a
- obrovským finančním nákladům dosud vynaloženým účastníkem na realizaci Záměru; byl účastník jednoznačně v dobré víře, že k realizaci Záměru skutečně dojde.

4.7 Účastník upozorňuje, že přijetí Návrhu MP v aktuálním znění může mít za následek zmaření investice účastníka vynaložené na realizaci Záměru, která aktuálně (stav k říjnu 2025) dosahuje výše 163 523 592 Kč, přičemž tato částka každý měsíc významně narůstá.

4.8 Výše uvedená částka pak představuje škodu (bez ušlého zisku), která bude účastníku v případě přijetí Návrhu MP v aktuálním znění způsobena v důsledku nemožnosti realizace Záměru. V takovém případě by účastník musel zvážit další kroky.

Důkaz: - Vyčíslení dosavadních nákladů na realizaci Záměru

4.9 V procesu přijímání Návrhu MP je proto nezbytné upřednostnit práva nabytá účastníkem v dobré víře v realizaci Záměru. V opačném případě by byl zásah do práv účastníka naprosto nepřiměřený. Návrh MP by mohl mít likvidační dopad na legitimní podnikatelský záměr účastníka a představoval by zásadní zásah do jeho vlastnických práv.

A) Veřejný zájem na realizaci Záměru

4.10 Návrh MP znemožňuje výstavbu Záměru, v němž má vzniknout přibližně 150 nových bytů pro občany Prahy. Na výstavbě nových bytů v Praze je přitom veřejný zájem, a to zejména proto, že:

- Praha patří dlouhodobě mezi evropská města s nejnižším podílem dostupných bytů pro střední třídu. Vysoké ceny nájmu i prodejní ceny udržují řadu rodin na okraji trhu s bydlením. Veřejný zájem na výstavbě nových bytů tak vychází především z potřeby zmírnit cenový

tlak a zvýšit nabídku, aby se eliminovaly sociální nerovnosti a podpořila rovnoměrnější dostupnost bydlení napříč všemi příjmovými skupinami.

Podle Zprávy o dostupnosti bydlení Ministerstva pro místní rozvoj ČR patří nedostatečná nabídka bytů mezi hlavní bariéry v dostupném bydlení pro mladé rodiny, seniory i střední třídu v Praze, kde ceny nových i stávajících bytů dlouhodobě rostou rychleji než příjmy domácností.

- Stálý příliv obyvatel do Prahy zvyšuje poptávku po bydlení rychleji, než ji stávající rezidenční výstavba dokáže pokrýt a tím samozřejmě vzniká tlak na zvyšování cen bydlení, ať již vlastnického či nájemního. Jen v roce 2024 se počet Pražanů zvýšil o 13 148 osob (především díky migraci) na celkem 1 397 880 obyvatel.

- Výstavba nových bytů nejen, že generuje významné množství pracovních příležitostí od stavebních profesí přes architekty až po realitní a právní služby, ale přispívá právě ke snižování či alespoň zastavení růstu nákladů na bydlení a tím se eliminují sociální nerovnosti a zvyšuje dostupnost bydlení napříč všemi příjmovými skupinami.

4.11 Veřejný zájem na výstavbě nových bytů v Praze konstatuje i Institut plánování a rozvoje (IPR) ve Strategii rozvoje bydlení v hl. m. Praze⁷, kde uvádí „Rozvoj bydlení spojený s novou výstavbou i obnovou stávajícího domovního a bytového fondu představuje veřejný zájem a jednu z ekonomických priorit města, potažmo i celého státu, a to i vzhledem k výrazným multiplikačním efektům stavební činnosti (pozitivní dopady v daňové oblasti, na zaměstnanost apod.). Dostatečná nabídka atraktivního a finančně dostupného bydlení je rovněž jedním z důležitých předpokladů pro získávání nových pracovních sil (vč. těch důležitých pro chod města a vysoce kvalifikovaných), jejichž zajištění je klíčové s ohledem na další rozvoj, konkurenceschopnost a ekonomickou prosperitu hlavního města.“ IPR dále na straně 6 Strategie rozvoje bydlení v hl. m. Praze uvádí, že velmi znepokojivý je zejména strmý růst cen na pražském rezidenčním trhu v posledních pěti letech, v jehož důsledku se finanční dostupnost bydlení v Praze stala jednou z nejnižších v Evropě. Tato situace nepříznivě ovlivňuje nejenom životní standard a perspektivy domácností, ale potenciálně i konkurenceschopnost a sociální stabilitu celého města. Růst cen bydlení představuje multifaktorový problém, který má celou řadu vzájemně souvisejících hlavních příčin, přičemž první z nich je nedostatečný objem nové bytové výstavby.

4.12 Uvedený závěr potvrzuje i Česká národní banka, která ve své analýze z července 2024 Český trh obytných nemovitostí: včera, dnes a zítra uvádí, že „Významným faktorem přispívajícím k napětí

na trhu nemovitostí je dlouhodobě nedostatečná výstavba nových bytů ve větších aglomeracích (zejména v Praze), resp. obecně nízká a značně nepružná nabídka nemovitostí. Ta brání dosažení společensky přijatelnější rovnováhy na trhu i při dočasném výraznějším snížení poptávky.

4.13 Společnost Deloitte pak ve své studii mimo jiné uzavírá, že Praha je v dostupnosti bydlení hned po Amsterdamu nejméně dostupnou evropskou metropolí a jedním z nejdůležitějších opatření ke zlepšení dostupnosti bydlení je zásadní navýšení výstavby nových domů a bytů, zjednodušení stavebních předpisů a povolení a také podpora pro developerské projekty zaměřené na dostupné bydlení. Z uvedeného je evidentní, že na výstavbě nových bytů v Praze je veřejný zájem. Zvýšení výstavby nových bytů a podpora nových developerských projektů zaměřených na dostupné bydlení, a to i ze strany správních orgánů, je přitom řešením mnoha socioekonomických problémů.

B) Diskriminační jednání

4.15 Účastník má také za to, že Návrh MP je vůči němu diskriminační, když řada srovnatelných komerčních ploch na sídlištích Prahy v Návrhu MP není označena jako „Komerční vybavenost značená bodem, případně bodem a plochou (stav)“, a tedy výškové regulaci čl. 103 odst. 3 nepodléhá. Diskriminační jednání odporuje principům právního státu a jako takové je zakázané.

4.16 Účastník připojuje několik náhodně vybraných srovnatelných „komerčních“ ploch v jiných částech Prahy, které napadenému omezení nepodléhají.

Důkaz: - Příklady lokalit stávající občanské a komerční vybavenosti bez regulace podle čl. 103 odst. 3 Návrhu MP.

C) Závěrečný návrh

S ohledem na skutečnosti popsané výše účastník navrhuje, aby Návrh MP byl upraven tak, že na Dotčených pozemcích nebude vyznačena značka zobrazující „Komerční vybavenost značená bodem, případně bodem a plochou (stav)“, tedy aby regulace RNP podle ustanovení čl. 103 odst. 3 Návrhu MP nebyla na Dotčených pozemcích aplikována.

Pod čarou:

1) Viz např. rozhodnutí Ústavního soudu ČR ze dne 9. října 2003, sp. zn. IV. ÚS 150/01.

2) Například rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č.j. 5 As 203/2015-141 nebo č.j. 2 As 241/2014.

3) Ochrana práv nabytých v dobré víře a legitimního očekávání je soustavně judikována v rozhodnutích vyšších soudů: např. rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 12. září 2012, č.j. 1 As 107/2012-139, rozsudek Nejvyššího správního soud ze dne č.j. 1 Afs 50/2009-233 ze dne 16. března 2010, rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 6. června 2008, čj. 7 Ca 253/2007-84.

4) https://mmr.gov.cz/MMR/media/MMR-MMR/Dashboard%20bydlen%C3%AD/dostupnost_bydleni_24/01_shrnuti.html?utm_source=chatgpt.com

5) https://csu.gov.cz/pha/pohyb-obyvatelstva-v-hl-m-praze-v-roce-2024?utm_source=chatgpt.com

6) https://www.deloitte.com/cz-sk/cs/about/press-room/cesko-je-v-dostupnosti-bydleni-nejhorsiv-cele-evrope-a-praha-je-mezimetropolemi-predposledni.html?utm_source=chatgpt.com

7) strategie_rozvoje_bydleni.pdf

8) https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/cnblog/Cesky-trh-obytnych-nemovitosti-vcera-dnes-azitra/#:~:text=V%C3%BDznamn%C3%BDm%20faktorem%20p%C5%99isp%C3%ADvaj%C3%ADc%C3%ADm%20k%20nap%C4%9Bt%C3%AD,Graf%206%20a%20Graf%207

9) <https://www.deloitte.com/cz-sk/cs/about/press-room/cesko-je-v-dostupnosti-bydleni-nejhorsiv-cele-evrope-a-praha-je-mezimetropolemi-predposledni.html>

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033883

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 358

Podatel | **BUZEK STANISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A02GNA

Identifikátor podání Portálu Pražana | iq6hmpy8

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nepřesné vedení hranice mezi městskou krajinou Prahy a krajinným rozhraním

Vyjádření

1. Na výkresech předložených k veřejnému nahlížení, jsou zakresleny hranice mezi městskou krajinou Prahy a krajinným rozhraním, vyznačení těchto hranic je ve výkresech MPP nedostatečně přesné, tudíž nedostačující. Požaduji nápravu, aby bylo z výkresů MPP zřejmé, po kterých hranicích mezi jednotlivými pozemky takové zásadní hranice vedou.

Odůvodnění

Neurčitost zakreslení předmětných hranic je zcela zjevná.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Hlavní výkres jako součást grafické části Metropolitního plánu je zpracován v měřítku 1:10 000, což je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jak vyplývá z § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán zásadně nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, což je dodrženo.

Krajinné rozhraní je vymezeno dle hranic pozemků. Zároveň platí, že vždy celá lokalita je součástí krajinného rozhraní, lze se tedy orientovat i podle hranic lokalit. Krajiny jsou vymezeny v Zásadách územního rozvoje a Metropolitní plán je zpřesňuje vymezením lokalit, které odpovídají charakteru krajin. nadřazená dokumentace ZÚR vymezuje 12 individuálních krajin, kdy pro každou jsou stanoveny cílové kvality, které odrážejí převládající charakter daného území. Na toto vymezení navazuje Metropolitní plán, který je v rámci svého měřítka územního plánu dále zpřesňuje lokalitami.

Námítka

ID 3033885

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 358

Podatel | **BUZEK STANISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A02GNA

Identifikátor podání Portálu Pražana | iq6hmpy8

Lokalita | 928, 403

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Nesouhlas s vedením hranic lokalit. Požadavek vedení hranic ploch po hranicích pozemků.

Vyjádření

2. V místě výše uvedených dotčených pozemků v městské části Ďáblice je hranice mezi lokalitami č. 403 (Červený mlýn) a č. 928 (Ďáblice-Třeboradice) v rozporu se zásadami vypracování MPP vedena napříč pozemkem parc. č. 1652/1, kterého jsem vlastníkem, nikoliv po hraničních liniích pozemků. Též u pozemků západně sousedících. S tím nesouhlasím. Požaduji, aby ve výkresech MPP vedly hraniční linie mezi různě vyznačenými plochami po hranicích jednotlivých pozemků.

Odůvodnění

Dotčené pozemky parc. č. 1652/1 a 1648/7 jsou součástí území s rodinnými domy. Leží v zastavěném území, které je tak v daném místě až ke korytu Mratínského potoka vymezeno i v návrhu Metropolitního plánu. Oba oplocené pozemky, stejně jako pozemky sousedící, dosahují až k Mratínskému potoku, který teprve tvoří přirozenou hranici mezi městskou krajinou a krajinným rozhraním přírodního charakteru. Ani severní části plochy těchto pozemků parc. č. 1652/1 (zahrada) a 1648/7 (ostatní plocha), v MMP nyní zanesené do oblasti č. 928, svou reálnou podobou ani způsobem užívání neodpovídají charakteru krajinného rozhraní, odpovídají, stejně jako jižní části těchto dvou pozemků, charakteru městské zástavby (přináleží k obytnému objektu č. p. 248 při ulici Na Blatech). Žádný další rozvoj částí pozemků parc. č. 1652/1 a 1648/7 v přírodní rozvojové ploše č. 416/928/9502 ve smyslu zvažovaném v MPP (viz článek 69 odst. 3 textového odůvodnění MPP) není jejich vlastníkem plánován. S takovým rozvojem, tedy se zásahem do vlastnického práva vlastníka jinou osobou, než vlastníkem samým, není a nebude vlastníkem dotčených pozemků vysloven souhlas.

4. Jako vlastník dotčených pozemků jsem podal při veřejném projednávání a připomínkování návrhů předmětných dokumentů (MMP a VVURÚ) své připomínky a námítky 23. a 30. června 2022 písemně (pod č. MHMPP097OIF A a č. MHMPP09858OD k Magistrátu hl. m. Prahy. Ten mi nesdělil, jak s těmito podáními naložil, zda se jimi vůbec zabýval. Navrhované místní šetření nebylo provedeno. Jako nynější podávající osoba (viz IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE) na těchto připomínkách nadále trvám, znovu je tomuto magistrátu předkládám: v jejich souhrnu v textu tohoto podání, v dalších podrobnostech v přílohách tohoto podání. Odkazuji i na originály podání z 23. a 30. 6. 2022, jejichž kopie jsou v těchto přílohách.

K odůvodnění výše uvedených námitek, nesouhlasů a připomínek jsou další podrobnosti uvedeny v PŘÍLOZE č. 1 a PŘÍLOZE č. 2.

V případě nejasností či pochybností navrhuji, aby bylo provedeno místní šetření.

Žádám o časově přiměřené sdělení, v předstihu před schvalováním předmětného Metropolitního plánu, jak o mých výše uvedených připomínkách, námitkách a návrzích bylo rozhodnuto.

PŘÍLOHY

1. Černobílá kopie mého podání č. MHMPP097OIF A k Magistrátu hl. m. Prahy z 23. 6. 2022;
2. Černobílá kopie mého podání č. MHMPP09858OD k Magistrátu hl. m. Prahy z 30.6.2022.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu

potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že hranice lokalit v předmětném místě není měněnou částí. Požadavku nebude vyhověno jelikož vymezení hranice mezi oběma uvedenými lokalitami souvisí s vymezením biokoridoru územního systému ekologické stability (ÚSES), který je vázán na Mratínský potok a jeho bezprostřední okolí, tedy i na severní část parcely č. 1652/1 v k.ú. Dáblice. Vymezení biokoridoru je plně převzato z vymezení ÚSES v platném ÚP HMP z roku 1999, čímž je v tomto případě zajištěna právní kontinuita a stabilita řešení. Vymezení ÚSES bylo kladně projednáno s příslušným orgánem ochrany přírody - požadavek je v rozporu se zájmy hájenými dotčeným orgánem. Řešení ÚSES v daném prostoru vychází z Plánu ÚSES hl. m. Prahy, poskytnutého v roce 2021 orgánem ochrany přírody jako oficiální oborový podklad pro územní plánování. Metodika MŽP pro vymezování územního systému ekologické stability stanovuje, Plány místního systému ekologické stability jako podklad pro vymezení ÚSES v územně plánovací dokumentaci a tedy v územních plánech. MPP je v souladu s těmito metodikami a do svého návrhu v dané ploše biokoridor převzal.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033886

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 358

Podatel | **BUZEK STANISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A02GNA

Identifikátor podání Portálu Pražana | iq6hmpy8

Lokalita | 237, 403, 701, 922, 923, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Nesouhlasím s vedením biokoridoru 500/-/3651 částmi pozemků parc. č. 1652/1 a 1648/7.

Vyjádření

3. Nesouhlasím s vedením biokoridoru 500/-/3651 částmi pozemků parc. č. 1652/1 a 1648/7.

Odůvodnění

Je tím zhoršena možnost užívání těchto dotčených pozemků.

4. Jako vlastník dotčených pozemků jsem podal při veřejném projednávání a připomínkování návrhů předmětných dokumentů (MMP a VVURÚ) své připomínky a námítky 23. a 30. června 2022 písemně (pod č. MHMPP097OIF A a č. MHMPP09858OD k Magistrátu hl. m. Prahy. Ten mi nesdělil, jak s těmito podáními naložil, zda se jimi vůbec zabýval. Navrhované místní šetření nebylo provedeno. Jako nynější podávající osoba (viz IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE) na těchto připomínkách nadále trvám, znovu je tomuto magistrátu předkládám: v jejich souhrnu v textu tohoto podání, v dalších podrobnostech v přílohách tohoto podání. Odkazuji i na originály podání z 23. a 30. 6. 2022, jejichž kopie jsou v těchto přílohách.

K odůvodnění výše uvedených námitek, nesouhlasů a připomínek jsou další podrobnosti uvedeny v PŘÍLOZE č. 1 a PŘÍLOZE č. 2.

V případě nejasností či pochybností navrhuji, aby bylo provedeno místní šetření.

Žádám o časově přiměřené sdělení, v předstihu před schvalováním předmětného Metropolitního plánu, jak o mých výše uvedených připomínkách, námítkách a návrzích bylo rozhodnuto.

PŘÍLOHY

1. Černobílá kopie mého podání č. MHMPP097OIF A k Magistrátu hl. m. Prahy z 23. 6. 2022;
2. Černobílá kopie mého podání č. MHMPP09858OD k Magistrátu hl. m. Prahy z 30.6.2022.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném zákresu, byla pouze úprava koridorů veřejně prospěšných staveb, a úprava textové části vztahující se k ÚSES, tj. nikoliv úprava vymezení koridoru ÚSES, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021). Vzhledem k tomu, že vymezení ÚSES v územně plánovací dokumentaci (a jeho následná realizace) může představovat poměrně vážné omezení vlastnického práva, je při jeho vymezování vždy obezřetně posuzován konflikt soukromého vlastnictví a veřejného zájmu. Konkrétní požadavky na korekci vymezené hranice ÚSES, doručené pořizovateli v rámci veřejného projednání návrhu MPP, byly vždy v souladu s výše uvedeným pečlivě prověřeny. Vymezení ÚSES je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Dále podrobněji viz příloha P.188 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.109 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033884

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 358

Podatel | **BUZEK STANISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A02GNA

Identifikátor podání Portálu Pražana | iq6hmpy8

Lokalita | 403, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Požadavek zařazení celých pozemků do lokality 403.

Vyjádření

2. V místě výše uvedených dotčených pozemků v městské části Ďáblice je hranice mezi lokalitami č. 403 (Červený mlýn) a č. 928 (Ďáblice-Třeboradice) v rozporu se zásadami vypracování MPP vedena napříč pozemkem parc. č. 1652/1, kterého jsem vlastníkem, nikoliv po hraničních liniích pozemků. Též u pozemků západně sousedících. S tím nesouhlasím, navrhuji a požaduji, aby pozemky parc. č. 1652/1 a 1648/7 v katastrálním území Ďáblice byly v grafické části výkresů MPP umístěny v oblasti městské krajiny celou svou plochou (1937 m² a 126 m²), tedy umístěny celou svou plochou v lokalitě č. 403 Červený mlýn. Nesouhlasím se zařazením severní části pozemků parc. č. 1652/1 a 1648/7 do přírodní rozvojové plochy č. 416/928/9502 (v předchozím veřejném projednání návrhu MPP v roce 2022 měla číslo 414/928/5108).

Odůvodnění

Viz ID 3033885.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že hranice lokalit v předmětném místě není měněnou částí. Požadavku nebude vyhověno jelikož vymezení hranice mezi oběma uvedenými lokalitami souvisí s vymezením biokoridoru územního systému ekologické stability (ÚSES), který je vázán na Mratínský potok a jeho bezprostřední okolí, tedy i na severní část parcely č. 1652/1 v k.ú. Ďáblice. Vymezení biokoridoru je plně převzato z vymezení ÚSES v platném ÚP HMP z roku 1999, čímž je v tomto případě zajištěna právní kontinuita a stabilita řešení. Vymezení ÚSES bylo kladně projednáno s příslušným orgánem ochrany přírody - požadavek je v rozporu se zájmy hájenými dotčeným orgánem. Řešení ÚSES v daném prostoru vychází z Plánu ÚSES hl. m. Prahy, poskytnutého v roce 2021 orgánem ochrany přírody jako oficiální oborový podklad pro územní plánování. Metodika MŽP pro vymezení územního systému ekologické stability stanovuje, Plány místního systému ekologické stability jako podklad pro vymezení ÚSES v územně plánovací dokumentaci a tedy v územních plánech. MPP je v souladu s těmito metodikami a do svého návrhu v dané ploše biokoridor převzal.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo

shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036360

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 359

Podatel | **Equity Capital s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A02GKP

Lokalita | 921

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Požadujeme vyjmutí pozemku v k.ú. Kbely: parc.č. 1959/5 z Lokality 921 / Třeboradice - Kbely a jeho začlenění do Lokality 230/Kbely a vymezit jako zastavitelnou rozvojovou plochu s rekreačním využitím dle čl. 64 textové části návrhu Metropolitního plánu (dále jen „MPP“).

Odůvodnění

Výše uvedený pozemek v katastru Kbely jsou na základě návrhu Městské části ze dne 15.12.2023 schváleného Usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy číslo 15/8 ze dne 20.6.2024 k návrhům na pořízení změn ÚP (vlna 47) součástí Pořizované změny plánu Z3713 Polyfunkční volnočasový areál Kbely - sever:

Obr. 1 – změna plánu – Polyfunkční volnočasový areál Kbely - sever

Jako vlastník výše uvedených pozemků tuto Změnu plánu podporujeme a žádáme, aby její principy a parametry byly zapracovány odpovídajícím způsobem do návrhu „Metropolitního plánu“. Skutečnost, že Návrh Městské části byl kladně projednán Zastupitelstvem obce Kbely a po projednání ho doporučil Výbor pro územní rozvoj ZHMP (2022-2026) a následně návrh změny schválilo Zastupitelstvo HMP, je známkou vhodného řešení územního plánování pro předmětnou lokalitu. Vývoj související s územním plánováním uvedené lokality sleduji dlouhodobě a vyjadřuji se k tomuto dění. V roce 2022 jsem již podala ve věci veřejného projednání a vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) příslušnou námítku, jejíž fotokopii přikládám a jejíž odůvodnění nepozbylo aktuálnost i v dnešní námítce po opakovaném projednávání. Ještě bych chtěla zdůraznit skutečnost, že do dnešního dne jsem od instituce MHMP odpovědné za pořizování „Metropolitního plánu“ neobdržela žádné vyrozumění, nebo sdělení ve věci uvedené námítky z roku 2022.

Požadujeme vyjmutí pozemku v k.ú. Kbely: parc.č. 1959/5 z Lokality 921 / Třeboradice - Kbely a jeho začlenění do Lokality 230/Kbely a vymezit jako zastavitelnou rozvojovou plochu s rekreačním využitím dle čl. 64 textové části návrhu Metropolitního plánu (dále jen "MPP"). Požadované řešení ideově navazuje na předchozí námitku Městské části Praha 19 k Aktualizaci č.5 ZÚR HMP - k rozsahu hranice krajinného rozhraní v severní a severovýchodní části intravilánu podanou pod č. j. Pl9 8000/2021 dne 22.11.2021.

Požadujeme přesunout z pozemku p.č. 1959/5 prvek krajinné infrastruktury (skladebné části ÚSES) 500/-/2531 RBK Čakovice - Vinořská bažantnice (v prostoru k upřesnění, minimální šířka 40 m). Jako správné se nám jeví jeho umístění - ponechání podél východní hranice komunikace Jilemnická ulice, kde se tato část ÚSES dle aktuálně platného územního plánu (ÚPn) nachází. Jedná se o rozsáhlé funkční plochy SO2 (Hlavní využití: Plochy s omezenou zastavitelností sloužící rekreaci, oddechu, naučným, poznávacím a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nenarušují přírodní charakter území a jejichž hlavní součástí je zeleň.), kde se fakticky zeleň - v rámci golfového hřiště již nachází a kde je stávající napojení na navazující prvek 500/-/3120 LBC V Neckách (v přesných hranicích,). U tohoto požadavku jsme v souladu s předchozí námitkou Městské části Praha 19 k Aktualizaci č.5 ZÚR HMP -k rozsahu hranice krajinného rozhraní v severní a severovýchodní části intravilánu podanou pod č.j. Pl9 8000/2021 (příloha č. 3) dne 22.11.2021 příloha č.3. Obecně jsme názoru, že tyto prvky je vhodné umísťovat tam, kde již existuje odpovídající skutečný stav. Pokud k realizace vhodné zeleně v území, kde bude nezbytná dohoda s vlastníky, se jeví jako výhodné umístit tyto prvky (ÚSES apod.) v rámci ochranných. pásem liniových vedení technické infrastruktury (700).

Odůvodnění námítky:

Požadovanou úpravu navrhujeme s ohledem na posílení možností k dotvoření území městské části v návaznosti na navrženou polohu železniční zastávky Praha— Kbely a zastávky elektromobilní dopravy z důvodu:

-rozvinutí potenciálu připravovaných záměrů rozvoje dopravní infrastruktury

o pořizovaná změna Z 3119/11 - vymezení koridoru územní rezervy kolejového spojení Praha - Brandýs nad Labem/Stará Boleslav vyplývající ze ZÚR HMP,

o záměr elektromobilního páteřního systému MHD na trase metro Letňany — železniční zastávka Praha — Kbely, které významně zvyšují zajištění a dostupnost dopravní obsluhy území,

- doplnění ploch pro rozvoj místního občanského vybavení pro potřeby MČ Praha — Kbely, které dlouhodobě postrádá, zejména v Nouzově a sídlišti II

-pro rozvoj volnočasových aktivit a sportovního vybavení,

-prvek ÚSES 5001-12531 zasahuje až téměř k navržené poloze zastávky Praha — Kbely a významně tak omezuje potenciál rozvoje okolí zastávky, jako vhodnější se jeví vedení prvků ÚSES v předmětném úseku na okraji vznikajícího golfového areálu podél ulice Jilemnická, případně východně od ní tak, jak stanovuje platný ÚP HMP.

-Posun zmíněného ÚSESu navazuje na předchozí námitku Městské části Praha 19 k Aktualizaci č.5 ZÚR HMP - k rozsahu hranice krajinného rozhraní v severní a severovýchodní části intravilánu podanou pod č.j. P19 8000/2021.

-Možnost rozvoje v návaznosti na navrženou novou polohu železniční stanice je považován za zásadní pro její plnohodnotnou integraci do struktury sídla a jeho života tak, aby nebyla pouze periferním prvkem na okraji zájmu, ale naopak generátorem a motivátorem rozvoje života Kbel.

-Uplatňujeme věcně shodnou námitku k návrhu MPP pro společné jednání.

Příloha: Námitka Městské části Praha 19 k Aktualizaci č.5 ZÚR HMP č. j. P19 8000/2021.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu

potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel se vyjádřením individuálně a podrobně zabýval. V rámci své správní úvahy dospěl k závěru, že požadavkům zpochybňujícím nezveřejnění vyhodnocení připomínek a návrhu rozhodnutí o námítkách z veřejného projednání v průběhu pořizování MPP nelze přisvědčit. Taková povinnost pořizovateli ze zákona nevyplyvá.

Stavební zákon taxativně vymezuje konkrétní fáze procesu pořizování, v nichž je pořizovatel povinen návrh územního plánu zveřejnit, avšak povinnost zveřejňovat průběžné pracovní dokumenty – jako je vypořádání připomínek z veřejného projednání a návrh rozhodnutí o námítkách – není stanovena. Vypořádání připomínek a rozhodnutí o námítkách z veřejného projednání je finalizováno

rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP a bude zveřejněno jakožto součást odůvodnění MPP dle § 172 odst. 4, resp. odst. 5 správního řádu.

Tento závěr výslovně potvrdil rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 13. 5. 2025, č. j. 64 A 1/2025-290, který konstatoval, že pořizovateli nevyplývá povinnost zveřejnit vypořádání připomínek uplatněných ve společném jednání před veřejným projednáním územního plánu, ale věnoval se i výkladu zveřejnění vypořádání připomínek v procesu pořizování obecně. Ani metodika Ministerstva pro místní rozvoj se zveřejněním vypořádání připomínek a návrhu rozhodnutí o námítkách z veřejného projednání jako se samostatnou povinností pořizovatele nepočítá. Taktéž ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, jde o novou informaci, která vznikla při přípravě rozhodnutí povinného subjektu, existuje tudíž zákonný důvod pro odmítnutí jejího poskytnutí. Veškeré tyto závěry jsou potvrzeny ustálenou judikaturou správních soudů.

Pořizovatel proto postupuje plně v souladu se zákonem, když nezveřejňuje vypořádání připomínek a návrh rozhodnutí o námítkách z veřejného projednání jakožto nehotové pracovní dokumenty, které mohou v procesu pořizování ještě doznat změn, a které jsou podkladem pro konečné rozhodnutí Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP. Podrobněji viz příloha P.205 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek

koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny

v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036361

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 359

Podatel | **Equity Capital s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A02GKP

Lokalita | 921

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Požadujeme přesunout z pozemku p.č. 1959/5 prvek krajinné infrastruktury (skladebné části ÚSES) 500/-/2531 RBK Čakovice - Vinořská bažantnice (v prostoru k upřesnění, minimální šířka 40 m). Jako správné se nám jeví jeho umístění - ponechání podél východní hranice komunikace Jilemnická ulice, kde se tato část ÚSES dle aktuálně platného územního plánu (ÚPn) nachází.

Odůvodnění

Výše uvedený pozemek v katastru Kbely jsou na základě návrhu Městské části ze dne 15.12.2023 schváleného Usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy číslo 15/8 ze dne 20.6.2024 k návrhům na pořízení změn ÚP (vlna 47) součástí Pořizované změny plánu Z3713 Polyfunkční volnočasový areál Kbely - sever:

Obr. 1 – změna plánu – Polyfunkční volnočasový areál Kbely - sever

Jako vlastník výše uvedeného pozemku tuto Změnu plánu podporujeme a žádáme, aby její principy a parametry byly zapracovány odpovídajícím způsobem do návrhu „Metropolitního plánu“. Skutečnost, že Návrh Městské části byl kladně projednán Zastupitelstvem obce Kbely a po projednání ho doporučil Výbor pro územní rozvoj ZHMP (2022-2026) a následně návrh změny schválilo Zastupitelstvo HMP, je známkou vhodného řešení územního plánování pro předmětnou lokalitu. Vývoj související s územním plánováním uvedené lokality sleduji dlouhodobě a vyjadřuji se k tomuto dění. V roce 2022 jsem již podala ve věci veřejného projednání a vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) příslušnou námítku, jejíž fotokopii přikládám a jejíž odůvodnění nepozbylo aktuálnost i v dnešní námítce po opakovaném projednávání. Ještě bych chtěla zdůraznit skutečnost, že do dnešního dne jsem od instituce MHMP odpovědné za

pořizování „Metropolitního plánu“ neobdržela žádné vyrozumění, nebo sdělení ve věci uvedené námítky z roku 2022.

Požadujeme vyjmutí pozemku v k.ú. Kbely: parc.č. 1959/5 z Lokality 921 / Třeboradice - Kbely a jeho začlenění do Lokality 230/Kbely a vymezení jako zastavitelnou rozvojovou plochu s rekreačním využitím dle čl. 64 textové části návrhu Metropolitního plánu (dále jen „MPP“). Požadované řešení ideově navazuje na předchozí námítku Městské části Praha 19 k Aktualizaci č.5 ZÚR HMP - k rozsahu hranice krajinného rozhraní v severní a severovýchodní části intravilánu podanou pod č. j. PI9 8000/2021 dne 22.11.2021.

Požadujeme přesunout z pozemku p.č. 1959/5 prvek krajinné infrastruktury (skladebné části ÚSES) 500/-/2531 RBK Čakovice - Vinořská bažantnice (v prostoru k upřesnění, minimální šířka 40 m). Jako správné se nám jeví jeho umístění - ponechání podél východní hranice komunikace Jilemnická ulice, kde se tato část ÚSES dle aktuálně platného územního plánu (ÚPn) nachází. Jedná se o rozsáhlé funkční plochy SO2 (Hlavní využití: Plochy s omezenou zastavitelností sloužící rekreaci, oddechu, naučným, poznávacím a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nenarušují přírodní charakter území a jejichž hlavní součástí je zeleň.), kde se fakticky zeleň - v rámci golfového hřiště již nachází a kde je stávající napojení na navazující prvek 500/-/3120 LBC V Neckách (v přesných hranicích,). U tohoto požadavku jsme v souladu s předchozí námítkou Městské části Praha 19 k Aktualizaci č.5 ZÚR HMP -k rozsahu hranice krajinného rozhraní v severní a severovýchodní části intravilánu podanou pod č.j. P19 8000/2021 (příloha č. 3) dne 22.11.2021 příloha č.3. Obecně jsme názoru, že tyto prvky je vhodné umísťovat tam, kde již existuje odpovídající skutečný stav. Pokud k realizaci vhodné zeleně v území, kde bude nezbytná dohoda s vlastníky, se jeví jako výhodné umístit tyto prvky (ÚSES apod.) v rámci ochranných pásem liniových vedení technické infrastruktury (700).

Odůvodnění námítky:

Požadovanou úpravu navrhujeme s ohledem na posílení možností k dotvoření území městské části v návaznosti na navrženou polohu železniční zastávky Praha— Kbely a zastávky elektromobilní dopravy z důvodu:

-rozvinutí potenciálu připravovaných záměrů rozvoje dopravní infrastruktury

o pořizovaná změna Z 3119/11 - vymezení koridoru územní rezervy kolejového spojení Praha - Brandýs nad Labem/Stará Boleslav vyplývající ze ZÚR HMP,

o záměr elektromobilního páteřního systému MHD na trase metro Letňany — železniční zastávka Praha — Kbely, které významně zvyšují zajištění a dostupnost dopravní obsluhy území,

-doplnění ploch pro rozvoj místního občanského vybavení pro potřeby MČ Praha — Kbely, které dlouhodobě postrádá, zejména v Nouzově a sídlišti II

-pro rozvoj volnočasových aktivit a sportovního vybavení,

-prvek ÚSES 5001-12531 zasahuje až téměř k navržené poloze zastávky Praha — Kbely a významně tak omezuje potenciál rozvoje okolí zastávky, jako vhodnější se jeví vedení prvků ÚSES v předmětném úseku na okraji vznikajícího golfového areálu podél ulice Jilemnická, případně východně od ní tak, jak stanovuje platný ÚP HMP.

-Posun zmíněného ÚSESu navazuje na předchozí námitku Městské části Praha 19 k Aktualizaci č.5 ZÚR HMP - k rozsahu hranice krajinného rozhraní v severní a severovýchodní části intravilánu podanou pod č.j. P19 8000/2021.

-Možnost rozvoje v návaznosti na navrženou novou polohu železniční stanice je považován za zásadní pro její plnohodnotnou integraci do struktury sídla a jeho života tak, aby nebyla pouze periferním prvkem na okraji zájmu, ale naopak generátorem a motivátorem rozvoje života Kbel.

-Uplatňujeme věcně shodnou námitku k návrhu MPP pro společné jednání.

Příloha: Námitka Městské části Praha 19 k Aktualizaci č.5 ZÚR HMP č. j. P19 8000/2021.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021). Vzhledem k tomu, že vymezení ÚSES v územně plánovací dokumentaci (a jeho následná realizace) může představovat poměrně vážné omezení vlastnického práva, je při jeho vymezování vždy obezřetně posuzován konflikt soukromého vlastnictví a veřejného zájmu. Konkrétní požadavky na korekci vymezené hranice ÚSES, doručené pořizovateli v rámci veřejného projednání návrhu MPP, byly vždy v souladu s výše uvedeným pečlivě prověřeny. Vymezení ÚSES je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Dále podrobněji viz příloha P.188 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.109 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel se vyjádřením individuálně a podrobně zabýval. V rámci své správní úvahy dospěl k závěru, že požadavkům zpochybňujícím nezveřejnění vyhodnocení připomínek a návrhu rozhodnutí

o námitkách z veřejného projednání v průběhu pořizování MPP nelze přisvědčit. Taková povinnost pořizovateli ze zákona nevyplyvá.

Stavební zákon taxativně vymezuje konkrétní fáze procesu pořizování, v nichž je pořizovatel povinen návrh územního plánu zveřejnit, avšak povinnost zveřejňovat průběžné pracovní dokumenty – jako je vypořádání připomínek z veřejného projednání a návrh rozhodnutí o námitkách – není stanovena. Vypořádání připomínek a rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání je finalizováno rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP a bude zveřejněno jakožto součást odůvodnění MPP dle § 172 odst. 4, resp. odst. 5 správního řádu.

Tento závěr výslovně potvrdil rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 13. 5. 2025, č. j. 64 A 1/2025-290, který konstatoval, že pořizovateli nevyplyvá povinnost zveřejnit vypořádání připomínek uplatněných ve společném jednání před veřejným projednáním územního plánu, ale věnoval se i výkladu zveřejnění vypořádání připomínek v procesu pořizování obecně. Ani metodika Ministerstva pro místní rozvoj se zveřejněním vypořádání připomínek a návrhu rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání jako se samostatnou povinností pořizovatele nepočítá. Taktéž ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, jde o novou informaci, která vznikla při přípravě rozhodnutí povinného subjektu, existuje tudíž zákonný důvod pro odmítnutí jejího poskytnutí. Veškeré tyto závěry jsou potvrzeny ustálenou judikaturou správních soudů.

Pořizovatel proto postupuje plně v souladu se zákonem, když nezveřejňuje vypořádání připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání jakožto nehotové pracovní dokumenty, které mohou v procesu pořizování ještě doznat změn, a které jsou podkladem pro konečné rozhodnutí Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP. Podrobněji viz příloha P.205 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036954

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 360

Podatel | **DVOŘÁKOVÁ JITKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A02FJ1

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPP0A02FJ1 a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZENZF

Námitka

ID 3036955

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 361

Podatel | **LANGHAMMEROVÁ IVANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A02FKW

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPP0A02FKW a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZENZF

Námítka

ID 3036513

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 362

Podatel | **KRUPÍČKOVÁ JITKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A02F39

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Pro nápravu zásahů do soukromého vlastnictví v minulém režimu bych ocenila, pokud to je možné, zahrnout část zahrady (v horní části pozemku) do území určené k bydlení (viz. plánec v příloze).

Odůvodnění

Na doporučení Vaší pracovnice jsem sepsala námítku k Návrhu nového Metropolitního plánu. V roce 1933 byla uzavřena smlouva tržová dle plánu Státní regulační komise pro Prahu, kde byla určena stavební místa a přeměna zahradních parcel (v této lokalitě) na parcely stavební, povolena výměrem magistrátu hl. m. Prahy 6. 11. 1929 čj. 43692/29 - viz. archiv. Na základě tohoto byl pozemek před začátkem okupace zakoupen mým otcem a začaly práce na přípravě stavby RD. Po druhé světové válce a události po r. 1948 byl záměr zmařen z polit. důvodů. Předmětný pozemek je zasítovaný. Plyn, elektřina, kanalizace, voda – r.2024 včetně vodoměrné šachty na pozemku.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

V platném ÚP SÚ je vymezena nezastavitelná plocha PS (sady, zahrady a vinice).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je

neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033451

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 363

Podatel | **Výstavba v Zátíší s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ7DJ4

Identifikátor podání Portálu Pražana | b5ztp2qn

Lokalita | 574

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Námítka vlastníka proti vymezení dotčených Pozemků parc. č. 700/99, 700/173 a 785/1, vše v k. ú. Michle, jako park ve volné zástavbě. Vlastník navrhuje, aby byla v podobě zařazení do rozvojových (transformačních) ploch pro bydlení zachována zastavitelnost Pozemků, a to alespoň v rozsahu, v němž jsou v současné době (dle platného územního plánu) Pozemky zařazeny do funkční plochy OV.

Odůvodnění

1. Obchodní společnost Výstavba v Zátíší s.r.o., IČ 170 51 878, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc („vlastník“), jakožto vlastník dotčených pozemků parc. č. 700/99, 700/173 a 785/1, vše v k. ú. Michle („Pozemky“), tímto podává námítky vůči návrhu Metropolitního plánu („MP“).

2. Pozemky vlastníka se dle návrhu MP nacházejí v lokalitě č. 574/Sídlíště Ohradní, v části lokality označené jako „574 / Sídlíště Ohradní Z (07) O [S] “. Dle návrhu MP se má jednat o nezastavěnou veřejně přístupnou část stavebního bloku v lokalitě typu struktury (07) modernistická struktura, označenou jako Park ve volné zástavbě. Park ve volné zástavbě je v článku 94 textové části MP definován takto:

Článek 94

Park ve volné zástavbě

(1) Park ve volné zástavbě je nezastavěná zpravidla veřejně přístupná část stavebního bloku v lokalitě typu struktury (07)

modernistická struktura. Parky ve volné zástavbě jsou vymezeny v grafické části Z 02 šrafovou přes bílou plochu stavebního bloku.

(2) Komunikace v parku ve volné zástavbě tvoří základní síť obsluhy území a zpravidla se s ní sdružují vedení sítí technické infrastruktury, v grafické části Z 02 jsou vymezeny osou.

(3) Stávající budovy (dle katastru nemovitostí k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu) je možné nahrazovat novými stavbami a provádět změny dokončených staveb při zvětšení maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě.

(4) V parku ve volné zástavbě je přípustné umisťování nových jiných staveb, budov pro dopravní a technickou infrastrukturu. Dále je přípustné umisťování budov pro obsluhu a údržbu parku ve volné zástavbě doplňující celkovou kompozici a koncepci dané modernistické struktury, pokud nejsou v rozporu s cílovým charakterem lokality a s primárně nezastavěným charakterem parku ve volné zástavbě.

(5) Pokud ÚPČP, v souladu s podmínkami stanovenými v čl. 159 odst. 3 a 4, regulační plán nebo územní studie [66], nestanoví jinak, je umisťování nových budov do parku ve volné zástavbě nad rámec odst. 4 nepřipustné.

3. Vlastník nesouhlasí se změnou funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou Pozemky ze stávajícího využití dle Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy OV (plochy všeobecně obytné) na využití „park ve volné zástavbě“ podle návrhu MP. V této souvislosti je třeba zdůraznit, že hlavním využitím stávající plochy OV je bydlení s možností umisťování dalších staveb sloužících obecně občanské vybavenosti, zatímco zahrnutím nezastavěných částí stavebních bloků do ploch parku ve volné zástavbě vzniká území, v němž je umisťování nových staveb – budov zcela nepřipustné (není-li územním plánem městské části, resp. vymezené části Prahy, stanoveno jinak, na což však nelze v katastrálním území Michle do budoucna spoléhat).

4. Navržené funkční využití by znemožnilo realizovat zamýšlený projekt vlastníka, který je dle stávající podoby územně plánovacích podkladů přípustný ve funkční ploše OV.

5. Navržená podoba MP spočívající v návrhu nového (jiného) funkčního využití není odůvodněna žádným prokázaným veřejným zájmem. Naopak, navržená změna funkčního využití je v příkrém rozporu se základní tezí návrhu MP o „návratu ke středu“. Tato teze vychází z požadavku na zastavení rozrůstání města do krajiny a zaměření se na rozvoj vnitřního potenciálu celého města, zejména v jeho souvisle zastavěném území. Takto vymezený, a dle názoru

vlastníka velmi správný, požadavek může sám o sobě představovat veřejný zájem na ochraně dosud nezastavěného území, s nímž je však návrh MP v zásadním rozporu. Pozemky totiž představují pro vlastníka možnost, jak za v současnosti možného využití (plocha OV) dostat zájmu na „návrat do středu“ a využít Pozemky pro rozvoj lokality. K tomu je třeba dodat, že využití pozemků pro stavební záměr vlastníka přinese do území nepopíratelné benefity v podobě rozvoje stávající plochy pro bydlení, příp. zvýší a zkvalitní úroveň občanské vybavenosti lokality. Na podporu svých tvrzení se vlastník odkazuje na zveřejněný model výpočtu vývoje obyvatelstva v dotčené lokalitě (viz Krycí list lokality 574/Sídlíště Michle), ze kterého vyplývá značné zvýšení počtu obyvatel, jehož důsledkem bude razantní zvýšení nároků na bytové potřeby, které mohou být stavebním záměrem vlastníka do značné míry uspokojeny.

Navržené funkční využití Pozemků je rovněž nelogické z důvodu objektivní nemožnosti užívat Pozemky jako park ve volné zástavbě. Pozemky se totiž nacházejí ve strmém svahu, u něhož sklon převýšení činí více než 50 % (poznámka pod čarou č. 1 - K tomu viz geodetické zaměření a komentář ze dne 07.01.2021, Ing. Arnošt Prášek (Příloha č. 1)) Svah je pokryt neudržovaným náletem s jedinou přístupovou cestou – schodištěm. V nočních hodinách se jedná o potenciálně nebezpečnou oblast, která nemůže být využita k průchodu, natož jako park k rekreaci a relaxaci. Vzhledem ke svahovité podobě terénu pak není v „parku“ možné umístění žádného mobiliáře a krajně komplikovanou se jeví také případná údržba.

6. Návrhem funkčního využití Pozemků ze stávající plochy OV na plochu parku ve volné zástavbě dojde k významnému snížení hodnoty Pozemků, neboť původní (stávající) funkční využití OV umožňuje realizovat na Pozemcích výstavbu, de facto se jedná o pozemky stavební. Využitelnost Pozemků po jejich zařazení do plochy parku ve volné zástavbě je pro jejich vlastníka nulová.

Navržené nové funkční využití je tak z pohledu dopadů do soukromé sféry vlastníka Pozemků natolik významné, že je pořizovatel MP povinen ji přesvědčivě a detailně odůvodnit. Vlastník namítá, že odůvodnění změny možnosti využití Pozemků v návrhu MP zcela absentuje.

Vlastník namítá, že návrh MP nerespektuje kontinuitu vlastnických práv a narušuje jeho právní jistotu. Vlastník požaduje, aby Pozemky byly vymezeny jako rozvojová (resp. transformační) plocha, a to nejméně v rozsahu, v němž jsou dle v současnosti platného územního plánu zařazeny do plochy OV. Jedině tím může návrh MP dostat požadavku na kontinuitu vlastnických práv. V případě Pozemků však pořizovatel návrhu MP z neznámých důvodů žádnou rozvojovou plochu nevymezil, čímž nejen že nedostal základním požadavkům uvedeným v návrhu MP, ale z hlediska ostatních ploch,

v nichž zastavitelné plochy z platného územního plánu skutečně respektoval (poznámka pod čarou č. 2 – Viz např. lokalita č. 411/574/2256 v severovýchodní části Sídliště Michle (na pozemcích ve vlastnictví hlavního města Prahy)), vlastníka nepřipustně diskriminuje.

K námitce nepřijatelných majetkových důsledků, které by změnou využití pozemků ze současné plochy OV na park ve volné zástavbě, nastaly, vlastník uvádí, že vedle ztráty na hodnotě a využitelnosti Pozemků, by přijetím MP v navržené podobě došlo ke zmaření investice vlastníka (resp. jeho právního předchůdce), která spočívá v akvizici Pozemků a zahájení projektové přípravy investice.

Tím, že návrh MP mění současnou zastavitelnost Pozemků, vytváří bezprecedentní situaci, kdy v současnosti stavební pozemky mění de facto na veřejné prostranství. Tímto postupem nejen že zasahuje do majetkové sféry vlastníka, ale rovněž zakládá bezdůvodné obohacení na straně Hlavního města Prahy, neboť využitím Pozemků jakožto parku dojde k jeho bezplatnému užívání veřejností. Za takové užívání však vlastníkově náleží náhrada (poznámka pod čarou č. 3 – Viz rozsudek NS sp. zn. 33 Odo 1253/2005 ze dne 31.01.2006).

Vlastník je připraven podniknout příslušné právní kroky k dosažení náhrady majetkové újmy a náhrady za vznik veřejného prostranství na Pozemcích, pakliže návrh MP bude schválen v navrženém znění.

7. Pakliže má pořizovatel územního (metropolitního) plánu v úmyslu projednat a rozhodnout o tak významné změně možného využití plochy, která zahrnuje pozemky ve vlastnictví soukromého subjektu (právnícké osoby), je povinen nejen zvažovat dopady do majetkové sféry vlastníka (ve smyslu znehodnocení vlastnictví), ale také uvažovanou změnu podrobit algoritmu, tj. „pětistupňovému testu“, který nastavil Nejvyšší soud ČR v rámci přezkumu opatření obecné povahy a který po mnoho let zůstává pramenem a součástí konstantní soudní judikatury.

8. Jednotlivé kroky algoritmu lze shrnout do pěti postupně ověřovaných bodů:

- a) Byl územní (zde metropolitní) plán vydán subjektem v rámci jeho pravomoci?
- b) Nepřekročil tento subjekt při vydání územního (zde metropolitního) plánu meze své působnosti?
- c) Byl postup při vydání územního (zde metropolitního) plánu souladný se zákonem?
- d) Je územní (zde metropolitní) plán v souladu s hmotným právem?

e) Byla dodržena proporcionalita zásahu územního (zde metropolitního) plánu do vlastnických práv?

9. V prvních dvou krocích je třeba se zabývat otázkou, zda územní (resp. metropolitní) plán byl vydán subjektem s příslušnou zákonnou pravomocí a působností. Třetím krokem algoritmu je přezkum zákonnosti postupu vydání územního plánu. Ve čtvrtém přezkumném kroku je třeba zkoumat soulad územního (resp. metropolitního) plánu s hmotně právními předpisy, zejména s limity a požadavky stavebního zákona a stavebně právních předpisů, ale rovněž v kontextu s dalšími právními předpisy k ochraně celospolečenských a veřejných zájmů (např. životní prostředí, život a zdraví apod.). Posledním krokem algoritmu je tzv. hledisko proporcionality poměřující zvolený způsob řešení územního plánu s mírou zásahu do práv jednotlivců, zejména do práva vlastnického, práva na podnikání a dalších práv. V souvislosti s pátým krokem algoritmu, který je nejméně zobecnitelný a je třeba jej aplikovat vždy s přihlédnutím k jedinečným okolnostem každého individuálního případu, soudní judikatura zdůrazňuje, že zásahy (ze strany řešení územního plánu) do ústavně zaručených práv jsou možné pouze ve výjimečných případech, mohou být realizovány výlučně z ústavně legitimních důvodů, v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů, které ještě vedou rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem, s vyloučením libovůle a na základě zákona.

Nejvyšší správní soud judikoval rozsudkem ze dne 21.07.2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009-120, že územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotčení vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat základní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 LZPS), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Dále je pak v citovaném rozsudku uvedeno, že podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá podle § 101a a násl. s.ř.s. je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

Vlastník namítá, že uvedené podmínky pro omezení jeho vlastnických práv k Pozemkům nejsou návrhem MP dodrženy. Z návrhu MP není zřejmé, na základě jakých skutečností a úvah dospěl pořizovatel MP k závěru, že Pozemky jsou nevhodné pro zachování jejich možného využití podle v současnosti platného územního plánu. Nelze ani dovodit aspekt výjimečné podoby opatření, ústavně legitimních důvodů a není splněna ani podmínka, že k omezení vlastnického práva (zejména tedy omezení možností nakládat s Pozemky) dochází jen v nezbytně nutné míře (znak nezbytnosti není dán vůbec) a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

Nejvyšší správní soud dále judikoval, že ohledně opatření obecné povahy, zde MP, je třeba posuzovat logičnost a absurditu zamýšleného zásahu, a to prizmatem (a za účelem) omezení (minimalizace) zbytečných, neúměrných, nesmyslných, nelogických, nešetrných, nepřiměřených a či nedůvodných zásahů do vlastnických práv (srov. rozsudek NSS ze dne 21.04.2010, sp. zn. 6 Ao 1/2010-51).

Vlastník má za to, že v souvislosti s citovanou judikaturou nebyly naplněny znaky principů proporcionality, subsidiarity a minimalizace zásahu, neboť pro zařazení Pozemků do plochy parku ve volné zástavbě neexistují žádné smysluplné a důvodné argumenty s ohledem na okolní zástavbu v sousedství Pozemků, resp. pořizovatel je v návrhu MP neuvádí. V návrhu MP zcela absentuje uvedení úvah a tvrzení, které pořizovatel považoval za logické, šetrné, přiměřené a důvodné za účelem vymezení Pozemků jako parku ve volné zástavbě. Jak již bylo zmíněno výše, návrh MP v současné podobě vlastníka také nepřípustně diskriminuje.

10. S ohledem na všechny výše uvedené skutečnosti vlastník uvádí, že zahrnutí Pozemků do parku ve volné zástavbě

a) je v rozporu s odůvodněním cílů využití území stanovených v odůvodnění textové části návrhu MP a rovněž s odůvodněním uvedeným v Krycím listu lokality;

b) je v rozporu s kontinuitou vlastnických vztahů;

c) způsobí vlastníkovu majetkovou újmu (znehodnocení Pozemků, zmařená investice);

d) založí na straně Hlavního města Prahy na úkor vlastníka bezdůvodné obohacení;

e) je v rozporu se základním požadavkem MP „Návratu ke středu“;

f) je v rozporu s ustálenou judikaturou diskriminační;

g) nerespektuje ustálenou judikaturou zdůrazňované zásady mj. proporcionality, subsidiarity a minimalizace zásahu.

11. Vlastník navrhuje, aby byla v podobě zařazení do rozvojových (transformačních) ploch pro bydlení zachována zastavitelnost Pozemků, a to alespoň v rozsahu, v němž jsou v současné době (dle platného územního plánu) Pozemky zařazené do funkční plochy OV.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika regulativů parku ve volné zástavbě (PVZ) byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Vzhledem k zásahu do legitimního očekávání vlastníků a právní kontinuity byly regulativy PVZ upraveny ve smyslu jejich rozvolnění.

Umísťování budov pro obsluhu a údržbu PVZ bylo umožněno. Dále bylo umožněno, aby mohly ÚPČP, RP a ÚS upřesnit podmínky pro umísťování nových budov. Regulativy stávajících budov v PVZ byly upraveny tak, že ve vztahu ke katastru nemovitostí je považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP; byl doplněn odkaz na katastrální zákon. Vrstva parků ve volné zástavbě byla na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání komplexně prověřena a upravena jako celek v rozsahu celého území hl. m. Prahy s ohledem na právní kontinuitu a legitimní očekávání vlastníků, v nezbytně nutném rozsahu bylo dílčím způsobem vymezení PVZ korigováno, resp. redukováno. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další rozvolnění regulativů nebylo pořizovatelem v rámci správní úvahy shledáno jako adekvátní vzhledem k požadavkům samosprávy HMP a samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdržným připomínkám a námítkám, které požadují přesný opak a vzhledem k veřejnému zájmu na ochraně a stabilizaci modernistických sídlišť z hlediska jejich hodnot, zejména původní urbanistické koncepce a kompozice a zachování typických rysů a struktury zástavby.

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebyl, neboť textace regulativů i vymezení regulativu PVZ v grafické části návrhu MPP byly shledány jako vyvážené při zachování koncepce a flexibility zároveň a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Námitka

ID 3033124

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW999

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7pk48fh4

Lokalita | 408

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 1 / Námitka

Vyjádření

Požaduji zvětšit stavební blok, resp. jej rozšířit také na pozemek parc. č. 1196/1.

Odůvodnění

Odůvodnění

Vlastník připravuje na Pozemcích stavební záměr DŮM
V JAHODÁCH, PRAHA

KUNRATICE, pro který má již zpracovánu územní studii.

Pro realizaci celého záměru byla uzavřena kontribuční smlouva –
Rámcová smlouva o spolupráci ze dne 20.10.2021, mezi vlastníkem
a městskou částí Praha – Kunratice. Samospráva městské části se
stavebním záměrem vlastníka souhlasí.

Územní plán je významným zásahem do vlastnických práv a
v okamžiku jeho vydání musí být všem účastníkům zřejmé, jak a proč
budou jejich vlastnická práva omezena.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, č. j.
1 Ao 1/2005 – 98 cit: „Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum
obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho
proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím
užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe
obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy
právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem
mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností
k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto

v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).“

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009 č. j. 1 Ao 1/2009 – 120 cit: „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

Územní plán jako opatření obecné povahy musí být v souladu se soudní judikaturou ustálenou zásadou proporcionality, zejména proporcionality zásahu do práv vlastníků. Pakliže z textu územního plánu nemůže s ohledem na výše uvedené vlastníci zjistit rozsah zásahu pořizovaným územním plánem, ani jaké je možné využití jeho pozemku v rámci konkrétní plochy, je takový územní plán nepřezkoumatelný a neproporcionální.

Zvětšení stavebního bloku, resp. jeho rozšíření je vhodné a přiměřené (proporcionální) hned z několika důvodů. Pokud již existuje projektová dokumentace k záměru, která s určitou intenzitou či rozsahem zástavby na pozemku dlouhodobě počítá a zároveň s ní souhlasí i vedení městské části, je vhodné přizpůsobit tomu i parametry stavebního bloku. Pokud se jedná o plochu, která byla v předchozí územně plánovací dokumentaci vedena jako zastavitelná nebo určena pro rozvoj, je zvětšení stavebního bloku přirozeným krokem reflektujícím kontinuitu územního plánování a legitimní očekávání vlastníka dotčených pozemků. Zároveň tím lze předejít neefektivnímu tvarování území, kdy příliš malý nebo nevhodně definovaný stavební blok brání racionálnímu umístění objektů, zhoršuje urbanistické řešení a vede k nevyužití rozvojového potenciálu pozemku. V neposlední řadě může zvětšení stavebního bloku přispět k lepší návaznosti na okolní strukturu města, čímž bude podpořena funkční městská zástavba.

Přílohy:

Územní studie

Rámcová smlouva o spolupráci ze dne 20. 10. 2021

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP. Je vymezena plocha stavebního bloku.

Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat charakter území určený významným podílem zahrad s přihlédnutím k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí, konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je informativní (čl. 93 textové části Metropolitního plánu).

Námítka

ID 3033440

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTPZM

Identifikátor podání Portálu Pražana | akueiuqa

Lokalita | 346

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Vlastník dotčených pozemků požaduje vymezení stavebního bloku na pozemku parc. č. 673/1.

Požaduji v návrhu MP respektovat dříve vydané rozhodnutí

o umístění stavby ze dne 19. 12. 2024, sp. zn.:

MC05/OSU/26168/2024/Gre/Hlu. 904, č. j.: MC05 295040/2024

Spisový znak: 328.3 A/5, a upravit návrh MP tak, aby územní rozhodnutí bylo možné realizovat.

Odůvodnění

I. Stav věci

Podatel těchto námitek je vlastníkem pozemků parc. č. 673/1, 673/10 v k. ú. Hlubočepy a obci hl. m. Praha (dále jen „Pozemky“).

Ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) podal dotčený vlastník k veřejnému projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu, dále též jen „návrh územního plánu“ nebo „návrh MP“) své námítky.

Některým námitkám nebylo ve vztahu k Pozemkům nebylo dle analýzy hlavního výkresu návrhu MP vyhověno. Na těchto námitkách dotčený vlastník trvá.

Návrh MPP doznal určitých změn ve vztahu k Pozemkům a celkové koncepci MPP (změna textové i grafické části). A proto si dotčený vlastník tímto dovoluje vznést do opakovaného veřejného projednání tuto

n á m í t k u.

II. Vymezení dotčeného území

Ve vztahu ke konkrétním námítkám je dotčeným územím lokalita 346 Starý Barrandov a katastrální území uvedené v části I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl. m. Prahy.

III. Popis

Pozemky jsou součástí zastavitelné obytné lokality 346 Starý Barrandov. Cílový charakter lokality je definován cit: „Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Starý Barrandov se strukturou zahradního města. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Českého krasu. Lokalita Starý Barrandov je vymezena jako lokalita zahradního města. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné sítě veřejných prostranství s osou v Barrandovské ulici, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby a zlepšování propojení s parkem Habrová v lokalitě Barrandov – Žvahov.“

Jedná se o zastavitelné pozemky se strukturou zahradního města, obytné využití.

Pozemky jsou součástí stabilizované lokality, ve stabilizované ploše. Pro pozemky je stanovena výšková hladina jako ustálená, rozmezí podlažnosti 2.

IV. Námítky

Námítka č. 1:

Vlastník dotčených pozemků požaduje vymezení stavebního bloku na pozemku parc. č. 673/1.

Odůvodnění námítky:

Vlastník připravuje na Pozemcích stavební záměr výstavby rodinného domu Praha, Skální 9, novostavba vily. Pozemek je dle platného územního plánu zařazen do plochy OB - čistě obytné. Pozemek je velmi dobře přístupný z veřejně přístupné pozemní komunikace a napojený na stávající síť technické infrastruktury.

Pro realizaci stavebního záměru dotčeného vlastníka bylo vydáno rozhodnutí o umístění stavby ze dne 19. 12. 2024, sp. zn.:

MC05/OSU/26168/2024/Gre/Hlu. 904, č. j.: MC05 295040/2024
Spisový znak: 328.3 A/5.

Důkazy:

- Studie

- rozhodnutí o umístění stavby ze dne 19. 12. 2024, sp. zn.:

MC05/OSU/26168/2024/Gre/Hlu. 904, č. j.: MC05 295040/2024

Spisový znak: 328.3 A/5

Pozemek parc. č. 673/1 je dostatečně veliký na to, aby na něm byl vymezen samostatný stavební blok (čl. 89 návrhu MPP) a zůstal významný podíl soukromé zahrady k tomuto domu, stejně jako k domům okolním (čl. 93 návrhu MPP).

Vymezením stavebního bloku ve velké soukromé zahradě s možností zástavby v souladu s charakterem lokality 346 Starý Barrandov na pozemku parc. č. 673/1 by došlo k vhodnému zvýšení obytné funkce v ploše a zakomponování do celkové zástavby lokality zahradního města.

Dotčený vlastník by za dostatečně určité vymezení parametrů zastavitelné plochy považoval, aby na daném pozemku byl vymezen stavební blok. U navrhované znění MP hrozí nejasnost výkladu u stavebních úřadů, a tedy nejistotu vlastníka v rámci povolovacího procesu.

Vymezení stavebního bloku by vlastníkovi přineslo jistotu z hlediska jeho legitimního očekávání. Z uvedeného důvodu proto dotčený vlastník navrhuje, aby na pozemku parc. č. 673/1 byl vymezen stavební blok.

Dle čl. 89/1 cit: „(1) Ve stavebním bloku je možné umisťovat nové a měnit stávající budovy za podmínek, které cílový charakter lokality nevylučuje, a s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8.

Dle čl. 89/2 cit: V rámci stavebního bloku mohou být vymezeny další dílčí plochy

strukturálního členění. Zpravidla jde o vnitrobloky, zahrady nebo park ve volné zástavbě, jak je uvedeno v čl. 92 až 94.

Dle čl. 93/5 cit: „Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat charakter území určený významným podílem zahrad s přihlédnutím k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí. Konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je informativní.“

Předložený návrh MPP, pokud by neumožňoval realizaci stavebního objektu dle záměru vlastníka, by byl neproporcionální a neodůvodněným zásahem do práv vlastníka, v rozporu s jeho legitimním očekáváním, který znemožňuje realizaci jeho připravovaného stavebního záměru.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005 – 98 cit: „Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120 cit: Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“ (zvýrazněno dotčenými vlastníky).

Návrh územního plánu by byl v rozporu s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona.

Návrh územního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů dotčeného vlastníka, vyjádřený jeho dlouhodobým podnikatelským záměrem. Tímto závažným zásahem orgán územního plánování nesplnil svou

povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území (§ 18 odst. 3 stavebního zákona). Návrh územního plánu znemožněním záměru porušuje svou povinnost sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jak je uvedeno výše, na pozemku parc. č. 673/1 je připraven projekt, podle kterého je naplánovaná výstavba. Projekt je koncipován tak, aby respektoval charakter území, urbanistické vztahy i širší rozvojové záměry dané lokality.

Vymezení stavebního bloku je proto žádoucí a odůvodněné jak z hlediska připravovaného projektu, tak z hlediska urbanistické logiky a regulace celého území.

S ohledem na výše uvedené je také vymezení stavebního bloku v souladu s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona.

Územní plán je zásadním nástrojem veřejné správy, který významně zasahuje do výkonu vlastnického práva, neboť určuje, jakým způsobem může být pozemek v budoucnu využíván a jaké možnosti výstavby jsou na něm přípustné. Jako hlavní koncepční dokument, podle kterého se řídí další rozvoj území i samotná podoba města, fakticky předurčuje dlouhodobou budoucnost jednotlivých lokalit. Je proto mimořádně důležité, aby plánem stanovené regulace byly přiměřené, odůvodněné a v souladu s reálnými možnostmi využití pozemku. Vymezení stavebního bloku na dotčeném pozemku je tak klíčové pro zachování legitimního výkonu vlastnického práva i pro možnost realizovat vlastní dlouhodobě plánovaný projekt, který plně respektuje charakter území.

Aby územní plán plnil své zákonem dané cíle, je potřeba, aby byl jasný, určitý a srozumitelný. Nesmí také umožňovat nepřijatelnou míru správního uvážení při následné aplikaci ze strany orgánů územního plánování. Tím, že na dotčeném pozemku bude stanoven stavební blok, se předejde nejasnostem při podrobnější přípravě projektu, kdy nebude pouze na vůli jednotlivého úředníka stavebního úřadu, jakým způsobem vyloží jinak poměrně obecné regulativy návrhu MP.

Námítka č. 2:

Požaduji v návrhu MP respektovat dříve vydané rozhodnutí o umístění stavby ze dne 19. 12. 2024, sp. zn.:

MC05/OSU/26168/2024/Gre/Hlu. 904, č. j.: MC05 295040/2024

Spisový znak: 328.3 A/5, a upravit návrh MP tak, aby územní rozhodnutí bylo možné realizovat.

Odůvodnění námítky:

Jak je uvedeno výše, stavební úřad již vydal územní rozhodnutí o umístění stavby ze dne 19. 12. 2024, sp. zn.: MC05/OSU/26168/2024/Gre/Hlu. 904, č. j.: MC05 295040/2024
Spisový znak: 328.3 A/5.

Vydáním územního rozhodnutí vzniklo dotčenému vlastníku pozemků legitimní očekávání, že může svůj projekt realizovat za podmínek, které mu stát prostřednictvím správního orgánu výslovně schválil (byť v okamžiku podání těchto námitek není rozhodnutí pravomocné). Pokud by nový územní plán (MP plán) takový záměr nerespektoval nebo dokonce znemožnil jeho realizaci, zasáhl by nepřiměřeně do práv dotčeného vlastníka pozemků, popřel právní jistotu a kontinuitu územního plánování. Územní plán má být koncepčním dokumentem, by neměl zpětně zpochybňovat či vytvářet překážky pro projekty, které prošly řádným procesem posouzení. Respektování existujících územních rozhodnutí je proto nezbytné jak pro stabilitu investičního prostředí a výkon vlastnického práva, tak pro důvěru v předvídatelnost výkonu veřejné správy.

Jak bylo uvedeno výše, územní plánování je proces, v němž jde o dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 a úkolů územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona. Pokud by vlastník dotčených pozemků nemohl realizovat svůj záměr v souladu s již vydaným územním rozhodnutím, proces územního plánování by v dosažení výše zmíněných cílů naprosto selhal.

V. Závěr

Za vyhovění mým námítkám předem děkuji.

Zároveň na dříve podaných námítkách, kterým dosud nebylo vyhověno, trvám v plném rozsahu.

Přílohy:

1. Plná moc advokáta
2. Studie záměru
3. rozhodnutí o umístění stavby ze dne 19. 12. 2024, sp. zn.: MC05/OSU/26168/2024/Gre/Hlu. 904, č.j.: MC05 295040/2024
Spisový znak: 328.3 A/5

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP. Je vymezen stavební blok s regulativem soukromých zahrad. Rozmezí podlažnosti má hodnotu 2 (1 - 2 RNP) dle stavu v území. V daném místě je vždy nutné uvažovat všechny regulativy zároveň.

Námítka

ID 3033448

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTQ91

Identifikátor podání Portálu Pražana | azsnk8fi

Lokalita | 775, 272

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Nejasnost grafického označení zastavitelné obytné lokality na pozemku parc. č. 350/3, v k. ú. Uhříněves. Žádám, aby byl pozemek jasně vymezen až na svou hranici s pozemkem parc.č. 2148/1, ostatní plocha (dráha).

Odůvodnění

Podatel této námítky je vlastníkem pozemku parc. č. 350/3, zapsaném na LV 1248, zahrada, o výměře 316 m², v k. ú. Uhříněves a obci hl. m. Praha (dále jen „Pozemek“). Dle grafické části se pozemek zřejmě nachází v lokalitě 272 Stará Uhříněves. Cílový charakter lokality: „Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Stará Uhříněves se strukturou vesnickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Uhříněveské plošiny. Lokalita Stará Uhříněves je vymezena jako lokalita s původní vesnickou strukturou. V lokalitě je nutné chránit dochovaný charakter jádra původního historického sídla. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, posílení historického jádra podél dnešní ulice Přátelství a kolem náměstí Bratří Jandusů, obklopeného rodinnými domy, ve vymezených transformačních a rozvojových plochách doplnění zástavby a zlepšení prostupnosti v okolí Pitkovického potoka.“

Dle grafické části – výkres Z 02 - přes dotčený pozemek, nikoliv na jeho hranici, vede nejasná čára (oranžová), která je zákresem zastavitelné obytné lokality a plochy. Nicméně z výkresů Z 03 a Z 04, kde je vymezena hranice lokalit, je patrné, že pozemek patří právě k lokalitě 272 Stará Uhříněves, nikoliv vedlejší lokality 775 Trať Benešov II, která je zastavitelná, stabilizovaná, produkční

Pro vlastníka pozemku je naprosto stěžejní s jistotou vědět, do jaké plochy spadá jeho nemovitost. V tomto ohledu vlastník nemůže mít žádné nejasnosti a tápat, kde je hranice zastavitelné obytné lokality a plochy.

Územní plán musí být zcela jednoznačný a srozumitelný, zejména pokud jde o přesné vymezení jednotlivých ploch a regulací, které se k nim vztahují. Je nezbytné, aby z plánu bylo jasné seznatelné, o jakou plochu se jedná, jaké je její funkční určení, jaký má charakter a jaké jsou na ní přípustné či nepřípustné činnosti. Pouze tak lze zajistit právní jistotu vlastníků, orgánů veřejné správy i všech dalších subjektů, kteří s územním plánem pracují. Územní plán totiž závazně určuje, jakým způsobem může s nemovitostí její vlastník či nabyvatel nakládat.

Jelikož územní plán představuje zásah do vlastnického práva, musí být každá jeho část vyložena jednoznačně a předvídatelně. Vlastník musí již z plánu bez obtíží zjistit, jaké podmínky a limity se na jeho pozemek vztahují, aniž by si musel domýšlet nejasné výklady nebo dovozovat nepřesné závěry. Nepřehledné či neurčité vymezení ploch tak vede k zásadní právní nejistotě, nerovnosti a následně sporům.

Jasnost a přesnost územního plánu jsou nezbytné také proto, že slouží jako závazný podklad pro veškeré budoucí rozhodování stavebních úřadů a dalších orgánů. Pokud není zcela zřejmé, co je v dané ploše přípustné, může docházet k nejednotným rozhodnutím, která nejen komplikují proces povolování staveb, ale zároveň narušují legitimní očekávání investorů i obyvatel.

Z uvedených důvodů je tedy nezbytné, aby územní plán poskytoval naprosto jasné, srozumitelné a jednoznačné vymezení všech ploch a regulací. Pouze tak lze zajistit právní jistotu, ochranu vlastnického práva a zároveň umožnit harmonický, koordinovaný a transparentní rozvoj města.

V 21. století s nástroji, které dnešní plánování poskytuje, již není nikterak problematické grafickou část územního plánu vyhotovit natolik určitě, že o hranici zastavitelné obytné lokality a plochy nebude žádná pochybnost.

Zároveň není-li možné z grafického znázornění návrhu MP s určitostí zjistit, na jaké ploše se dotčený pozemek nachází, pak jde o vadu a návrh MP je nepřezkoumatelný pro nesrozumitelnost.

Dotčený pozemek sousedí s vlakovou dráhou (lokalita 775 Trať Benešov II). Není možné, aby vlastník dotčeného pozemku tápal, ve které konkrétní lokalitě se jeho pozemek nachází, obzvláště s ohledem na to, že se typově jedná o lokality značně rozdílné. Proto žádám, aby byl pozemek jasné vymezen až na svou hranici s pozemkem parc.č. 2148/1, ostatní plocha (dráha).

Za vyhovění mé námitce a vymezení lokality 272 Stará Uhříněves až na hranici pozemku s pozemkem parc. č. 2148/1 předem děkuji.

Přílohy:

1. Plná moc advokáta

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP pro opakované veřejné projednání. Pozemek je součástí zastavitelné lokality 272/ Stará Uhřetěves. V grafické části jsou hranice lokalit zobrazené černou čarou, která jasně vede po západní hranici pozemku požadavku. Vnitřní červená čára zobrazuje využití dané lokality. Územní plán je pořizován v měřítku 1:10 000, a prvky které nejsou zobrazeny v tomto měřítku jsou pod čitelností územního plánu.

Grafika výkresové části byla prověřena a upravena, byla vylepšena čitelnost výkresů. Byla vylepšena prohlížeč aplikace. Aplikace je zároveň dále doplňována o další možnosti a je průběžně vyvíjena.

Námítka

ID 3033537

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ7PWZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dbc2facq

Lokalita | 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Souhlasím s přesunem prvku 123/379/2347 „místní park, Park na Přímském náměstí“ a s připojením pozemků parc. č. 897/3, 897/17, 908/24, 908/25, 908/26, 908/27 vše v k. ú. Klánovice“ do stabilizovaného zastavitelného území.

Odůvodnění

Podatel této námítky je ke dni podání této námítky vlastníkem pozemků parc. č. 897/3, 897/17, 908/24, 908/25, 908/26, 908/27 vše v k. ú. Klánovice, obec hl. m. Praha (dále jen „Pozemky“).

Ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) podal dotčený vlastník k veřejnému projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu, dále též jen „návrh územního plánu“ nebo „návrh MP“) své námítky.

Námitkám ve vztahu k Pozemkům bylo dle analýzy hlavního výkresu návrhu MP zjevně vyhověno. Zpracovatel a pořizovatel tedy souhlasili s argumentací dotčeného vlastníka. Za vyhovění námitkám dotčený vlastník tímto děkuje.

S ohledem na výše uvedené dotčený vlastník si tímto dovoluje vznést do opakovaného veřejného projednání tuto souhlasnou námítku

Ve vztahu ke konkrétním námitkám je dotčeným územím lokalita 379 Klánovice a katastrální území uvedené v části I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl. m. Prahy.

Pozemky jsou dle návrhu územního plánu součástí zastavitelné obytné lokality 379 Klánovice, struktura zahradního města.

Cílový charakter lokality je definován cit: „Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Klánovice se strukturou zahradního města. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Čakovické tabule. Lokalita Klánovice je vymezena jako lokalita zahradního města. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné, pravidelné sítě veřejných prostranství, osou které jsou ulice Slavětínská a Náměstí Hedviky Vilgusové, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby, dále na vymezených transformačních a rozvojových plochách doplnění zástavby dle stanovených regulativů a napojení nových veřejných prostranství na stávající, zlepšování prostupnosti do sousedních krajinných lokalit a doplnění občanské vybavenosti a sítě parků.“

Pozemky jsou dle platného územního plánu zařazeny do plochy SV-B (Smíšené všeobecné).

Dne 22. 6. 2022 podal vlastník dotčených pozemků námítky proti návrhu MP. Učinil tak proto, že v původním návrhu MP byl na jeho pozemcích plánován park (místní park 123/379/2347, Park na Přímském náměstí). S touto změnou nesouhlasil a podrobně popsal, z jakého důvodu taková úprava není vhodná, ani proporcionální.

Vlastník dotčených pozemků na pozemcích plánuje v koordinaci s městskou částí Praha – Klánovice výstavbu individuálního bydlení. S městskou částí Klánovice uzavřel vlastník dne 29. 6. 2020 Memorandum o porozumění a společném postupu při realizaci zástavby lokality, které dne 24. 6. 2020 schválilo zastupitelstvo městské části Praha – Klánovice.

Zastupitelstvo hl. města Praha následně vyhovělo námitce vlastníka a plánovaný místní park 123/379/2347 (Park na Přímském náměstí), z návrhu MP vypustilo. Na dotčených pozemcích by tedy mělo být možné stavět stavby dle další úpravy v návrhu MP.

V návaznosti na zveřejněný návrh do opakovaného veřejného jednání MP podávám tímto souhlasnou námitku ve vztahu k zapracování připomínek vlastníka dotčených pozemků.

Děkujeme pořizovateli i zpracovateli návrhu za akceptování námítky vlastníka, která byla v návrhu územního plánu zohledněna. Přijaté řešení odpovídá principům proporcionality a racionálního územního plánování, kdy dochází k přiměřenému vyhodnocení veřejných i soukromých zájmů v území.

Zároveň upozorňujeme, že k záměru vlastníka na dotčených pozemcích stavební úřad (Úřad městské části Praha 21) již vydal územní rozhodnutí ze dne 3. 4. 2024, č. j. UMCP21/05790/2024/SÚ/Bro, které přikládáme jako přílohu tohoto podání. Zároveň stavba již byla zahájena, viz oznámení v příloze tohoto podání.

Z výše uvedených důvodů se s uvedeným řešením zcela ztotožňujeme a návrh MP v této části podporujeme. Navrhujeme, aby do něj v tomto rozsahu již nebylo zasahováno.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP pro opakované veřejné projednání.

Námítka

ID 3034101

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZY6BU

Identifikátor podání Portálu Pražana | kx263sfw

Lokalita | 267, 620, 934, 935, 936, 916

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | Koridor 760/-/24 Nadzemní elektrické vedení 400kV napojení elektrické stanice Chodov požadují zúžit tak, aby nezasahoval do pozemků dotčeného vlastníka“.

Vyjádření

Podatel těchto námitek je vlastníkem pozemků parc. č. 1871, 1872, 2366/34 k. ú.

Kunratice a obci hl. m. Praha (dále jen „Pozemky“).

Ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) podal dotčený vlastník k veřejnému projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu, dále též jen

„návrh územního plánu“ nebo „návrh MP“) své námítky.

Některým námítkám nebylo ve vztahu k Pozemkům nebylo dle analýzy hlavního výkresu návrhu MP vyhověno. Na těchto námítkách dotčený vlastník trvá.

Návrh MPP doznal určitých změn ve vztahu k Pozemkům a celkové koncepci MPP (změna textové i grafické části). A proto si dotčený vlastník tímto dovoluje vznést do opakovaného veřejného projednání tuto námítku.

Ve vztahu ke konkrétním námítkám je dotčeným územím katastrální území uvedené

v části I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl.m. Prahy.

Pozemky jsou součástí zastavitelné obytné lokality 192 Na Kálku. Cílový charakter lokality je definován cit: „Naplnit potenciál zastavitelné, transformační, obytné lokality Na Kálku se strukturou heterogenní. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Uhřetěveské plošiny. Lokalita Na Kálku je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Cílem navržených regulativů je určení prostorového uspořádání, vytvoření různorodého města v návaznosti na dopravní terminál a zajištění prostupné sítě veřejných prostranství. Dále propojení na rekreační lokalitu Písnice – Šeberov.

Jedná se o zastavitelné pozemky s heterogenní strukturou. Pozemky jsou součástí rozvojové a transformační lokality i plochy, a to jako zastavitelné transformační a rozvojové plochy nových struktur.

Přes pozemky vede koridor 760/-/24 Nadzemní elektrické vedení 400kV napojení elektrické stanice Chodov.

Námítka č. 3:

Koridor 760/-/24 Nadzemní elektrické vedení 400kV napojení elektrické stanice

Chodov požadují zúžit tak, aby nezasahoval do pozemků dotčeného vlastníka“.

Odůvodnění

Vedení koridoru 760/-/24 Nadzemní elektrické vedení 400kV zasahuje do pozemku

parc. č. 2366/34. Takový zásah považuje vlastník za neodůvodněný a neproporcionální.

Územní plán je závaznou regulací území, která má zabezpečit jeho trvale udržitelný rozvoj. V zastavitelné obytné rozvojové lokalitě musí být akcentován rozvoj obytné funkce. Je naprosto nekonceptní realizovat v intravilánu hl. města nadzemní vedení, které ve výsledku brání rozvoji obytné lokality. Nadzemní koridor představuje výrazné omezení pro jakoukoliv další výstavbu i rozvoj území – blokuje prostor, který je v městském prostředí mimořádně cenný, a vytváří dlouhodobou bariéru pro umísťování nových objektů či přestaveb stávajících.

Takové řešení je v rozporu s požadavkem proporcionality regulace územně plánovací dokumentací.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005 – 98 cit: „Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho

proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009 č. j. 1 Ao 1/2009 – 120 cit: Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“ (zvýrazněno dotčenými vlastníky).

Návrh územního plánu je v rozporu s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona.

Návrh územního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů dotčeného vlastníka, vyjádřený jeho dlouhodobým podnikatelským záměrem, se kterým je

samospráva městské části obec seznámena a souhlasí s ním (viz kontribuční smlouva). Tímto závažným zásahem orgán územního plánování nesplnil svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území (§ 18 odst. 3 stavebního zákona). Návrh územního plánu znemožněním záměru porušuje svou povinnost sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje (§ 18 odst. 2 stavebního zákona).

Z toho důvodu navrhuji, aby byl koridor zúžen tak, aby nezasahoval do pozemků dotčeného vlastníka.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Ve věci požadavku na zúžení koridoru 760/-/24 Nadzemní elektrické vedení 400kV se nejedná o měněnou část dokumentace, upraven byl pouze rozsah zastavitelných ploch na základě pořizované Územní studie Depo Písnice a okolí.

Do pozemků parc. č. 1872 a 2366/34 vše v k. ú. Kunratice zasahuje koridor 760/-/24 Nadzemní elektrické vedení 400kV napojení elektrické stanice Chodov, který je vymezený na základě nadřazené dokumentace (koridor ZÚR 700/Z/90 a koridor E27 v PÚR ČR). Koridor tedy v území existuje a MPP pouze adekvátně upřesňuje jeho rozsah potřebám výstavby záměru. Koridor je vymezen mimo zastavěné i zastavitelné území, nezasahuje do zastavitelných částí pozemků. Dále platí, že v území se již dnes nachází stávající vedení 2×400 kV přenosové soustavy ČEPS a.s., takže zásah do krajiny je minimalizován. Jedná se o očekávatelné a přiměřené vymezení celostátního záměru, jehož realizace je ve veřejném zájmu.

Vymezení odpovídá právnímu stavu - platným koridorům vymezeným v nadřazené územně plánovací dokumentaci. Plochy jsou v ÚP SÚ HMP vymezeny jako nezastavitelné, v území existuje ochranné pásmo stávajících vedení.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře

a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6).

Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Veškeré stanovené obsahové náležitosti MPP jako opatření obecné povahy podle pořizovatele splňuje, je dostatečně přehledný a srozumitelný.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce. Dále podrobněji viz příloha P.149 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě vyjádření podatelů, kteří ve veřejném projednání zpochybnili zákonnost a soulad návrhu MPP s právními předpisy, byla provedena komplexní revize celého návrhu a na základě tohoto prověření byly vybrané pasáže návrhu MPP přepracovány z důvodu větší jednoznačnosti a právní stability.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet

s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034102

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZY6BU

Identifikátor podání Portálu Pražana | kx263sfw

Lokalita | 934, 192

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | Požadují navýšení výškové regulace na všech pozemcích parc.č. 1871, 1872, 2366/34 v k.ú. Kunratice na výškovou hladinu 8.

Vyjádření

Podatel těchto námitek je vlastníkem pozemků parc. č. 1871, 1872, 2366/34 k. ú.

Kunratice a obci hl. m. Praha (dále jen „Pozemky“).

Ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) podal dotčený vlastník k veřejnému projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu, dále též jen

„návrh územního plánu“ nebo „návrh MP“) své námítky.

Některým námítkám nebylo ve vztahu k Pozemkům nebylo dle analýzy hlavního výkresu návrhu MP vyhověno. Na těchto námítkách dotčený vlastník trvá.

Návrh MPP doznal určitých změn ve vztahu k Pozemkům a celkové koncepci MPP (změna textové i grafické části). A proto si dotčený vlastník tímto dovoluje vznést do opakovaného veřejného projednání tuto námítku.

Ve vztahu ke konkrétním námítkám je dotčeným územím katastrální území uvedené

v části I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl.m. Prahy.

Pozemky jsou součástí zastavitelné obytné lokality 192 Na Kálku. Cílový charakter lokality je definován cit: „Naplnit potenciál zastavitelné, transformační, obytné lokality Na Kálku se strukturou heterogenní. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Uhřetěveské plošiny. Lokalita Na Kálku je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Cílem navržených regulativů je určení prostorového uspořádání, vytvoření různorodého města v návaznosti na dopravní terminál a zajištění prostupné sítě veřejných prostranství. Dále propojení na rekreační lokalitu Písnice – Šeberov.

Jedná se o zastavitelné pozemky s heterogenní strukturou. Pozemky jsou součástí rozvojové a transformační lokality i plochy, a to jako zastavitelné transformační a rozvojové plochy nových struktur.

Přes pozemky vede koridor 760/-/24 Nadzemní elektrické vedení 400kV napojení elektrické stanice Chodov.

Námítka č. 4:

Požaduji navýšení výškové regulace na všech pozemcích parc.č. 1871, 1872, 2366/34

v k.ú. Kunratice na výškovou hladinu 8.

Odůvodnění

V souladu s výše uvedenou námitkou 1 požaduji úpravu výškové regulace, jak v námitce uvedeno. Výšková hladina 3 na předmětných pozemcích je neproporcionální a neodůvodněná. Důvodem je možnost realizace stavebního záměru vlastníka, popsaného v odůvodnění námítky č. 1.

Lze oprávněně predikovat, že dojde k rozrůstání města a to i z důvodu blízkosti metra a návaznosti na veřejnou vybavenost. Právě principy Metropolitního plánu jsou potenciál a nové možnosti. Základní koncepce Metropolitního plánu je závazným rámcem. Změna výškové hladiny z 8 na 3 se pak jeví z tohoto a z urbánního pohledu jako neodůvodnitelná a to z důvodu, že se nejedná o okraj města, ale místo, kde v budoucím období bude navazovat nová zástavba a to z důvodu dalšího rozrůstání města na jednom z nejvhodnějších a žádoucích míst z pohledu veřejných zájmů jako celku.

Navržená struktura ve velké míře nerespektuje požadavky na adaptaci na změny klimatu. Lze pokládat za nesporné, že je vhodné, právě vzhledem k prevenci tepelného ostrova, centrální část lokality využít pro zástavbu v nižší míře využití území a podlažnosti a naopak okrajové části lokality využít ve vyšší míře.

Předložený návrh územního plánu je neproporcionální a neodůvodněným zásahem do práv vlastníka, když v transformační ploše bezdůvodně stanoví omezující výškové regulativy.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005 – 98 cit: „Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009 č. j. 1 Ao 1/2009 – 120 cit: Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“ (zvýrazněno dotčenými vlastníky).

Návrh územního plánu je v rozporu s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona.

Návrh územního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů dotčeného vlastníka, vyjádřený jeho dlouhodobým podnikatelským záměrem. Tímto závažným zásahem orgán územního plánování nesplnil svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území (§ 18 odst. 3 stavebního zákona). Návrh územního plánu znemožněním záměru porušuje svou povinnost sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje (§ 18 odst. 2 stavebního zákona).

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

V dotčeném území je paralelně pořizován Metropolitní plán (MPP) a Územní studie Depo Písnice a okolí, která je v tuto chvíli procesu pořizování po veřejném jednání a v následné fázi budou vyhodnoceny připomínky, na základě kterých může dojít k úpravě návrhu této územní studie.

V rámci podrobnějšího prověření územní studií došlo ke korekci výškové hladiny, která byla navýšena oproti VP návrhu Metropolitního plánu (výšková regulace byla v místech 2-4 RNP). Výšková regulace byla upravena na základě požadavků městské části tak, aby bylo dosaženo maximální dohody v území. Z toho důvody byla výšková regulace nastavena v okrajových částech zastavitelného území, kde dochází k přechodu do volné krajiny, na max 2-4RNP. Vyšší míra využití území je situovaná u budoucí stanice metra, tj. v centrální části lokality, ve vazbě na významné uliční prostranství (náměstí).

Územní studie Depo Písnice a okolí navrhuje na dotčených pozemcích výškovou hladinu V. a VI. Návrh MPP současně nevylučuje budoucí úpravu těchto parametrů (tj. úpravu výškové regulace). Územní studie představuje relevantní, odborný podklad pro budoucí rozhodování a lze předpokládat, že její závěry, po jejím schválení a vložení do evidence ÚPČ (resp. NGÚP), budou promítnuty do Metropolitního plánu prostřednictvím jeho následné změny.

Další rozrůstání sídla do krajiny není žádoucím jevem, dochází díky němu k fragmentaci krajiny, úbytku zemědělské půdy a narušení ekologické stability území. S ohledem na okrajovou část hlavního města ve vazbě na Středočeský kraj by mohlo docházet k nežádoucímu srůstání sídel. Další rozrůstání sídla do volné krajiny,

namísto využití potencionálu zahušťování a regeneraci již zastavěných ploch (tzv. brownfieldů), znamená vyšší závislost na individuální automobilové dopravě a tlak na budování nové infrastruktury včetně další vybavenosti pro nové obyvatele.

Dále, dle čl. 167 textové části Metropolitního plánu platí, že záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního

samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezpracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6).

Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 4 a 5

stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Veškeré stanovené obsahové náležitosti MPP jako opatření obecné povahy podle pořizovatele splňuje, je dostatečně přehledný a srozumitelný.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce. Dále podrobněji viz příloha P.149 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě vyjádření podatelů, kteří ve veřejném projednání zpochybnili zákonnost a soulad návrhu MPP s právními předpisy, byla provedena komplexní revize celého návrhu a na základě tohoto prověření byly vybrané pasáže návrhu MPP přepracovány z důvodu větší jednoznačnosti a právní stability.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034099

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZY6BU

Identifikátor podání Portálu Pražana | kx263sfw

Lokalita | 192, 934

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | Požadují vypuštění podmínky rozhodování v území uzavřením plánovací smlouvy (čl. 160).

Vyjádření

Podatel těchto námitek je vlastníkem pozemků parc. č. 1871, 1872, 2366/34 k. ú.

Kunratice a obci hl. m. Praha (dále jen „Pozemky“).

Ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) podal dotčený vlastník k veřejnému projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu, dále též jen

„návrh územního plánu“ nebo „návrh MP“) své námítky.

Některým námítkám nebylo ve vztahu k Pozemkům nebylo dle analýzy hlavního výkresu návrhu MP vyhověno. Na těchto námítkách dotčený vlastník trvá.

Návrh MPP doznal určitých změn ve vztahu k Pozemkům a celkové koncepci MPP (změna textové i grafické části). A proto si dotčený vlastník tímto dovoluje vznést do opakovaného veřejného projednání tuto námítku.

Ve vztahu ke konkrétním námítkám je dotčeným územím katastrální území uvedené

v části I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl.m. Prahy.

Pozemky jsou součástí zastavitelné obytné lokality 192 Na Kálku. Cílový charakter lokality je definován cit: „Naplnit potenciál zastavitelné, transformační, obytné lokality Na Kálku se strukturou heterogenní. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Uhřetěveské plošiny. Lokalita Na Kálku je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Cílem navržených regulativů je určení prostorového uspořádání, vytvoření různorodého města v návaznosti na dopravní terminál a zajištění prostupné sítě veřejných prostranství. Dále propojení na rekreační lokalitu Písnice – Šeberov.

Jedná se o zastavitelné pozemky s heterogenní strukturou. Pozemky jsou součástí rozvojové a transformační lokality i plochy, a to jako zastavitelné transformační a rozvojové plochy nových struktur.

Přes pozemky vede koridor 760/-/24 Nadzemní elektrické vedení 400kV napojení elektrické stanice Chodov.

Námítka č. 1:

Požaduji vypuštění podmínky rozhodování v území uzavřením plánovací

smlouvy (čl. 160).

Odůvodnění

Vlastník připravuje na Pozemcích stavební záměr STAVBA BYTOVÉHO DOMU „REZIDENCE VÍDEŇSKÁ“. Záměr investora je před zahájením. Pro zastavitelnou část Pozemků podle platného ÚP bylo vydáno závazné stanovisko orgánu územního plánování a územně plánovací informace. Pro záměr bylo rovněž povoleno věcně a místně příslušným silničním správním orgánem připojení na pozemní komunikaci (21. 3. 2022).

Pro realizaci celého záměru, tedy i na pozemcích podle platného ÚP nezastavitelných, byla uzavřena kontribuční smlouva - Rámcová smlouva o spolupráci ze dne 18. 2. 2022, mezi vlastníkem a městskou částí Praha – Kunratice. Samospráva městské části se stavebním záměrem vlastníka souhlasí. Stavební záměr vyžaduje z části změnu platného územního plánu, kde byl podán konkrétní návrh na změnu územního plánu z plochy PS na plochu SV-D u části pozemku parc. č. 1872.

Důkazy:

Rámcová smlouva o spolupráci ze dne 18. 2. 2022

Projektová dokumentace

Povolení připojení na PK, včetně závazného stanoviska DI PČR

Předložený návrh územního plánu je stále neproporcionální a neodůvodněným zásahem do práv vlastníka, který znemožňuje realizaci jeho připravovaného stavebního záměru. Plánovací smlouva omezuje práva vlastníka, navíc z důvodu již uzavřené smlouvy se samosprávou se jedná o nepřiměřenou a zbytečnou podmínku. Nejedná se o koncepční řešení. Právě deklarovaným cílem Metropolitního plánu bylo umožnit rychlost při realizaci výstavby.

Povinnost k uzavření plánovací smlouvy představuje v oblasti územního plánování nekoncepční řešení, protože zavádí další formální krok, který ale neposiluje skutečnou koordinaci záměrů v území na úrovni územního plánování. Dotčený vlastník svůj záměr s městskou částí samozřejmě koordinuje, a to i bez existence povinnosti k uzavření plánovací smlouvy. Uložení povinnosti uzavřít plánovací smlouvy tvůrci návrhu MP svou odpovědnost za stanovení pravidel, se která by zakládala legitimní očekávání investorů a stavebníků, pouze přesunují na další orgány a soukromé osoby. Samozřejmě, že plánovací smlouvy mají své místo v právním řádu a ve spoustě případů je legitimní a žádoucí je uzavírat. Zde je to ovšem pouze odsunutí problémů do budoucna za současného stanovení nepředvídatelnosti rozhodování správních orgánů. Namísto efektivního nástroje pro zajištění souladu záměrů s místními potřebami se tak plánovací smlouva stává spíše administrativní zátěží, která zdvojuje procesy, jež již v praxi přirozeně fungují. Nadto celý proces výstavby notně zpomalí. Vizí nového MP bylo mj. i zrychlit tento proces. Tomu ale povinnost uzavřít plánovací smlouvu odporuje, protože do procesu realizace záměru vměštnává další podmínky, které bude stavebník muset splnit.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005 – 98 cit: „Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy

úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009 č. j. 1 Ao 1/2009 – 120 cit: Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“ (zvýrazněno dotčenými vlastníky).

Návrh územního plánu je v rozporu s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona.

Návrh územního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů dotčeného vlastníka, vyjádřený jeho dlouhodobým podnikatelským záměrem, se kterým je samospráva městské části obec seznámena a souhlasí s ním (viz kontribuční smlouva). Tímto závažným zásahem orgán územního plánování nesplnil svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území (§ 18 odst. 3 stavebního zákona). Návrh územního plánu znemožněním záměru porušuje svou povinnost sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje (§ 18 odst. 2 stavebního zákona).

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Návrh MPP na předmětných pozemcích vychází z pořizované územní studie ÚS Depo Písnice. Tato studie navrhla na principu tzv. transit oriented development hospodárnější využití území a navrhla zvýšení kapacity pro výstavbu v dané lokalitě ve prospěch podatele, v části plochy dokonce ze zcela nezastavitelného území.

Za účelem koordinace území a koncepčního řešení negativních externalit potenciální výstavby byla vymezena plně v souladu s níže popsanou metodikou podmíněnost plánovací smlouvou.

Na základě článku 160 odstavce 2 byly však z této podmíněnosti vyňaty záměry s kapacitou nižší než hodnota stanovená pomocí koeficientu HPPref, která vychází právního nároku vlastníka dle platného územního plánu. Záměr podatele povolitelný dle platného plánu je tak v souladu s MPP a je metodicky vyňat z požadavku na uzavření plánovací smlouvy.

Pořizovatel tak vyhodnotil, že návrh územního plánu nezasahuje nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem do soukromých zájmů dotčeného vlastníka vyjádřených jeho dlouhodobým podnikatelským záměrem a podmíněnost nebude odstraněna.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je nástrojem, který byl zvolen pořizovatelem jako adekvátní nástroj pro podrobnější koordinaci území a řešení negativních externalit spojených s rozvojem území, především pak vzniklých deficitů veřejné infrastruktury. Podmíněnost byla aplikována na základě jednotné a transparentní metodiky v souvislosti s nenárokovým zhodnocením plochy změnou regulace v místě oproti stavu v ÚP SÚ. Tyto principy jsou podrobně popsány v kapitole 9 textové části odůvodnění.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je upravena v § 81 odst. 3 NSZ a na základě přechodného ustanovení

v § 323 odst. 10 NSZ ji lze použít také v MPP. Podmínka uzavření plánovací smlouvy v MPP je v souladu s NSZ, jelikož MPP dle požadavků NSZ stanovuje základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, a současně byla tato podmínka projednána jako podstatná úprava návrhu územního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání včetně vyžádání příslušných stanovisek. Pořizovatel řádně prověřil alternativní nástroje podmíněnosti stanovené stavebním zákonem s výsledkem, že plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase, včetně možnosti dojednání finančních i nefinančních plnění ze strany investora (stavebníka). Je také nejvíce flexibilním nástrojem, protože MPP může nastavit toliko obecný rámec, zatímco podrobnou úpravu lze stanovit až v plánovací smlouvě, která bude výsledkem jednání mezi HMP a stavebníkem, se zohledněním specifik konkrétního investičního záměru a dotčené lokality.

Regulativ podmíněnosti má dočasnou a cílenou povahu, protože se uplatní jen při navýšení HPP nad referenční hranici (HPPref) a obsahuje výjimky, kdy se neuplatní, což minimalizuje zásah do práv vlastníků a posiluje právní jistotu. Zvolený postup i samotný regulativ jsou v souladu s provedeným testem proporcionality a jsou odůvodněny veřejným zájmem, zejména na koordinaci území řešeného plánovací smlouvou. Zároveň nikterak nezasahují do právní kontinuity a legitimního očekávání vlastníků z hlediska stávající ekonomické hodnoty jejich pozemků. Dále podrobněji viz příloha P.217 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034103

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZY6BU

Identifikátor podání Portálu Pražana | kx263sfw

Lokalita | 934, 192, 935

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | Požadují upravit prostorové regulativy plochy skupina [T+R]
ploch [417/192/1323]

Vyjádření

Podatel těchto námitek je vlastníkem pozemků parc. č. 1871, 1872, 2366/34 k. ú.

Kunratice a obci hl. m. Praha (dále jen „Pozemky“).

Ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) podal dotčený vlastník k veřejnému projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu, dále též jen

„návrh územního plánu“ nebo „návrh MP“) své námítky.

Některým námítkám nebylo ve vztahu k Pozemkům nebylo dle analýzy hlavního výkresu návrhu MP vyhověno. Na těchto námítkách dotčený vlastník trvá.

Návrh MPP doznal určitých změn ve vztahu k Pozemkům a celkové koncepci MPP (změna textové i grafické části). A proto si dotčený vlastník tímto dovoluje vznést do opakovaného veřejného projednání tuto námítku.

Ve vztahu ke konkrétním námítkám je dotčeným územím katastrální území uvedené

v části I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl.m. Prahy.

Pozemky jsou součástí zastavitelné obytné lokality 192 Na Kálku. Cílový charakter lokality je definován cit: „Naplnit potenciál zastavitelné, transformační, obytné lokality Na Kálku se strukturou heterogenní. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Uhřetěveské plošiny. Lokalita Na Kálku je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Cílem navržených regulativů je určení prostorového uspořádání, vytvoření různorodého města v návaznosti na dopravní terminál a zajištění prostupné sítě veřejných prostranství. Dále propojení na rekreační lokalitu Písnice – Šeberov.

Jedná se o zastavitelné pozemky s heterogenní strukturou. Pozemky jsou součástí rozvojové a transformační lokality i plochy, a to jako zastavitelné transformační a rozvojové plochy nových struktur.

Přes pozemky vede koridor 760/-/24 Nadzemní elektrické vedení 400kV napojení elektrické stanice Chodov.

Námítka č. 5:

Požaduji upravit prostorové regulativy plochy skupina [T+R] ploch [417/192/1323] takto:

Zmax: 75 %

Zz: 45 %

Vz: 7,0

Odůvodnění

Vlastník připravuje na Pozemcích stavební záměr. viz odůvodnění námítky č. 1. Jedná se o transformační a rozvojovou plochu, tedy plochu, kam má být společně s dalšími rozvojovými a transformačními plochami primárně směřován obytný rozvoj hl.m. Prahy.

Předložený návrh územního plánu je neproporcionální a neodůvodněným zásahem do práv vlastníka, když v ploše bezdůvodně stanoví omezující prostorové regulativy.

V souladu s výše uvedenou námitkou 1 požaduji úpravu prostorové regulace, jak v námitce uvedeno. Důvodem je možnost realizace stavebního záměru vlastníka, popsaného v odůvodnění námítky č. 1.

Lze oprávněně predikovat, že dojde k rozrůstání města a to i z důvodu blízkosti metra a návaznosti na veřejnou vybavenost. Právě principy Metropolitního plánu jsou potenciál a nové možnosti. Základní koncepce Metropolitního plánu je závazným rámcem. Nízká intenzita zástavby se pak jeví z tohoto a z urbánního pohledu jako

neodůvodnitelná a to z důvodu, že se nejedná o okraj města, ale místo, kde v budoucím období bude navazovat nová zástavba a to z důvodu dalšího rozrůstání města na jednom z nevhodnějších a žádoucích míst z pohledu veřejných zájmů jako celku.

Koeficient maximálního zastavění budovami ($Z_{\max}$) stanovuje maximální přípustný podíl součtu RPB všech budov a plochy záměru v [T] a [R] plochách dle čl. 76 a 77.). Regulované množství hrubých podlažních ploch je stanoveno pro transformační a rozvojové plochy dle čl. 76 a 77 a určuje se výpočtem dle následujícího vzorce, kde $P_{\text{záměr}}$ je posuzovaná plocha záměru, Z_z je koeficient základního zastavění budovami dle čl. 95 odst. 5 a V_z je koeficient základní podlažnosti. Koeficienty Z_z a V_z jsou uvedeny v grafické části Z 02, v KLZ/400 a v příloze č. 2/400: $HPP_{\text{reg}} = P_{\text{záměr}} \times Z_z \times V_z$.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005 – 98 cit: „Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009 č. j. 1 Ao 1/2009 – 120 cit: Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby

současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“ (zvýrazněno dotčenými vlastníky).

Návrh územního plánu je v rozporu s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona.

Návrh územního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů dotčeného vlastníka, vyjádřený jeho dlouhodobým podnikatelským záměrem. Tímto závažným zásahem orgán územního plánování nesplnil svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území (§ 18 odst. 3 stavebního zákona). Návrh územního plánu znemožněním záměru porušuje svou povinnost sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje (§ 18 odst. 2 stavebního zákona).

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96.

Dle ÚP SÚ HMP je část uvedených pozemků (východní část pozemku parc. č. 1872 a pozemek parc. č. 2366/34 v k. ú. Kunratice) v nezastavitelném území, v plochách s rozdílným způsobem využití PS - sady, zahrady a vinice, ZMK - zeleň městská a krajinná a OP – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny. V rámci návrhu Metropolitního plánu nedochází k redukci zastavitelné plochy na uvedených pozemcích. Hranice transformační plochy kopíruje hranici koridoru technické infrastruktury (ochranné pásmo venkovního vedení VVN). Současně navržená kapacita skupiny [T+R] ploch je navýšena oproti ÚP SÚ HMP a stanovenou mírou využití území (kódy C a D).

V dotčeném území je paralelně pořizován Metropolitní plán a Územní studie Depo Písnice a okolí, která je v tuto chvíli procesu pořizování po veřejném jednání a v následné fázi budou vyhodnoceny připomínky, na základě kterých může dojít k úpravě návrhu této územní studie.

Územní studie představuje relevantní, odborný podklad pro budoucí rozhodování a lze předpokládat, že její závěry, po jejím schválení a vložení do evidence ÚPČ (resp. NGÚP), budou promítnuty do Metropolitního plánu prostřednictvím jeho následné změny.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6).

Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Veškeré stanovené obsahové náležitosti MPP jako opatření obecné povahy podle pořizovatele splňuje, je dostatečně přehledný a srozumitelný.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce. Dále podrobněji viz příloha P.149 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě vyjádření podatelů, kteří ve veřejném projednání zpochybnili zákonnost a soulad návrhu MPP s právními předpisy, byla provedena komplexní revize celého návrhu a na základě tohoto prověření byly vybrané pasáže návrhu MPP přepracovány z důvodu větší jednoznačnosti a právní stability.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034100

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZY6BU

Identifikátor podání Portálu Pražana | kx263sfw

Lokalita | 267, 620, 934, 935, 936, 916

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | Ve vztahu k vymezení koridoru 760/-/24 Nadzemní elektrické vedení 400kV napojení elektrické stanice Chodov požadují vypustit slovo „nadzemní“.

Vyjádření

Podatel těchto námitek je vlastníkem pozemků parc. č. 1871, 1872, 2366/34 k. ú.

Kunratice a obci hl. m. Praha (dále jen „Pozemky“).

Ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) podal dotčený vlastník k veřejnému projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu, dále též jen

„návrh územního plánu“ nebo „návrh MP“) své námítky.

Některým námítkám nebylo ve vztahu k Pozemkům nebylo dle analýzy hlavního výkresu návrhu MP vyhověno. Na těchto námítkách dotčený vlastník trvá.

Návrh MPP doznal určitých změn ve vztahu k Pozemkům a celkové koncepci MPP (změna textové i grafické části). A proto si dotčený vlastník tímto dovoluje vznést do opakovaného veřejného projednání tuto námítku.

Ve vztahu ke konkrétním námítkám je dotčeným územím katastrální území uvedené

v části I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl.m. Prahy.

Pozemky jsou součástí zastavitelné obytné lokality 192 Na Kálku. Cílový charakter lokality je definován cit: „Naplnit potenciál zastavitelné, transformační, obytné lokality Na Kálku se strukturou heterogenní. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Uhřetěveské plošiny. Lokalita Na Kálku je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Cílem navržených regulativů je určení prostorového uspořádání, vytvoření různorodého města v návaznosti na dopravní terminál a zajištění prostupné sítě veřejných prostranství. Dále propojení na rekreační lokalitu Písnice – Šeberov.

Jedná se o zastavitelné pozemky s heterogenní strukturou. Pozemky jsou součástí rozvojové a transformační lokality i plochy, a to jako zastavitelné transformační a rozvojové plochy nových struktur.

Přes pozemky vede koridor 760/-/24 Nadzemní elektrické vedení 400kV napojení elektrické stanice Chodov.

Námítka č. 2:

Ve vztahu k vymezení koridoru 760/-/24 Nadzemní elektrické vedení 400kV napojení elektrické stanice Chodov požadují vypustit slovo „nadmenní“.

Odůvodnění

Koridor je definován jako koridor „nadmenní“. Tato definice, resp. závazné vymezení, je v rozporu s obecností této úrovně územně plánovací dokumentace, tedy úrovně územního plánu obce dle § 43 a násl. zákona č. 183/2006 Sb.

Metropolitní plán není pořizován s prvky regulačního plánu. Pojem „nadmenní“ je jednoznačně prvkem regulačního plánu, tedy jeho uvedení v Metropolitním plánu je nezákonné, v rozporu s § 43 zákona č. 183/2006 Sb.

Územní plán je závaznou regulací území, která má zabezpečit jeho trvale udržitelný rozvoj. V zastavitelné obytné rozvojové lokalitě musí být akcentován rozvoj obytné funkce. Je naprosto nekonceptní realizovat v intravilánu hl. města nadzemní vedení, které ve výsledku brání rozvoji obytné lokality. Nadzemní koridor představuje výrazné omezení pro jakoukoliv další výstavbu i rozvoj území – blokuje prostor, který je v městském prostředí mimořádně cenný, a vytváří dlouhodobou bariéru pro umísťování nových objektů či přestaveb stávajících.

Metropolitní plán by v souladu s § 18 a § 19 stavebního zákona a rovněž s jednotlivými pilíři udržitelného rozvoje měl jasně stanovit

cíl realizovat přenosovou soustavu tak aby, při naplnění veškerých svých funkcí a cílů, co nejméně bránila urbánnímu rozvoji města, nenarušovala a neomezovala jeho budoucí strukturu jako systému ulic, náměstí, veřejných prostranství a zeleně atd. Realizace nadzemního vedení v obydleném území, nebo v území, kde lze očekávat další rozvoj zastavěnosti, je naprosto v rozporu s udržitelným rozvojem. Jsou naplněny pouze některé části některých pilířů, ale zásadně je porušen požadavek na jejich vyváženost. V tomto případě, pokud je možné realizovat přenos elektrické energie jiným způsobem, je nesporné, že je nepřijatelné aby bylo zvoleno nadzemní vedení. To co je přijatelné deset kilometrů od zastavěného území, není přijatelné v zastavěném území. Zdůraznění pouze ekonomického pilíře, na úkor sociálního a environmentálního, je naprosto v rozporu s udržitelným rozvojem, tedy i s § 18 stavebního zákona. Na okraj uvádíme, že sociální aspekt, nutnost přenosu elektrické energie, je stále stejný jak u nadzemního, tak podzemního vedení a rovněž i při oddálení vedení od pozemků vlastníka. Byl zmíněn ekonomický pilíř a jeho upřednostnění. Ale i to není zcela pravda. Jedná se pouze o snížení nákladů se zřízením a provozem energetické soustavy. Zcela neekonomické je řešení následně vymístění vedení v případě zde oprávněně predikovaného rozrůstání města. Vlastník si uvědomuje důležitost elektrického vedení a celé přenosové soustavy, ale domnívá se, že je nutné činit komplexní, uvážlivé rozhodování, které bude v souladu s udržitelným rozvojem. Dále si dovolí zdůraznit, že územní plán není nástroj, který by vedl k okamžité likvidaci staveb. Zde se jedná o nástroj, který může žádoucím způsobem usměrnit realizaci technické infrastruktury, tak aby byla realizována a provozována v souladu s § 18 a § 19 stavebního zákona.)

Rovněž se jedná i o porušení Zásad územního rozvoje - Účelné a hospodárné uspořádání Prahy ve světle tří pilířů udržitelného rozvoje a) 1.1, c) respektovat, chránit a rozvíjet tzv. krajinný ráz městské i příměstské krajiny a dále Priority územního plánování Prahy, bod 10/ Při umisťování dopravní a technické infrastruktury minimalizovat rozsah fragmentace krajiny.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005 – 98 cit: „Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření

obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřeby), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009 č. j. 1 Ao 1/2009 – 120 cit: Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“ (zvýrazněno dotčenými vlastníky).

Návrh územního plánu je v rozporu s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona.

Návrh územního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů dotčeného vlastníka, vyjádřený jeho dlouhodobým podnikatelským záměrem, se kterým je samospráva městské části obec seznámena a souhlasí s ním (viz kontribuční smlouva). Tímto závažným zásahem orgán územního plánování nesplnil svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území (§ 18 odst. 3 stavebního zákona). Návrh územního plánu znemožněním záměru porušuje svou povinnost sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje (§ 18 odst. 2 stavebního zákona).

Z toho důvodu navrhuji, aby bylo zcela vypuštěno slovo „nadzemní“.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Předmětný koridor je vymezen pro vedení 400 kV, které je navrhováno jižně od stávajícího vedení 2 x 400 kV, a které má vzniknout přestavbou ze stávajícího vedení 220 kV. Jedná se o záměr oprávněného investora ČEPS a.s., který je vymezen v Politice územního rozvoje ČR pod E27 vedení 400 kV Milín-Chodov a v Zásadách územního rozvoje jako koridor 700/Z/90. Vedení této kategorie je účelné vést jako nadzemní, zvláště potom v extravilánu. Jakékoliv podzemní řešení je z ekonomického a provozního důvodu zcela neodůvodnitelné, využívá se zcela výjimečně, především uvnitř areálů trafostanic nebo elektráren a pro běžnou přenosovou soustavu není adekvátní podzemní řešení požadovat. Umístění koridoru v souběhu s existujícími nadzemními vedeními snižuje vliv na krajinu i na budoucí zástavbu v okolí, zároveň dochází k minimalizaci rozsahu ochranných pásem a tím menšímu ovlivnění využití území.

Vymezení je jednoznačně v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a požadavky na udržitelný rozvoj území. Jedná se o záměr celostátního významu, který je jednoznačně ve veřejném zájmu. Řešení zvolené Metropolitním plánem minimalizuje zásah do zastavitelných částí území, zásah do krajinného rázu a je ekonomicky udržitelné. Specifikace vedení jako "nadzemní" je v souladu s měřítkem územního plánu, zvláště s ohledem na kategorie předmětného vedení - nejvyšší běžně používané napětí pro přenosovou soustavu. Pro specifikaci koridoru i posouzení dopadů na území je adekvátní specifikovat základní technické parametry veřejné infrastruktury, není adekvátní očekávat, že pro upřesnění koridorů vedení elektrické energie budou pořizovány regulační plány, i když vyloženě vyloučené to není.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu

v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6).

Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Veškeré stanovené obsahové náležitosti MPP jako opatření obecné povahy podle pořizovatele splňuje, je dostatečně přehledný a srozumitelný.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce. Dále podrobněji viz příloha P.149 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě vyjádření podatelů, kteří ve veřejném projednání zpochybnili zákonnost a soulad návrhu MPP s právními předpisy, byla provedena komplexní revize celého návrhu a na základě tohoto prověření byly vybrané pasáže návrhu MPP přepracovány z důvodu větší jednoznačnosti a právní stability.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034172

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTQ15

Identifikátor podání Portálu Pražana | mvufmwxx

Lokalita | 716, 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Námítka s požadavkem na vymezení stavebního bloku na pozemku parc. č. 1610/1.

Odůvodnění

Pozemek parc. č. 1610/1 je dle platného územního plánu zařazen zčásti do plochy OB čistě obytné, zčásti do plochy rekreační SO3 a S01. Pozemek parc. č. 1610/1 je velmi dobře přístupný z veřejně přístupné pozemní komunikace a napojitelný na sítě technické infrastruktury.

Dotčený vlastník ve spolupráci se společností Vividus projekt, s.r.o., IČ: 08185841, se sídlem: Archeologická 1883/4, Stodůlky, Praha 5, PSČ: 155 00, zastoupena Lucií Dvorskou, jednatelkou (dále jen „Investor“) na pozemku parc. č. 1610/1 připravuje stavební záměr výstavby objektu bytového domu.

Důkazy:

- Smlouva o spolupráci

Pozemek parc.č. 1610/1 je dostatečně veliký na to, aby na něm byl vymezen samostatný stavební blok (čl. 89 návrhu MPP) a zůstal významný podíl soukromé zahrady k tomuto domu, stejně jako k domům okolním (čl. 93 návrhu MPP).

Vymezením stavebního bloku ve velké soukromé zahradě s možností zástavby v souladu s charakterem lokality 350 Branická stráž na pozemku parc. č. 1610/1 by došlo k vhodnému zvýšení obytné funkce v ploše a zakomponování do celkové zástavby lokality zahradního města.

Dotčený vlastník pouhé vymezení soukromé zahrady nepovažuje za dostatečné a právně jisté řešení s ohledem na povahu okolní zástavbu, ale i plánovaný projekt; ale především na nejasnost výkladu návrhu MPP u stavebních úřadů a tedy nejistotu vlastníka v rámci povolovacího procesu (zástupce vlastníka byl pracovníky IPR Praha vyděšen tvrzením, že v ploše soukromé zahrady dle čl. 93 nelze umístit a realizovat žádnou stavbu pro bydlení).

Vymezení stavebního bloku by vlastníkovvi přineslo jistotu z hlediska jeho legitimního očekávání. Z uvedeného důvodu proto dotčený vlastník navrhuje, aby na pozemku parc. č. 1610/1 byl vymezen stavební blok.

Dle čl. 89/1 cit: „(1) Ve stavebním bloku je možné umířovat nové a měnit stávající budovy za podmínek, které cílový charakter lokality nevyklučuje, a s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8.

Dle čl. 89/2 cit: V rámci stavebního bloku mohou být vymezeny další dílčí plochy strukturálního členění. Zpravidla jde o vnitrobloky, zahrady nebo park ve volné zástavbě, jak je uvedeno v čl. 92 až 94.

Dle čl. 93/5 cit: „Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat charakter území určený významným podílem zahrad s přihlédnutím k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí. Konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je informativní.“

Předložený návrh MPP, pokud by neumožňoval realizaci stavebního objektu dle záměru vlastníka, by byl neproporcionální a neodůvodněným zásahem do práv vlastníka, v rozporu s jeho legitimním očekáváním, který znemožňuje realizaci jeho připravovaného stavebního záměru.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005 – 98 cit: „Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co

nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne dne 21. 7 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120 cit: Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve

vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“ (zvýrazněno dotčenými vlastníky).

Návrh územního plánu by byl v rozporu s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona.

Návrh územního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů dotčeného vlastníka, vyjádřený jeho dlouhodobým podnikatelským záměrem. Tímto závažným zásahem orgán územního plánování nesplnil svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území (§ 18 odst. 3 stavebního zákona). Návrh územního plánu znemožněním záměru porušuje svou povinnost sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje (§ 18 odst. 2 stavebního zákona).

Jak je uvedeno výše, na pozemku parc. č. 1610/1 je připraven projekt, podle kterého je naplánovaná výstavba. Projekt je koncipován tak, aby respektoval charakter území, urbanistické vztahy i širší rozvojové záměry dané lokality.

Vymezení stavebního bloku je proto žádoucí a odůvodněné jak z hlediska připravovaného projektu, tak z hlediska urbanistické logiky a regulace celého území.

S ohledem na výše uvedené je také vymezení stavebního bloku v souladu s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona.

Územní plán je zásadním nástrojem veřejné správy, který významně zasahuje do výkonu vlastnického práva, neboť určuje, jakým způsobem může být pozemek v budoucnu využíván a jaké možnosti výstavby jsou na něm přípustné. Jako hlavní koncepční dokument, podle kterého se řídí další rozvoj území i samotná podoba města, fakticky předurčuje dlouhodobou budoucnost jednotlivých lokalit. Je proto mimořádně důležité, aby plánem stanovené regulace byly přiměřené, odůvodněné a v souladu s reálnými možnostmi využití pozemku. Vymezení stavebního bloku na dotčeném pozemku je tak klíčové pro zachování legitimního výkonu vlastnického práva i pro možnost realizovat projekt, který respektuje charakter území.

Aby územní plán plnil své zákonem dané cíle, je potřeba, aby byl jasný, určitý a srozumitelný. Nesmí také umožňovat nepřijatelnou míru správního uvážení při následné aplikaci ze strany orgánů územního plánování. Tím, že na dotčeném pozemku bude stanoven stavební blok, se předejde nejasnostem při podrobnější přípravě projektu, kdy nebude pouze na vůli jednotlivého úředníka stavebního úřadu, jakým způsobem vyloží jinak poměrně obecné regulativy návrhu MP.

Závěr

Za vyhovění mé námitce předem děkuji.

Na ostatních námitkách, podaných dne 29. 6. 2022, kterým dosud nebylo vyhověno, trvám.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V rámci vážení veřejných a soukromých zájmů přihlédl pořizovatel nad rámec právní kontinuity k úpravě ve prospěch vlastníka, která se jeví jako dostatečná (nad rámec právní kontinuity je vymezen stavební blok oproti nezastavitelnému území v ÚP SÚ - plocha SO3). Rozšíření stavebního bloku na celý pozemek se z koncepčním důvodů, krajinářského hlediska a dalších aspektů jeví jako nereálné.

Z hlediska vymezení regulativu zahrady byl modifikován stavební blok s ohledem na zařazení do lokality se strukturou zahradního města. Regulativ zahrady je pouze informativní a nikterak neomezuje vlastníka pozemku. Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat charakter území určený významným podílem zahrad s přihlédnutím k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034173

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTQ15

Identifikátor podání Portálu Pražana | mvufmwxx

Lokalita | 716, 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

Souhlasná námítka s částečným vyhověním a převedením části pozemků č.p. 1610/1, 1610/2, 1602/25, 1611 do odlišné lokality (lokality 350 / Branická stráň).

Odůvodnění

Za vyhovění této námítce dotčený vlastník děkuje.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasnou námítku.

Námítka

ID 3034174

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZV8L5

Identifikátor podání Portálu Pražana | mwdeprn

Lokalita | 266, 977, 362

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 16

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Vlastník dotčených pozemků požaduje vymezení stavebního bloku na pozemku parc. č. 1061 v k.ú. Kunratice.

Trvá na dříve uplatněných námitkách, kterým dosud nebylo vyhověno.

Odůvodnění

I. Stav věci

Podatel těchto námitek je vlastníkem pozemku parc. č. 1061 v k.ú. Kunratice a obci hl.m. Praha (dále jen „Pozemek“).

Ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) podal dotčený vlastník k veřejnému projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu, dále též jen „návrh územního plánu“ nebo „návrh MP“) své námítky.

Některým námitkám nebylo ve vztahu k Pozemkům nebylo dle analýzy hlavního výkresu návrhu MP vyhověno. Na těchto námitkách dotčený vlastník trvá.

Návrh MPP doznal určitých změn ve vztahu k Pozemkům a celkové koncepci MPP (změna textové i grafické části). A proto si dotčený vlastník tímto dovoluje vznést do opakovaného veřejného projednání tuto n á m í t k u.

II. Vymezení dotčeného území

Ve vztahu ke konkrétním námítkám je dotčeným územím lokalita 266 Kunratice a katastrální území uvedené v části I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl. m. Prahy.

III. Popis

Pozemek jsou součástí zastavitelné obytné lokality 266 Kunratice. Cílový charakter lokality je definován cit: „Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Kunratice se strukturou vesnickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Kunratice je vymezena jako lokalita s původní vesnickou strukturou. V lokalitě je nutné chránit dochovaný charakter jádra původního historického sídla. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, posílení historického jádra vesnice kolem dnešního Kostelního náměstí, obklopeného rodinnými domy, ve vymezených transformačních a rozvojových plochách doplnění zástavby a doplnění chybějící rekreační vybavenosti.“

Jedná se o zastavitelný pozemek s vesnickou strukturou, obytné využití. Pozemek je

součástí stabilizované lokality, ve stabilizované ploše.

Pro pozemek je stanovena výšková hladina jako ustálená, rozmezí podlažnosti 2.

IV. Námítky

Námítka č. 1:

Vlastník dotčených pozemků požaduje vymezení stavebního bloku na pozemku parc. č. 1061 v k.ú. Kunratice.

Odůvodnění námítky:

Vlastník hodlá Pozemek využít k zastavění pro výstavbu rodinného domu.

Dotčený vlastník navržené řešení nepovažuje za dostatečné a právně jisté s ohledem na povahu okolní zástavby, ale i plánovaný projekt; ale především na nejasnost výkladu návrhu MPP u stavebních úřadů, a tedy nejistotu vlastníka v rámci povolovacího procesu.

Vymezení stavebního bloku by vlastníkovvi přineslo jistotu z hlediska jeho legitimního očekávání. Z uvedeného důvodu proto dotčený vlastník navrhuje, aby na pozemku parc. č. 1061 byl vymezen stavební blok.

Dle čl. 89/1 cit: „(1) Ve stavebním bloku je možné umisťovat nové a měnit stávající budovy za podmínek, které cílový charakter lokality nevylučuje, a s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8.

Dle čl. 89/2 cit: V rámci stavebního bloku mohou být vymezeny další dílčí plochy

strukturálního členění. Zpravidla jde o vnitrobloky, zahrady nebo park ve volné zástavbě, jak je uvedeno v čl. 92 až 94.

Dle čl. 93/5 cit: „Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat charakter území určený významným podílem zahrad s přihlédnutím k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí. Konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je informativní.“

Předložený návrh MPP, pokud by neumožňoval realizaci stavebního objektu dle záměru vlastníka, by byl neproporcionální a neodůvodněným zásahem do práv vlastníka, který znemožňuje realizaci jeho připravovaného stavebního záměru.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005 – 98 cit: „Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120 cit: Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě

rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“ (zvýrazněno dotčenými vlastníky).

Návrh územního plánu by byl v rozporu s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona.

Návrh územního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů dotčeného vlastníka. Tímto závažným zásahem orgán územního plánování nesplnil svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území (§ 18 odst. 3 stavebního zákona).

Jak je uvedeno výše, na pozemku parc. č. 1610/1 je připravován projekt, podle kterého je naplánovaná výstavba. Projekt je koncipován tak, aby respektoval charakter území, urbanistické vztahy i širší rozvojové záměry dané lokality.

Vymezení stavebního bloku je proto žádoucí a odůvodněné jak z hlediska připravovaného projektu, tak z hlediska urbanistické logiky a regulace celého území.

S ohledem na výše uvedené je také vymezení stavebního bloku v souladu s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona.

Územní plán je zásadním nástrojem veřejné správy, který významně zasahuje do výkonu vlastnického práva, neboť určuje, jakým způsobem může být pozemek v budoucnu využíván a jaké možnosti výstavby jsou na něm přípustné. Jako hlavní koncepční dokument, podle kterého se řídí další rozvoj území i samotná podoba města,

fakticky předurčuje dlouhodobou budoucnost jednotlivých lokalit. Je proto mimořádně důležité, aby plánem stanovené regulace byly přiměřené, odůvodněné a v souladu s reálnými možnostmi využití pozemku. Vymezení stavebního bloku na dotčeném pozemku je tak klíčové pro zachování legitimního výkonu vlastnického práva i pro možnost realizovat projekt, který je plně koordinován s městskou částí a respektuje charakter území.

Aby územní plán plnil své zákonem dané cíle, je potřeba, aby byl jasný, určitý a srozumitelný. Nesmí také umožňovat nepřijatelnou míru správního uvážení při následné aplikaci ze strany orgánů územního plánování. Tím, že na dotčeném pozemku bude stanoven stavební blok, se předejde nejasnostem při podrobnější přípravě projektu, kdy nebude pouze na vůli jednotlivého úředníka stavebního úřadu, jakým způsobem vyloží jinak poměrně obecné regulativy návrhu MP.

V. Závěr

Za vyhovění mým námitkám předem děkuji.

Na dříve uplatněných námitkách, kterým dosud nebylo vyhověno, trvám.

Přílohy:

Plná moc advokáta

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP. Je vymezena plocha stavebního bloku.

Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat charakter území určený významným podílem zahrad s přihlédnutím k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí, konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je informativní (čl. 93 textové části Metropolitního plánu).

Námítka

ID 3034625

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZLUSI

Identifikátor podání Portálu Pražana | uzacc3sy

Lokalita | 574

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 19

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje rozšíření stavebních bloků o pozemek parc. č. 700/257 v k.ú. Michle.

Odůvodnění

I.

Stav věci

Podatel těchto námitek je vlastníkem pozemků parc. č. 700/170, 700/257 a 700/88 v k.ú. Michle a obci hl.m. Praha (dále jen „Pozemky“).

Ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) podal dotčený vlastník k veřejnému projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu, dále též jen „návrh územního plánu“ nebo „návrh MP“) své námítky.

Námítkám ve vztahu k pozemkům parc. č. 700/170 a 700/88 bylo dle analýzy hlavního výkresu návrhu MP zjevně vyhověno. Zpracovatel a pořizovatel tedy souhlasili s argumentací dotčeného vlastníka. za vyhovění námítkám dotčený vlastník tímto děkuje.

S ohledem na výše uvedené si dotčený vlastník dovoluje vznést do opakovaného veřejného projednání tuto související námítku.

II.

Vymezení dotčeného území

Ve vztahu ke konkrétní námitce je dotčeným územím lokalita 574 Sídliště Michle a katastrální území uvedené v části I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl.m. Prahy.

III.

Popis

Pozemky jsou součástí zastavitelné obytné lokality 574 Sídliště Michle.

Cílový charakter lokality je definován cit: „Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Michle se strukturou modernistickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Sídliště Michle je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání a rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality.“

Pozemky parc. č. 700/170 a 700/88 byly do návrhu MP předloženého do opakovaného veřejného projednání přeřazeny z plochy park ve volné zástavbě, která vylučuje umístění nových budov (čl. 94 odst. 4 návrhu MP), do plochy stavebního bloku dle čl. 89 návrhu MP.

Pozemek parc.č. 700/257 v k.ú. Michle ale zůstal v ploše park ve volné zástavbě, která vylučuje umístění nových budov (čl. 94 odst. 4 návrhu MP), byť se na něj vztahuje totožná argumentace jako k pozemkům parc.č. č. 700/170 a 700/88, u kterých bylo námitkám zjevně vyhověno.

IV.

Námítka

Námítka:

Dotčený vlastník požaduje rozšíření stavebních bloků o pozemek parc. č. 700/257 v k.ú. Michle.

Odůvodnění:

Pozemek je dle platného územního plánu zařazen do plochy OV – všeobecně obytné. Pozemek je stejně jako pozemky parc. č. 700/170 a 700/88 v k.ú. Michle vhodný k rozšíření okolních stavebních bloků. Je velmi dobře přístupný z veřejně přístupné pozemní komunikace

a napojitelný na síť technické infrastruktury. Rozšířením stavebních bloků by došlo k vhodnému zvýšení obytné funkce v ploše a zakomponování do celkové zástavby modernistické funkce.

Dotčený vlastník na Pozemcích připravuje stavební záměr výstavby dvou objektů individuálního bydlení. Přílohou této připomínky je studie stavebního záměru s názvem Michle BD, zpracovaná Ing. arch. Jan Bek – architekt.

Předložený návrh MP je neproporcionální a neodůvodněným zásahem do práv vlastníka, který znemožňuje realizaci jeho připravovaného stavebního záměru.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, čj. 1 Ao 1/2005 – 98 cit: „Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne dne 21. července 2009 sp. zn. 1 Ao 1/2009 – 120 cit: Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby

současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“ (zvýrazněno dotčenými vlastníky).

Návrh územního plánu je v rozporu s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona.

Návrh územního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů dotčeného vlastníka, vyjádřený jeho dlouhodobým podnikatelským záměrem, se kterým je samospráva městské části obec seznámena a souhlasí s ním (viz kontribuční smlouva). Tímto závažným zásahem orgán územního plánování nesplnil svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území (§ 18 odst. 3 stavebního zákona). Návrh územního plánu znemožněním záměru porušuje svou povinnost sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje (§ 18 odst. 2 stavebního zákona).

V.

Závěr

Za vyhovění mé námitce předem děkuji.

Přílohy:

Plná moc advokáta

Studie stavebního záměru s názvem Michle BD, Ing. arch. Jan Bek - architekt

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se

uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika regulativů parku ve volné zástavbě (PVZ) byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Vzhledem k zásahu do legitimního očekávání vlastníků a právní kontinuity byly regulativy PVZ upraveny ve smyslu jejich rozvolnění.

Umísťování budov pro obsluhu a údržbu PVZ bylo umožněno. Dále bylo umožněno, aby mohly ÚPČP, RP a ÚS upřesnit podmínky pro umísťování nových budov. Regulativy stávajících budov v PVZ byly upraveny tak, že ve vztahu ke katastru nemovitostí je považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP; byl doplněn odkaz na katastrální zákon. Vrstva parků ve volné zástavbě byla na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání komplexně prověřena a upravena jako celek v rozsahu celého území hl. m. Prahy s ohledem na právní kontinuitu a legitimní očekávání vlastníků, v nezbytně nutném rozsahu bylo dílčím způsobem vymezení PVZ korigováno, resp. redukováno. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další rozvolnění regulativů nebylo pořizovatelem v rámci správních úvahy shledáno jako adekvátní vzhledem k požadavkům samosprávy

HMP a samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdrženým připomínkám a námitkám, které požadují přesný opak a vzhledem k veřejnému zájmu na ochraně a stabilizaci modernistických sídlišť z hlediska jejich hodnot, zejména původní urbanistické koncepce a kompozice a zachování typických rysů a struktury zástavby.

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebyl, neboť textace regulativů i vymezení regulativu PVZ v grafické části návrhu MPP byly shledány jako vyvážené při zachování koncepce a flexibility zároveň a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Námítka

ID 3034837

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZV8GU

Identifikátor podání Portálu Pražana | zw3mcfip

Lokalita | 266, 977

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 20

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Vlastník dotčených pozemků požaduje vymezení stavebního bloku na pozemcích parc. č. 696/1 a 699/2 v k. ú. Kunratice.

Odůvodnění

Vlastník připravuje na Pozemcích stavební záměr výstavby rodinných domů o dvou nadzemních podlažích a třetím ustupujícím na méně než 50% výměry nižších podlaží.

Pro realizaci celého záměru byla uzavřena kontribuční smlouva – Rámcová smlouva o spolupráci ze dne 20.10.2021, mezi vlastníkem a městskou částí Praha – Kunratice. Samospráva městské části se stavebním záměrem vlastníka souhlasí. Stavební záměr vyžaduje z části změnu platného územního plánu, a to koeficientu zástavby pro plochu SV z kódu A na C.

Důkazy:

Rámcová smlouva o spolupráci ze dne 20.10.2021

Studie

Vymezení stavebního bloku by vlastníkovvi přineslo jistotu z hlediska jeho legitimního očekávání. Pozemky jsou dostatečně velké na to, aby zde mohl být realizován připravovaný stavební záměr dotčeného vlastníka. Z uvedeného důvodu proto dotčený vlastník navrhuje, aby na pozemcích parc. č. 696/1 a 699/2 byl vymezen stavební blok.

Dle čl. 89/1 cit: „(1) Ve stavebním bloku je možné umisťovat nové a měnit stávající budovy za podmínek, které cílový charakter lokality

nevylučuje, a s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8.

Dle čl. 89/2 cit: V rámci stavebního bloku mohou být vymezeny další dílčí plochy strukturálního členění. Zpravidla jde o vnitrobloky, zahrady nebo park ve volné zástavbě, jak je uvedeno v čl. 92 až 94.

Dle čl. 93/5 cit: „Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat charakter území určený významným podílem zahrad s přihlédnutím k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí. Konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je informativní.“

Předložený návrh MPP, pokud by neumožňoval realizaci stavebního objektu dle záměru vlastníka, by byl neproporcionální a neodůvodněným zásahem do práv vlastníka, v rozporu s jeho legitimním očekáváním.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005 – 98 cit: „Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120 cit: Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro

udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“ (zvýrazněno dotčenými vlastníky).

Návrh územního plánu by byl v rozporu s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona.

Návrh územního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů dotčeného vlastníka. Ten do dosavadní zástavby má záměr vsadit stavbu, která by zcela odpovídala dosavadní zástavbě a zároveň naplňovala regulativy návrhu MP. Tímto závažným zásahem orgán územního plánování nesplnil svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území (§ 18 odst. 3 stavebního zákona). Návrh územního plánu znemožněním záměru porušuje svou povinnost sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje (§ 18 odst. 2 stavebního zákona).

Jak je uvedeno výše, na pozemcích parc. č. 696/1 a 699/2 je připravován projekt, podle kterého je naplánovaná výstavba. Projekt je koncipován tak, aby respektoval charakter území, urbanistické vztahy i širší rozvojové záměry dané lokality.

Vymezení stavebního bloku je proto žádoucí a odůvodněné jak z hlediska připravovaného projektu, tak z hlediska urbanistické logiky a regulace celého území.

S ohledem na výše uvedené je také vymezení stavebního bloku v souladu s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona.

Územní plán je zásadním nástrojem veřejné správy, který významně zasahuje do výkonu vlastnického práva, neboť určuje, jakým způsobem může být pozemek v budoucnu využíván a jaké možnosti výstavby jsou na něm přípustné. Jako hlavní koncepční dokument, podle kterého se řídí další rozvoj území i samotná podoba města,

fakticky předurčuje dlouhodobou budoucnost jednotlivých lokalit. Je proto mimořádně důležité, aby plánem stanovené regulace byly přiměřené, odůvodněné a v souladu s reálnými možnostmi využití pozemku. Vymezení stavebního bloku na dotčeném pozemku je tak klíčové pro zachování legitimního výkonu vlastnického práva i pro možnost realizovat projekt, který plně ctí charakter území.

Aby územní plán plnil své zákonem dané cíle, je potřeba, aby byl jasný, určitý a srozumitelný. Nesmí také umožňovat nepřijatelnou míru správního uvážení při následné aplikaci ze strany orgánů územního plánování. Tím, že na dotčeném pozemku bude stanoven stavební blok, se předejde nejasnostem při podrobnější přípravě projektu, kdy nebude pouze na vůli jednotlivého úředníka stavebního úřadu, jakým způsobem vyloží jinak poměrně obecné regulativy návrhu MP.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP. je vymezena plocha stavebního bloku.

Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat charakter území určený významným podílem zahrad s přihlédnutím k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí, konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je informativní (čl. 93 textové části Metropolitního plánu).

Námítka

ID 3034838

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZV8GU

Identifikátor podání Portálu Pražana | zw3mcfip

Lokalita | 266, 977, 362

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 21

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

Podatel těchto námitek je vlastníkem pozemků parc. č. 696/1, 699/2, 700/1, 700/8, 701/4, 1040/1, 1040/2 v k. ú. Kunratice a obci hl. m. Praha (dále jen „Pozemky“).

Navrhuji, aby Pozemky byly přeřazeny do lokality 718/Ústavy AV v Kunraticích.

Odůvodnění

Navrhuji, aby výše specifikované pozemky byly přesunuty do lokality 718/Ústavy AV Kunratice. Vlastník dotčených pozemků plánuje na pozemcích stavební záměr, který by odpovídal právě přeřazení z lokality 266 Kunratice do lokality 718/Ústavy AV v Kunraticích.

Cílový charakter lokality 718/Ústavy AV v Kunraticích je, cit: „Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality občanské vybavenosti Ústavy AV v Kunraticích se strukturou areálů vybavenosti. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Ústavy AV v Kunraticích je vymezena jako lokalita areálů vybavenosti. Cílem navržených regulativů je rozvíjení občanské vybavenosti, rozvíjení prostupnosti areálem, doplňování zástavby s ohledem na využití a zlepšování prostupnosti skrz park V Libuši do sousedních lokalit.“

Zastavitelnost: zastavitelná stavební, Typ struktury: struktura areálů vybavenosti Způsob využití: zastavitelná obytná Míra stability: stabilizovaná. Zároveň považuji za vhodné stanovit k uvedenému odpovídající výškovou regulaci.

Tato lokalita lépe odpovídá stavebnímu záměru dotčeného vlastníka, než lokalita 266 Kunratice, jejímž cílovým charakterem je cit: „dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Kunratice se strukturou vesnickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Kunratice je vymezena jako lokalita s původní vesnickou strukturou. V lokalitě je nutné chránit dochovaný charakter jádra původního historického sídla. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, posílení historického jádra vesnice kolem dnešního Kostelního náměstí, obklopeného rodinnými domy, ve vymezených transformačních a rozvojových plochách doplnění zástavby a doplnění chybějící rekreační vybavenosti.“

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034839

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZV8GU

Identifikátor podání Portálu Pražana | zw3mcfip

Lokalita | 266, 977, 362

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 22

Název | 3 / Námítka

Vyjádření

Požaduji navýšení výškové regulace na všech pozemcích parc. č. 696/1, 699/2, 700/1, 700/8, 701/4, 1040/1, 1040/2 v k. ú. Kunratice na výškovou hladinu 4.

Odůvodnění

V souladu s výše uvedenými námitkami požaduji úpravu výškové regulace, jak v námitce uvedeno. Výšková hladina 2 na předmětných pozemcích je neproporcionální a neodůvodněná. Důvodem je možnost realizace stavebního záměru vlastníka, popsaného v odůvodnění námítky č. 1.

Výška zde bez jakéhokoliv věcného zdůvodnění (viz výše) byla stanovena bez ohledu na sousední nemovitosti. Okolní objekty mají vyšší podlažnost.

Navržená výšková hladina je v rozporu se záměrem, připravovaným vlastníkem a odsouhlaseným městskou částí, viz Rámcová smlouva o spolupráci ze dne 20.10.2021.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtěových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtěových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3034840

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZV8GU

Identifikátor podání Portálu Pražana | zw3mcfip

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 23

Název | 4 / Námítka

Vyjádření

Zároveň trvám na dříve uplatněných námítkách, kterým dosud nebylo vyhověno, v plné míře.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Podané požadavky směřující k úpravě Metropolitního plánu jsou vždy evidovány v rámci příslušného kola projednání návrhu (společné jednání, veřejné projednání i opakované veřejné projednání) včetně konkrétního vypořádání. Součástí je vždy odůvodnění případného vyhovění či nevyhovění požadavku. Všechny požadavky v daném území jsou pečlivě posuzovány z hlediska vážení veřejných a soukromých zájmů.

Námítka

ID 3035961

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTQAW

Lokalita | 266, 408

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 24

Název | Námítka č. 1

Vyjádření

Požaduji upravit prostorové regulativy plochy 414/408/5144 takto:

o Z_{max}: 35 %o Z_z: 30 %o V_z: 2,5

Odůvodnění

Vlastník připravuje na Pozemcích stavební záměr. Jedná se o rozvojovou plochu, tedy plochu, kam má být společně s dalšími rozvojovými plochami primárně směřován obytný rozvoj hl.m. Prahy.

Předložený návrh územního plánu je neproporcionální a neodůvodněným zásahem do práv vlastníka, když v rozvojové ploše bezdůvodně stanoví omezující prostorové regulativy.

Koeficient maximálního zastavění budovami (Z_{max}) stanovuje maximální přípustný podíl součtu RPB všech budov a plochy záměru v [T] a [R] plochách dle čl. 76 a 77.). Regulované množství hrubých podlažních ploch je stanoveno pro transformační a rozvojové plochy dle čl. 76 a 77 a určuje se výpočtem dle následujícího vzorce, kde P_{záměr} je posuzovaná plocha záměru, Z_z je koeficient základního zastavění budovami dle čl. 95 odst. 5 a V_z je koeficient základní podlažnosti. Koeficienty Z_z a V_z jsou uvedeny v grafické části Z 02, v KLZ/400 a v příloze č. 2/400: $HPP_{reg} = P_{záměr} \times Z_z \times V_z$. Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005 – 98 cit: „Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy

právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009 č. j. 1 Ao 1/2009 – 120 cit: Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“ (zvýrazněno dotčenými vlastníky).

Návrh územního plánu je v rozporu s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona.

Návrh územního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů dotčeného vlastníka, vyjádřený jeho dlouhodobým podnikatelským záměrem. Tímto závažným zásahem orgán územního plánování nesplnil svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území (§ 18 odst. 3 stavebního zákona). Návrh územního plánu znemožněním

záměru porušuje svou povinnost sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje (§ 18 odst. 2 stavebního zákona).

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96.

Dle ÚP SÚ HMP se na dotčeném místě nachází převážně nezastavitelné území, plocha s rozdílným způsobem ZMK - zeleň městská a krajinná a plocha OP - orná půda, plochy pro pěstování zeleniny, s územní rezervou pro budoucí využití plochy OB - čistě obytné, se stanoveným kódem míry využití B. S ohledem na stávající charakter území a navazující urbanistickou strukturu (struktura zahradního města a vesnická struktura) včetně stanovené míry využití území okolní zástavby, s přihlédnutím k Územně analytických podkladům HMP, byly adekvátně navrženy parametry transformační plochy 414/408/5144.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem

přístupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035962

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTQAW

Lokalita | 266, 408

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 25

Název | Námítka č. 2

Vyjádření

Požaduji navýšení výškové regulace na pozemcích parc. č. 2349/15, 2349/47 v k.ú. Kunratice na výškovou hladinu 3.

Odůvodnění

V souladu s výše uvedenými námitkami požaduji úpravu výškové regulace, jak v námitce uvedeno. Výšková hladina 2 na předmětných pozemcích je neproporcionální a neodůvodněná. Důvodem je možnost realizace stavebního záměru vlastníka v rozvojové ploše.

Předložený návrh územního plánu je neproporcionální a neodůvodněným zásahem do práv vlastníka, když v rozvojové ploše bezdůvodně stanoví omezující výškové regulativy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území a nové vymezení pěšího propojení dvou bodů, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pokud bylo v rámci povolování záměru již zahájeno řízení na příslušném stavebním úřadu, je možné aplikovat článek 167 - Nedokončené záměry textové části návrhu MPP.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by

narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3036402

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTPNA

Lokalita | 374, 565

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 26

Název | Navrácení stavebních bloků do lokality 374 / Horní

Měcholupy

Vyjádření

Požaduji stavební bloky podél ulice Hornoměcholupská, mezi ulicemi Milánská, Dýšinská a Jaroměřská, vrátit do lokality 374 Horní Měcholupy.

Odůvodnění

I. Stav věci

Podatel těchto námitek je ve společném jmění vlastníkem pozemků parc. č. 130/1, 130/2 (součástí pozemku je stavba) a 130/3 (součástí pozemku je stavba) v k.ú. Horní Měcholupy a obci hl. m. Praha (dále jen „Pozemky“).

II. Vymezení dotčeného území

Ve vztahu ke konkrétním námítkám je dotčeným územím katastrální území uvedené v části I., konkrétně pak pruh pozemků podél ulice Hornoměcholupská, mezi ulicemi Milánská, Dýšinská a Jaroměřská v rámci lokality 565 / Sídliště Horní Měcholupy I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl.m. Prahy.

Pozemky jsou v bezprostřední blízkosti této dotčené lokality, dotčený vlastník by byl dotčen realizací záměrů na svých hmotných právech, zejména na právu vlastnickém (především jeho užívací složky), právu na ochranu zdraví a právu na příznivé životní prostředí.

Obr. 1 – Výřez z výkresu Z02 návrhu MPP k opakovanému veřejnému projednání

III. Popis

Plocha je součástí stabilizované lokality 565 / Sídliště Horní Měcholupy I. Cílový charakter lokality je definován cit: „Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Horní Měcholupy I. se strukturou modernistickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Úvalské plošiny. Lokalita Sídliště Horní Měcholupy I. je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání a rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality.“

Jedná se o souvislé stavební bloky s výškovou hladinou (rozmezí podlažnosti) 6.

V návrhu Metropolitního plánu ke společnému jednání i veřejnému projednání byl tento pruh stavebních bloků zařazen do lokality č. 374 Horní Měcholupy. Na všech těchto pozemcích přitom byla z části stanovena výšková regulace s regulovaným počtem nadzemních podlaží v počtu 3. V případě návrhu metropolitního plánu pro veřejné projednání potom došlo ke změně výškové regulace, kdy regulovaný počet nadzemních podlaží byl snížen na 2.

Obr. 1 – Výřez z krycího listu pro lokalitu č. 374 Horní Měcholupy v podobě návrhu metropolitního plánu pro veřejné projednání.

Odůvodnění námítky č. 1:

Zařazení do plochy 565 / Sídliště Horní Měcholupy I. (a přiřazení výškového regulativu - rozmezí podlažnosti na hodnotě 6 - bylo provedeno v návrhu Metropolitního plánu až ve fázi opakovaného veřejného projednání. Tedy, muselo se tak stát na základě námítky nějaké subjektu, zřejmě vlastníků pozemků.

Dotčený vlastník nezná obsah takové námítky a tedy se ani nemůže vyjádřit k případným důvodům pro tuto zásadní změnu. Tedy, zpracovatel návrhu považoval za urbanisticky správné řešení zařazení předmětných pozemků jako součásti lokality 374 Horní Měcholupy.

Dotčený vlastník je přesvědčen, že tato změna je neodůvodněná, věcně nedůvodná a neproporcionální, zasahující do hmotných práv dotčeného vlastníka a dalších vlastníků okolních nemovitostí.

Přeřazením z jedné lokality do druhé došlo i ke změně typu struktury, a to ze struktury zahradního města na modernistickou strukturu. Tato změna není dle názoru dotčeného vlastníka jakkoliv zdůvodněná,

uvedené změna je tedy nepřezkoumatelná pro nedostatek odůvodnění.

Výstavba realizovaná v umožněném rozsahu bude mít závažné dopady do vlastnických práv dotčeného vlastníka na kvalitu užívání nemovitosti a kromě toho také dopady na životní prostředí v předmětné lokalitě, což úzce souvisí s nerušeným výkonem vlastnických práv. Mezi další negativní dopady plánované stavby lze jistě započítat doprovodné jevy související se zvýšením hustoty zástavby a značným zvýšením počtu obyvatel, což přinese nárůst dopravy a nedostatečnost občanské vybavenosti vzhledem k předpokládanému počtu nových residentů jako obdobné developerské projekty v jiných částech Prahy.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005 – 98 cit: „Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009 č. j. 1 Ao 1/2009 – 120 cit: Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

Podle ustanovení § 18 odst. 1, 2 a 4 stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby

současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.“ (zvýrazněno dotčenými vlastníky).

Dotčený vlastník je přesvědčen, že změna je v rozporu s § 18, § 19 a § 43 a násl. stavebního zákona, a je nepřezkoumatelná pro nedostatek důvodů.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Území bylo komplexně prověřeno a výšková regulace byla nastavena v kontinuitě na stávající ÚP SÚ, kde je vymezena plocha s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené s kódem míry využití plochy F.

Okolní zástavba v lokalitě je tvořena několika úrovněmi podlažnosti, v souladu s modernistickou strukturou, ve které se dotčený pozemek nachází (vyšší zástavbu solitérů doplňují nízké areály nebo solitéry vybavenosti). Vyšší podlažnost zástavby je různorodá, v okolí se nachází objekty s podlažností 6, 8, 12, doplněné o lokální dominanty. Výšková regulace je nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Hranice lokality byla pro opakované veřejné projednání MPP upravena. Modernistická struktura lépe reflektuje stávající právní stav.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní

změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby

bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz?usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v?udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným

zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánů hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel v rámci své správní úvahy komplexně posoudil předmětné území s ohledem na celou lokalitu a její cílový charakter; prověřil jak celkovou urbanistickou koncepci, tak právní stav území v ÚP SÚ s ohledem na vážení veřejných a soukromých zájmů.

Modernistická struktura je tvořena zejména volnou zástavbou solitérních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parky – parkem ve volné zástavbě (viz kapitola 200.3.1.1 ÚAP HMP). Park ve volné zástavbě (PVZ) je definován jako nezastavěná veřejně přístupná část stavebního bloku (viz ÚAP tamtéž) a je významným kompozičním prvkem modernistické struktury.

Pořizovatel vyhodnotil, mimo jiné i na základě datové analýzy, že vyjmutím předmětného území z původně navrženého PVZ (v návrhu MPP pro veřejné projednání) nenaruší celkovou koncepci dané modernistické struktury v dané lokalitě, úprava je s ohledem na rozsah PVZ v dané lokalitě zcela marginální. Úpravou nedojde k významnému zásahu do kompozice, nebude narušeno prostorové uspořádání. Provedená úprava není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

V ÚP SÚ se navíc jedná o rozvojové a transformační plochy s kódem míry využití území (výkres č. 4 ÚP SÚ) – tedy plochy zastavitelné. Zároveň je předmětné území součástí zastavitelného území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Pro takové plochy dnes proto neplatí požadavky na zachování a pouhé dotvoření stávající urbanistické struktury ani požadavky na soulad s charakterem území a přihlédnutí ke stávající urbanistické struktuře; pro tyto plochy jsou dle právního stavu ÚP SÚ limitem pouze kódy míry využití území (kapacity, hrubé podlažní plochy).

Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury i danou lokalitu jako celek mnohem důsledněji než ÚP SÚ.

Pořizovatel současně dodává, že pro povolení záměru dle § 4 odst. 1 NSZ i nadále současně platí PSP/NPSP. Nevymezení PVZ v daném místě proto nikterak nepředjímá automatické povolení záměru stavebním úřadem, ani nenutí vlastníka využít jeho stávající právo na pozemku stavět dle ÚP SÚ.

Zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ vzhledem k návrhu MPP pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je

považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy a k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036403

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTPNA

Lokalita | 374, 565

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 27

Název | Snížení výškové regulace ve stavebních blocích

Vyjádření

Požaduji snížení výškové regulace ve stavebních blocích podél ulice Hornoměřcholupská, mezi ulicemi Milánská, Dýšinská a Jaroměřská, na výškovou hladinu 2.

Odůvodnění

I. Stav věci

Podatel těchto námitek je ve společném jmění vlastníkem pozemků parc. č. 130/1, 130/2 (součástí pozemku je stavba) a 130/3 (součástí pozemku je stavba) v k.ú. Horní Měcholupy a obci hl. m. Praha (dále jen „Pozemky“).

II. Vymezení dotčeného území

Ve vztahu ke konkrétním námítkám je dotčeným územím katastrální území uvedené v části I., konkrétně pak pruh pozemků podél ulice Hornoměřcholupská, mezi ulicemi Milánská, Dýšinská a Jaroměřská v rámci lokality 565 / Sídliště Horní Měcholupy I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl.m. Prahy.

Pozemky jsou v bezprostřední blízkosti této dotčené lokality, dotčený vlastník by byl dotčen realizací záměrů na svých hmotných právech, zejména na právu vlastnickém (především jeho užívací složky), právu na ochranu zdraví a právu na příznivé životní prostředí.

Obr. 1 – Výřez z výkresu Z02 návrhu MPP k opakovanému veřejnému projednání

III. Popis

Plocha je součástí stabilizované lokality 565 / Sídliště Horní Měcholupy I. Cílový charakter lokality je definován cit: „Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Horní Měcholupy I. se strukturou modernistickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Úvalské plošiny. Lokalita Sídliště Horní Měcholupy I. je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání a rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality.“

Jedná se o souvislé stavební bloky s výškovou hladinou (rozmezí podlažnosti) 6.

V návrhu Metropolitního plánu ke společnému jednání i veřejnému projednání byl tento pruh stavebních bloků zařazen do lokality č. 374 Horní Měcholupy. Na všech těchto pozemcích přitom byla z části stanovena výšková regulace s regulovaným počtem nadzemních podlaží v počtu 3. V případě návrhu metropolitního plánu pro veřejné projednání potom došlo ke změně výškové regulace, kdy regulovaný počet nadzemních podlaží byl snížen na 2.

Obr. 1 – Výřez z krycího listu pro lokalitu č. 374 Horní Měcholupy v podobě návrhu metropolitního plánu pro veřejné projednání

Odůvodnění námítky č. 2:

V souladu s výše uvedenou námitkou požadují úpravu výškové regulace, jak v námitce uvedeno. Výšková hladina 6 na předmětných pozemcích je neproporcionální a neodůvodněná. Neodpovídá současnému stavu, přitom se jedná o stabilizovanou plochu i lokalitu. Všude v okolí je výšková hladina na úrovni rozmezí podlažnosti 2. V blízkosti těchto bloků, na kterých by zřejmě mělo dojít k realizaci záměru v podobě bytového domu, se nachází toliko zástavba nízkopodlažních rodinných domů.

Umožnění takto vysoké zástavby je v daném území zcela neodůvodněné a nekoncepční a vymyká se zcela charakteru okolní zástavby. Takto vysoká zástavba by nenávratně poškodila charakter území a snížila kvalitu prostředí.

Výšková zástavba právě v tomto místě nemá ani žádné kompoziční opodstatnění. Soubor pozemků golfu na sever od Hornoměřolupské je v hladině RNP2 a dotčený pruh v navrhované hladině RNP6 tak tvoří úzkou hradbu mezi nízkou zástavbou a parkovou úpravou golfového hřiště. To z urbanistického hlediska nedává smysl. Racionální je, pokud se navyšuje výšková hladina směrem k širší oblasti s panelovou / výškovou zástavbou a změna hladiny je

přiměřená. Zde se jedná o úzký pruh, který je jen účelově připojen na své úzké straně na panelovou zástavbu v lokalitě 565. Vytváření hradeb je v rozporu se základními principy územního plánování - hradba narušuje horizontálu a siluetu nízké zástavby při pohledu od západu, tedy při výjezdu z města.

Předložený návrh územního plánu je nevhodným, neproporcionální a neodůvodněným zásahem do práv dotčeného vlastníka a do ochrany veřejných zájmů.

Výstavba realizovaná v umožněném rozsahu bude mít závažné dopady do vlastnických práv dotčeného vlastníka na kvalitu užívání nemovitosti a kromě toho také dopady na životní prostředí v předmětné lokalitě, což úzce souvisí s nerušeným výkonem vlastnických práv.

Hodnota rozmezí podlažnosti je obecným regulativem prostorového uspořádání konkrétního území odrážející jeho možnosti a potřeby, tedy limitem jeho využití, jehož vymezení je závazné. S ohledem na jeho podstatu i význam je podle okolností možné, že může zasáhnout do vlastnických práv k nemovitostem nacházejícím se na daném území.

Tímto závažným zásahem orgán územního plánování nesplnil svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území (§ 18 odst. 3 stavebního zákona) a chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, a chránit krajinu (§ 18 odst. 4 stavebního zákona).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Území bylo komplexně prověřeno a výšková regulace byla nastavena v kontinuitě na stávající ÚP SÚ, kde je vymezena plocha s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené s kódem míry využití plochy F.

Okolní zástavba v lokalitě je tvořena několika úrovněmi podlažnosti, v souladu s modernistickou strukturou, ve které se dotčený pozemek nachází (vyšší zástavbu solitérů doplňují nízké areály nebo solitéry vybavenosti). Vyšší podlažnost zástavby je různorodá, v okolí se nachází objekty s podlažností 6, 8, 12, doplněné o lokální dominanty. Výšková regulace je nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Hranice lokality byla pro opakované veřejné projednání MPP upravena. Modernistická struktura lépe reflektuje stávající právní stav.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla

jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz?usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka,

resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel v rámci své správní úvahy komplexně posoudil předmětné území s ohledem na celou lokalitu a její cílový charakter; prověřil jak celkovou urbanistickou koncepci, tak právní stav území v ÚP SÚ s ohledem na vážení veřejných a soukromých zájmů.

Modernistická struktura je tvořena zejména volnou zástavbou solitérních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parky – parkem ve volné zástavbě (viz kapitola 200.3.1.1 ÚAP HMP). Park ve volné zástavbě (PVZ) je definován jako nezastavěná veřejně přístupná část stavebního bloku (viz ÚAP tamtéž) a je významným kompozičním prvkem modernistické struktury.

Pořizovatel vyhodnotil, mimo jiné i na základě datové analýzy, že vyjmutím předmětného území z původně navrženého PVZ (v návrhu MPP pro veřejné projednání) nenaruší celkovou koncepci dané modernistické struktury v dané lokalitě, úprava je s ohledem na rozsah PVZ v dané lokalitě zcela marginální. Úpravou nedojde k významnému zásahu do kompozice, nebude narušeno prostorové uspořádání. Provedená úprava není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

V ÚP SÚ se navíc jedná o rozvojové a transformační plochy s kódem míry využití území (výkres č. 4 ÚP SÚ) – tedy plochy zastavitelné. Zároveň je předmětné území součástí zastavitelného území (výkres

č. 37 ÚP SÚ). Pro takové plochy dnes proto neplatí požadavky na zachování a pouhé dotvoření stávající urbanistické struktury ani požadavky na soulad s charakterem území a přihlédnutí ke stávající urbanistické struktuře; pro tyto plochy jsou dle právního stavu ÚP SÚ limitem pouze kódy míry využití území (kapacity, hrubé podlažní plochy).

Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury i danou lokalitu jako celek mnohem důsledněji než ÚP SÚ.

Pořizovatel současně dodává, že pro povolení záměru dle § 4 odst. 1 NSZ i nadále současně platí PSP/NPSP. Nevymezení PVZ v daném místě proto nikterak nepředjímá automatické povolení záměru stavebním úřadem, ani nenutí vlastníka využít jeho stávající právo na pozemku stavět dle ÚP SÚ.

Zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ vzhledem k návrhu MPP pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově

stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy a k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036404

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTPNA

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 28

Název | Vypustit článek 167 (Nedokončené záměry)

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje vypustit nově doplněný článek 167 (Nedokončené záměry).

Odůvodnění**I. Stav věci**

Podatel těchto námitek je ve společném jmění vlastníkem pozemků parc. č. 130/1, 130/2 (součástí pozemku je stavba) a 130/3 (součástí pozemku je stavba) v k.ú. Horní Měcholupy a obci hl. m. Praha (dále jen „Pozemky“).

Odůvodnění námítky č. 3:

Nově doplněný článek 167 záměrně zakládá paralelní, vzájemně rozporné režimy regulace téhož území: „nový“ režim Metropolitního plánu vedle „starého“ režimu pro neurčitý okruh „nedokončených záměrů“. Pro tentýž pozemek tak může být identický záměr současně nepřípustný (podle nového plánu) a přípustný (podle starého), což odporuje požadavku, aby územní plán poskytoval jasné podmínky pro rozhodování v území. Taková dvojkolejnost činí výrok opatření obecné povahy vnitřně rozporným a nepřezkoumatelným. Podle § 18 SZ je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území; orgány územního plánování mají koordinovat veřejné i soukromé záměry a stanovit jednotnou koncepci rozvoje (§ 18 odst. 3, § 19). Napadené ustanovení naopak činí rozhodování závislé na datu podání žádosti, nikoli na přijaté koncepci, a umožňuje vedle sebe prosadit kolidující záměry (např. dopravně či komerčně intenzivní využití podle „starého“ vs. obytné využití podle „nového“). To je s § 18 a § 19 SZ v přímém rozporu. Územní plán podle § 43 stanoví podmínky využití ploch a je závazný pro rozhodování v území; zároveň nesmí obsahovat podrobnosti náležející jiným

nástrojům. Prováděcí vyhláška č. 500/2006 Sb., Příloha č. 7, vymezuje, co textová část ÚP obsahuje (koncepce, vymezení ploch, podmínky využití apod.). Napadený čl. 167 však nenastavuje podmínky využití, ale vkládá procesní instrukci: jak mají stavební úřady posuzovat rozběhlá řízení podle již neúčinné ÚPD. Takový procesní zásah do aplikace práva do obsahu ÚP nepatří a jde mimo zákonné zmocnění pořizovatele (*ultra vires*). Judikatura Nejvyššího správního soudu opakovaně uvádí, že přípravu ani změnu územního plánu nelze podřizovat probíhajícím individuálním řízením; územní plán působí zásadně pro futuro a ochrana náleží zejména pravomocně založeným právům. Napadené ustanovení však plošně zvýhodňuje neurčitý okruh žadatelů pouze podle data podání (a bez praktického časového limitu skrze odvolací/přezkumná/soudní řízení), což je s uvedenou judikaturou v rozporu.

Text maskuje časové pravidlo jako regulativ přípustnosti. Rozhodující pro posouzení souladu s územním plánem má být datum zahájení řízení, nikoli jednotná koncepce nového plánu. Volbu právního režimu a intertemporální pravidla má ovšem nastavovat zákon, nikoli územní plán. Dosavadní judikatura správních soudů vychází z premisy, podle níž přijetím nové územně plánovací dokumentace ta předchozí přestává platit. Navrhované přechodné ustanovení však fakticky udržuje při životě regulaci, kterou nový ÚP nahradil, a umožňuje ji aplikovat paralelně s novou úpravou. Důsledkem přechodného ustanovení bude ve skutečnosti dvojitý režim posuzování přípustnosti staveb ve stejném území. Na stejném místě může být přípustná jak stavba pro bydlení, tak veřejně prospěšná komunikace. Výrobní hala může vyrůst tam, kde nový ÚP předpokládá biokoridor. Nákupní centrum se stovkami parkovacích míst se objeví vedle rodinných domů, i když nový ÚP už s tím na základě připomínek vlastníků sousedních pozemků nepočítal.

O přípustnosti umístění staveb rozhoduje čas podání žádosti, ne pracně vytvořená a provázaná koncepce. Takový postup porušuje princip předvídatelnosti, rovnosti a systematické koordinace záměrů. Územní plán má sjednotit pravidla, koordinovat soukromé a veřejné zájmy a vytvářet podmínky pro udržitelný rozvoj. Přechodné ustanovení tento úkol rozvrací tím, že ponechává v oběhu dva odlišné soubory regulativů pro tytéž plochy.

Další komplikace vznikne v případě, že by se na základě přechodného ustanovení měla povolit veřejně prospěšná stavba s následným vyvlastňováním. Vyvlastnění vyžaduje soulad s platnou územně plánovací dokumentací. Pokud plán ponechá starou i novou regulaci vedle sebe, vlastník může oprávněně namítat, že chybí jasný základ pro zásah do jeho práv. A že dvojitý koridor nepřiměřeně omezuje jeho vlastnické právo. Judikatura správních soudů přitom odmítá variantní řešení v přijatém výroku územního plánu – plán musí po vydání držet jedno řešení, ne více paralelních variant.

Pokud v návrhu MPP takové přechodné ustanovení zůstane zakotveno, následovat bude značný nárůst nových žádostí u stavebních úřadů. Jejich jediným účelem bude zajistit si výhodu posuzování podle starého územního plánu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Smyslem přechodného ustanovení je především odstranit nebo alespoň zmírnit negativní důsledky, které by mohly při střetu dosavadní a nové regulace v územně plánovací dokumentaci vzniknout. Při rozhodování o způsobu řešení střetu dosavadní a nové územní regulace je třeba vycházet zejména z ústavních principů rovnosti v právech a současně ochrany oprávněné důvěry občana v právo.

Článek 167 návrhu MPP obsahuje jasně a transparentně formulované hmotněprávní pravidlo, které stanovuje podmínky přípustnosti vybraných záměrů přímo v rámci regulativů návrhu MPP. Článek 167 není vnitřně rozporný, ale naopak naplňuje základní právní principy a zajišťuje kontinuitu regulace v území. Zpochybnění dvojkoľejnosti nemá opodstatnění, neboť článek 167 návrhu MPP nevytváří paralelní systém regulace, ale pouze stanoví přechodné pravidlo pro aplikaci územně plánovací dokumentace v čase.

Článek 167 návrhu MPP upravuje aplikaci stávající a nové regulace jednoznačně jak (i) z hlediska věcného (rozsah záměrů, na které se stávající regulace uplatní i po účinnosti MPP), tak současně (ii) z hlediska časového (jak se předmětné pravidlo uplatní v čase). Z hlediska věcného rozsahu je pravidlo přitom formulováno tak, že se ÚP SÚ aplikuje v řízeních podle stavebního zákona a NSZ u těch záměrů, u nichž byla tato řízení zahájena před účinností MPP a ke dni účinnosti tato řízení ještě nebyla dokončena. Z časového hlediska (jak ustanovení platí v čase) je regulativ obsažený v článku 167 návrhu MPP opět jasně a transparentně nastaven tak, že klíčovým okamžikem je nabytí účinnosti MPP. Pokud je povolovací řízení zahájeno až po účinnosti MPP, aplikuje se v plném rozsahu MPP.

Vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání návrhu MPP pořizovatelem tak, že požadavku podatele nebude vyhověno, je v souladu s relevantní rozhodovací praxí správních soudů a metodickým výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

V konkrétním povolovacím řízení bude daný záměr posuzován vždy výhradně dle regulativů buď ÚP SÚ nebo MPP v závislosti na tom, (i) zda bylo předmětné povolovací řízení konkrétního záměru zahájeno před účinností MPP a současně nebylo za účinnosti MPP dokončeno,

nebo (ii) zda bylo zahájeno až po účinnosti MPP, a nepředstavuje tak nedokončené řízení ve smyslu odstavce 1 nebo 2 předmětného článku. V druhém případě se plně uplatní regulativy dle MPP. Dále podrobněji viz příloha P.224 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036405

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTPNA

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 29

Název | Přepracování návrhu MPP - plnění cílů a úkolů úz. plánování

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování návrhu MPP tak, aby splňoval cíle a úkoly územního plánování podle platné a účinné právní úpravy.

Odůvodnění

I. Stav věci

Podatel těchto námitek je ve společném jmění vlastníkem pozemků parc. č. 130/1, 130/2 (součástí pozemku je stavba) a 130/3 (součástí pozemku je stavba) v k.ú. Horní Měcholupy a obci hl. m. Praha (dále jen „Pozemky“).

Odůvodnění námítky č. 4:

Metropolitní plán Prahy není a v okamžiku nabytí jeho účinnosti nebude v souladu s cíli a úkoly platného a účinného právního předpisu - cíle a úkoly územního plánování zakotvené v § 38 a 39 nového stavebního zákona jsou odlišné od cílů a úkolů již neplatného zákona č. 183/2006 Sb. (§ 18 a 19). Platné cíle územního plánování dle § 38 NSZ oproti zrušené právní úpravě přidává nové akcenty (kvalita vystavěného prostředí, identita sídel, zelená infrastruktura). § 38 NSZ zdůrazňuje oproti předchozí právní úpravě, že cílem není jen umožnit stavět, ale primárně racionálně a funkčně uspořádat území. Cílem územního plánování je dle § 38 NSZ zajišťovat udržitelný rozvoj (odst. 2), koordinovat veřejné zájmy v území a podněty na změny, nikoliv koordinovat veřejné a soukromé zájmy (viz § 18/2 zrušeného SZ). Cíl se tedy jednoznačně mění a přesouvá ze „souladu veřejných a soukromých zájmů“ k ochraně a koordinaci veřejných zájmů a k pojmu udržitelného rozvoje. Cílem územního plánování je také nově: zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozjet jejich identitu, vytvářet funkční a harmonické

prostředí pro každodenní život obyvatel. Tento požadavek na rozdíl od předchozí pr. úpravy vyžaduje realizaci kvalitního veřejného prostoru, architektonických požadavků a naopak odmítnutí „čistě technicky“ vyhovujícího, ale urbanisticky destruktivního řešení.

Nový STZ výslovně přidává jako samostatný cíl „ochranu a rozvoj zelené infrastruktury“ (§ 38 odst. 4), a při vymezování zastavitelných ploch pracuje s „možnostmi rozvoje území“ (místo „potenciálu rozvoje“). CO se týče úkolů územního plánování, nový STZ výrazně posiluje akcent na hospodárné využívání území (brownfieldy), doplňuje klimatickou adaptaci, bezpečnost státu a vymezování VPS/VPO. Oproti § 19 starého stavebního zákona je zde navíc úkol výslovné ochrany volné krajiny, povinnost stanovit podmínky prostupnosti území, a přímé napojení hodnocení změn v území na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území. NSZ jako úkol doplňuje funkční požadavky a důraz na míru využití území a kvalitu veřejných prostranství, nově je samostatně formulován úkol vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch.

NSZ tedy jako zásadně odlišný úkol územního plánování stanoví primární využití brownfieldů. NSZ obsahuje jako úkol zjevný nový klimaticko-adaptační akcent. NSZ přidává výslovný úkol adaptace sídel a krajiny na změnu klimatu. NSZ oproti neplatné právní úpravě požaduje ochranu volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území (tedy průchodnost, cyklotrasy, pěší vazby apod.).

Návrh MPP neplní výše uvedené zákonné cíle a úkoly územního plánování.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Přechodné ustanovení § 323 odst. 9 ve spojení s § 334a odst. 2 NSZ stanoví, že pořizování územního plánu, u něhož bylo ke dni 30. 6. 2024 zahájeno veřejné projednání, se dokončí podle dosavadních právních předpisů, tj. podle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2023 a jeho prováděcích předpisů. Veřejné projednání návrhu MPP probíhalo od 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022. Jelikož tedy bylo veřejné projednání návrhu MPP zahájeno přede dnem nabytí účinnosti NSZ, dle § 323 odst. 9 NSZ se pořizování MPP jako celku dokončí dle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2023 a jeho prováděcích předpisů, nikoli NSZ. Návrh MPP byl proto zpracován v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona, a to včetně ustanovení § 18 a 19 stavebního zákona, která upravují cíle a úkoly územního plánování. V kapitole 3 textové části

odůvodnění MPP je podrobně popsán soulad MPP s cíli a úkoly územního plánování. V kapitole 4 textové části odůvodnění MPP je pak podrobně popsán soulad MPP s dalšími požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Po nabytí účinnosti MPP bude pořízena jeho změna, která MPP uvede do souladu s NSZ a do souladu s jednotným standardem. Zákonnost tohoto postupu je potvrzen mj. metodickým sdělením Ministerstva pro místní rozvoj. Dále podrobněji viz příloha P.209 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036406

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTPNA

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 30

Název | Přepracování text. části MPP - různé (1/16)

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování návrhu MPP tak, aby splňoval cíle a úkoly územního plánování podle platné a účinné právní úpravy.

Odůvodnění

I. Stav věci

Podatel těchto námitek je ve společném jmění vlastníkem pozemků parc. č. 130/1, 130/2 (součástí pozemku je stavba) a 130/3 (součástí pozemku je stavba) v k.ú. Horní Měcholupy a obci hl. m. Praha (dále jen „Pozemky“).

Odůvodnění námítky č. 5:

čl. 5 písm. r

Nesouhlas s nově doplněnou definicí pojmu proluka: Pojem je hmotněprávně již definován zákonem č. 283/2021 Sb. Definice je navíc odlišná od zákonné definice.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu je v souladu s přechodnými ustanoveními zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a dokončován je podle předešlé právní úpravy, tj. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Zákon z roku 2006 pojem proluka neupravoval a v pražském prostředí byl definován Pražskými stavebními předpisy.

Z důvodu změny stavebního zákona byly stavební předpisy zásadně novelizovány a v rámci koordinace s novým stavebním zákonem byla definice pojmu proluka z Pražských stavebních předpisů vypuštěna. Návrh Metropolitního plánu je však stále dokončován v režimu zákona z roku 2006 a jeho koordinace s novým stavebním zákonem proběhne až v rámci první změny po jeho vydání. Z důvodu kontinuity projednání byly pojmy PSP, které návrh Metropolitního plánu používá a které byly v mezidobě z PSP vypuštěny, přesunuty do definic pojmů návrhu Metropolitního plánu tak, aby se jeho regulace nezměnila.

Pojmy proluka v novém stavebním zákoně a v původních PSP, resp. v návrhu Metropolitního plánu, jsou věcně velmi blízké a dojde k jejich koordinaci, resp. vypuštění pojmu z Metropolitního plánu. Vypuštění bude iniciováno pořizovatelem po nabytí účinnosti Metropolitního plánu v rámci jeho první změny.

Námitka

ID 3037256

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTPNA

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 31

Název | Přepracování text. části MPP - různé (2/16)

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování návrhu MPP tak, aby splňoval cíle a úkoly územního plánování podle platné a účinné právní úpravy.

Odůvodnění

I. Stav věci

Podatel těchto námitek je ve společném jmění vlastníkem pozemků parc. č. 130/1, 130/2 (součástí pozemku je stavba) a 130/3 (součástí pozemku je stavba) v k.ú. Horní Měcholupy a obci hl. m. Praha (dále jen „Pozemky“).

Odůvodnění námítky č. 5:

čl. 64/2

Nesouhlas s dalším rozvolněním regulativů v zastavitelné rekreační lokalitě a ploše

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Přijaté řešení vychází z podrobného posouzení potřeby flexibility a zajištění souvisejících funkcí sloužících pro údržbu rekreačních lokalit a ploch. Z hlediska veřejného zájmu byla prověřena rekreační vybavenost jako nezbytně nutná pro zajištění provozu a dlouhodobé udržitelnosti těchto území.

Rozšířené znění reaguje na skutečnost, že současné rekreační a sportovní areály již nelze vnímat izolovaně pouze jako plochy pro volnočasové aktivity, ale jako komplexní funkční celky, jejichž kvalitní fungování je podmíněno existencí doplňkových služeb a odpovídající infrastruktury.

Navržené rozšíření zároveň obsahuje jasné regulační mechanismy, které brání nežádoucímu rozvolnění využití území. Zejména je stanoveno, že doplňkové funkce nesmí významně omezit hlavní využití pro rekreaci a sport, a jejich rozsah je omezen maximálním podílem 30 % plochy záměru. Tím je zajištěno, že primární rekreační charakter území zůstane zachován a nedojde k jeho nahrazení jinými funkcemi.

Rozšířené znění rovněž navazuje na ÚP SÚ, který v plochách sportu v rámci podmíněně přípustného využití umožňuje obdobné funkce. Zachování této právní kontinuity je klíčové z hlediska právní jistoty a legitimního očekávání vlastníků, kteří při svých záměrech vycházejí z dosavadního regulativu území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil

k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

ID 3037258

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTPNA

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 32

Název | Přepracování text. části MPP - různé (3/16)

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování návrhu MPP tak, aby splňoval cíle a úkoly územního plánování podle platné a účinné právní úpravy.

Odůvodnění

I. Stav věci

Podatel těchto námitek je ve společném jmění vlastníkem pozemků parc. č. 130/1, 130/2 (součástí pozemku je stavba) a 130/3 (součástí pozemku je stavba) v k.ú. Horní Měcholupy a obci hl. m. Praha (dále jen „Pozemky“).

Odůvodnění námítky č. 5:

čl. 83/3/c

Nesouhlas s vymezováním nástroje "zastavovací studie" namísto územní studie. Návrh MPP namísto využití zákonem předvídaného nástroje v podobě územní studie vnáší nový instrument, který je bez zákonné opory, a to tzv. "zastavovací studie se souhlasem vlastníků". Další zmatek vytváří pozn. p.č. č. 13, podle které cit: "Za zastavovací studii se souhlasem vlastníků lze považovat i plánovací smlouvu dle § 130 NSZ s obdobným obsahem."

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Přechodné ustanovení § 323 odst. 9 ve spojení s § 334a odst. 2 NSZ stanoví, že pořizování územního plánu, u něhož bylo ke dni 30. 6.

2024 zahájeno veřejné projednání, se dokončí podle dosavadních právních předpisů, tj. podle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2023 a jeho prováděcích předpisů. Veřejné projednání návrhu MPP probíhalo od 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022. Jelikož tedy bylo veřejné projednání návrhu MPP zahájeno přede dnem nabytí účinnosti NSZ, dle § 323 odst. 9 NSZ se pořízení MPP jako celku dokončí dle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2023 a jeho prováděcích předpisů, nikoli NSZ. Návrh MPP byl proto zpracován v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona, a to včetně ustanovení § 18 a 19 stavebního zákona, která upravují cíle a úkoly územního plánování. V kapitole 3 textové části odůvodnění MPP je podrobně popsán soulad MPP s cíli a úkoly územního plánování. V kapitole 4 textové části odůvodnění MPP je pak podrobně popsán soulad MPP s dalšími požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Po nabytí účinnosti MPP bude pořízena jeho změna, která MPP uvede do souladu s NSZ a do souladu s jednotným standardem. Zákonnost tohoto postupu je potvrzen mj. metodickým sdělením Ministerstva pro místní rozvoj. Dále podrobněji viz příloha P.209 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Metropolitní plán nezavádí zastavovací studii se souhlasem vlastníků jako nový nástroj územního plánování ani jako náhradu územní studie. Nejde o opatření obecné povahy ani závazný nástroj územního plánování, ale o podkladový dokument sloužící k prokázání splnění parametrických regulativů v transformačních a rozvojových plochách. Její obsah je v článku 4 písm. m) Textové části MPP jednoznačně vymezen – jde o urbanistickou studii s koordinační situací a se souhlasem všech dotčených vlastníků, městské části a hlavního města, která dokládá dohodu o konkrétním umístění veřejných prostranství, vybavenosti či parků. MPP současně umožňuje prokázat splnění těchto požadavků i prostřednictvím ÚPČP, regulačního plánu nebo územní studie, takže zastavovací studie představuje pouze alternativní, konsenzuální způsob doložení podmínek.

Zastavovací studie se souhlasem vlastníků je navíc systémově provázána s plánovacími smlouvami podle nového stavebního zákona, jejichž podmíněnost je výslovně upravena (§ 81 odst. 3), přičemž přechodná ustanovení (§ 323 odst. 9 a 10) umožňují jejich využití i u územních plánů pořizovaných podle dosavadní právní úpravy. Zavedení zastavovací studie se souhlasem vlastníků tak není v rozporu s právními předpisy. Zastavovací studie se souhlasem vlastníků ani sama o sobě nezakládá práva ani povinnosti a její význam spočívá pouze v doložení splnění podmínek MPP, které jsou následně posuzovány v řízeních vedených stavebním úřadem. MPP tím zároveň zpřesňuje a transparentně vymezuje postup, který byl u obdobných ploch využíván již v ÚP SÚ, a to od účinnosti změny Z 2832 (OOP č. 55/2018).

Jedná se de facto o obdobu požadavku na zastavovací studii v plochách, ve kterých je umístěna plovoucí značka. Po celou dobu účinnosti této změny, resp. ÚP SÚ jako celku, nebyl nikdy takový regulativ zpochybněn, napaden či nečinil žádné výkladové problémy. Dále podrobněji viz příloha P.223 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3037259

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTPNA

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 33

Název | Přepracování text. části MPP - různé (4/16)

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování návrhu MPP tak, aby splňoval cíle a úkoly územního plánování podle platné a účinné právní úpravy.

Odůvodnění

I. Stav věci

Podatel těchto námitek je ve společném jmění vlastníkem pozemků parc. č. 130/1, 130/2 (součástí pozemku je stavba) a 130/3 (součástí pozemku je stavba) v k.ú. Horní Měcholupy a obci hl. m. Praha (dále jen „Pozemky“).

Odůvodnění námítky č. 5:

čl. 86/3

Požadavek přepracovat znění. Text "V hranicích stanoveného okolí bodu je možné umístit záměr za podmínky, že požadovaná plocha zcela leží v ploše záměru" je nesrozumitelný.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Přechodné ustanovení § 323 odst. 9 ve spojení s § 334a odst. 2 NSZ stanoví, že pořizování územního plánu, u něhož bylo ke dni 30. 6. 2024 zahájeno veřejné projednání, se dokončí podle dosavadních právních předpisů, tj. podle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2023 a jeho prováděcích předpisů. Veřejné projednání návrhu MPP probíhalo od 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022. Jelikož tedy bylo

veřejné projednání návrhu MPP zahájeno přede dnem nabytí účinnosti NSZ, dle § 323 odst. 9 NSZ se pořízení MPP jako celku dokončí dle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2023 a jeho prováděcích předpisů, nikoli NSZ. Návrh MPP byl proto zpracován v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona, a to včetně ustanovení § 18 a 19 stavebního zákona, která upravují cíle a úkoly územního plánování. V kapitole 3 textové části odůvodnění MPP je podrobně popsán soulad MPP s cíli a úkoly územního plánování. V kapitole 4 textové části odůvodnění MPP je pak podrobně popsán soulad MPP s dalšími požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Po nabytí účinnosti MPP bude pořízena jeho změna, která MPP uvede do souladu s NSZ a do souladu s jednotným standardem. Zákonost tohoto postupu je potvrzen mj. metodickým sdělením Ministerstva pro místní rozvoj. Dále podrobněji viz příloha P.209 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Metropolitní plán nezavádí zastavovací studii se souhlasem vlastníků jako nový nástroj územního plánování ani jako náhradu územní studie. Nejde o opatření obecné povahy ani závazný nástroj územního plánování, ale o podkladový dokument sloužící k prokázání splnění parametrických regulativů v transformačních a rozvojových plochách. Její obsah je v článku 4 písm. m) Textové části MPP jednoznačně vymezen – jde o urbanistickou studii s koordinační situací a se souhlasem všech dotčených vlastníků, městské části a hlavního města, která dokládá dohodu o konkrétním umístění veřejných prostranství, vybavenosti či parků. MPP současně umožňuje prokázat splnění těchto požadavků i prostřednictvím ÚPČP, regulačního plánu nebo územní studie, takže zastavovací studie představuje pouze alternativní, konsenzuální způsob doložení podmínek.

Zastavovací studie se souhlasem vlastníků je navíc systémově provázána s plánovacími smlouvami podle nového stavebního zákona, jejichž podmíněnost je výslovně upravena (§ 81 odst. 3), přičemž přechodná ustanovení (§ 323 odst. 9 a 10) umožňují jejich využití i u územních plánů pořizovaných podle dosavadní právní úpravy. Zavedení zastavovací studie se souhlasem vlastníků tak není v rozporu s právními předpisy. Zastavovací studie se souhlasem vlastníků ani sama o sobě nezakládá práva ani povinnosti a její význam spočívá pouze v doložení splnění podmínek MPP, které jsou následně posuzovány v řízeních vedených stavebním úřadem. MPP tím zároveň zpřesňuje a transparentně vymezuje postup, který byl u obdobných ploch využíván již v ÚP SÚ, a to od účinnosti změny Z 2832 (OOP č. 55/2018).

Jedná se de facto o obdobu požadavku na zastavovací studii v plochách, ve kterých je umístěna plovoucí značka. Po celou dobu účinnosti této změny, resp. ÚP SÚ jako celku, nebyl nikdy takový

regulativ zpochybněn, napaden či nečinil žádné výkladové problémy. Dále podrobněji viz příloha P.223 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3037260

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTPNA

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 34

Název | Přepracování text. části MPP - různé (5/16)

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování návrhu MPP tak, aby splňoval cíle a úkoly územního plánování podle platné a účinné právní úpravy.

Odůvodnění

I. Stav věci

Podatel těchto námitek je ve společném jmění vlastníkem pozemků parc. č. 130/1, 130/2 (součástí pozemku je stavba) a 130/3 (součástí pozemku je stavba) v k.ú. Horní Měcholupy a obci hl. m. Praha (dále jen „Pozemky“).

Odůvodnění námítky č. 5:

čl. 6/1

Požadavek na aktualizaci data rozhodného pro vymezení zastavěného území. Datum 28.2.2023 je s ohledem na konání opakovaného VP v listopadu 2025 nedůvodně zastaralé. S ohledem na právní jistotu všech dotčených osob je nutné toto datum co nejvíce přiblížit současnosti.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Postupem podle § 58 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, Metropolitní plán vymezuje ve správním území Prahy zastavěné území na základě stavu evidovaného v katastru nemovitostí k datu

28. 2. 2023 včetně (viz článek 6 odst. 1 Textové části MPP).
Vymezení zastavěného území bylo aktualizováno na základě veřejného projednání návrhu MPP pro verzi návrhu MPP projednávanou v opakovaném veřejném projednání. Dále podrobněji viz příloha P.212 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3037263

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTPNA

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 35

Název | Přepracování text. části MPP - různé (6/16)

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování návrhu MPP tak, aby splňoval cíle a úkoly územního plánování podle platné a účinné právní úpravy.

Odůvodnění

I. Stav věci

Podatel těchto námitek je ve společném jmění vlastníkem pozemků parc. č. 130/1, 130/2 (součástí pozemku je stavba) a 130/3 (součástí pozemku je stavba) v k.ú. Horní Měcholupy a obci hl. m. Praha (dále jen „Pozemky“).

Odůvodnění námítky č. 5:

pozn. p.č. 27

Požadavek vypustit tuto poznámku pod čarou. Vymezení poznámky pod čarou je nedůvodné a rozporné s nálezem Ústavního soudu I. ÚS 22/99, podle kterého cit: "Posláním poznámek pod čarou či vysvětlivek je pouhé zlepšení přehlednosti a orientace v právním předpisu formou legislativní pomůcky, která z povahy věci nemůže stanovit závazná pravidla chování nebo pravidla pro interpretaci daného ustanovení."

Poznámka je v rozporu, resp. modifikuje znění § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb. Předně, MPP nestanoví adekvátní plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu nebyly a nejsou dohodnuté s orgánem ochrany přírody.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Podatel má zájem na vypuštění poznámky pod čarou č. 23 (jako poznámka pod čarou č. 27 označena v příloze č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP – Textová část s vyznačením změn mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním). Poznámka pod čarou č. 23 zní: „V případě, kdy jsou podmínky dohodnuté s orgánem ochrany přírody dle § 12, odst. 4 zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, se krajinný ráz neposuzuje.“

Jak je uvedeno v textu podání, které se odkazuje na nález Ústavního soudu 22/99, poznámka pod čarou pouze vysvětluje, podle jakého zákona a paragrafu je v problematice krajinného rázu postupováno.

Námitka

ID 3037265

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTPNA

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 36

Název | Přepracování text. části MPP - různé (7/16)

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování návrhu MPP tak, aby splňoval cíle a úkoly územního plánování podle platné a účinné právní úpravy.

Odůvodnění

I. Stav věci

Podatel těchto námitek je ve společném jmění vlastníkem pozemků parc. č. 130/1, 130/2 (součástí pozemku je stavba) a 130/3 (součástí pozemku je stavba) v k.ú. Horní Měcholupy a obci hl. m. Praha (dále jen „Pozemky“).

Odůvodnění námitek č. 5:

pozn. p.č. č. 36, 38

Požadavek vypustit tuto poznámku pod čarou. Předmětný text patří do odůvodnění, nikoliv poznámky pod čarou.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Vypuštění poznámky pod čarou č. 32 a 34 (jako poznámka pod čarou č. 36 a 38 označené v příloze č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP – Textová část s vyznačením změn mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním).

Poznámka pod čarou č. 32 zní: „Těžba nerostných surovin probíhá v následujících územích: lom Řeporyje–Požáry (vápenec k dalšímu

zpracování v dobývacím prostoru ID 60108 Řeporyje,), lomy Kosoř–Hvíždalka, Radotín–Špička a Slivenec–Cikánka (vápenec pro výrobu cementu v dobývacím prostoru ID 60005 Zadní Kopanina I., vápenec v dobývacím prostoru ID 60277 Radotín a vápenec pro kamenickou výrobu v dobývacím prostoru ID 60063 Slivenec), lom Zbraslav (břidlice a diabas v dobývacím prostoru ID 70231 Záběhlce (Zbraslav) a kámen pro drcené kamenivo v dobývacím prostoru ID 71025 Zbraslav III. – Jíloviště), lom Zadní Kopanina – Zmrzlík (kameninový jíl v dobývacím prostoru ID 60241 Zadní Kopanina). Dále je povolena těžba štěrkopísků v dobývacím prostoru ID 71168 Zbraslav IV.“

A poznámka pod čarou č. 34 zní: „Například je v omezené míře v souladu s požadavky na ochranu přírody a krajiny primárně pro obnovu historických objektů možná těžba kamene v rámci CHLÚ 52557000 Přední Kopanina dle rozhodnutí OCP MHMP o výjimce ze zákazů v přírodní památce dle § 43 odst. 1 zákona č. 114/1922 Sb., ve znění pozdějších předpisů, č. j. 296968/2023 ze dne 16. 2. 2023 platné pro dotěžení ložiska opuky do roku 2033.“

Uvedené poznámky pod čarou k těžbě nerostných surovin jsou pouze doplňující informací a nemají normativní charakter.

Námitka

ID 3037267

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTPNA

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 37

Název | Přepracování text. části MPP - různé (8/16)

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování návrhu MPP tak, aby splňoval cíle a úkoly územního plánování podle platné a účinné právní úpravy.

Odůvodnění

I. Stav věci

Podatel těchto námitek je ve společném jmění vlastníkem pozemků parc. č. 130/1, 130/2 (součástí pozemku je stavba) a 130/3 (součástí pozemku je stavba) v k.ú. Horní Měcholupy a obci hl. m. Praha (dále jen „Pozemky“).

Odůvodnění námitek č. 5:

čl. 36/3 a poznámka p.č. č. 44 a 45

Požadavek vypustit doplněný text. Předmětný text patří do odůvodnění, nikoliv poznámky pod čarou.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel požadavku rozumí tak, že cílem podatele je odstranit z čl. 36 odst. 3 textové části Metropolitního plánu větu třetí, která byla doplněna v rámci opakovaného veřejného projednání (OVP): „Obecně jsou požadavky stanovené v části třetí upřesňovány požadavky stanovenými v části čtvrté a dále upřesňovány systémy veřejných infrastruktur v částech páté až osmé.“ Současně požaduje vypustit poznámku pod čarou č. 39 k čl. 36 odst. 3 textové části (jako

poznámka pod čarou č. 44 označena v příloze č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění Metropolitního plánu – Textová část s vyznačením změn mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním).

Naposledy má podatel zájem na vypuštění poznámky pod čarou č. 40 (jako poznámka pod čarou č. 45 označena v příloze č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění Metropolitního plánu – Textová část s vyznačením změn mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním). Tato se však nevztahuje k čl. 36 odst. 3, ale k čl. 37 odst. 1 textové části Metropolitního plánu.

Poznámka pod čarou č. 39 zní: „Příkladem mohou být individuální regulativy stanovené pro konkrétní lokalitu, které mají přednost (upřesňují) podmínky obecně stanovené v textové části pro danou lokalitu, obdobně podmínky stanovené pro konkrétní prvek v této lokalitě mají přednost před podmínkami stanovenými pro celou lokalitu.“

Poznámka pod čarou č. 40 zní: „Každá lokalita je doplněna také krycím listem odůvodnění (dále jen „KLO“), který obsahuje doplňkové informace k vymezení lokality a odůvodnění regulativů vázaných na lokalitu, případně definování přírodních a kulturních hodnot a limitů v území. Soubor KLO je přílohou odůvodnění Metropolitního plánu.“

Věta třetí čl. 36 odst. 3 textové části byla v rámci OVP doplněna z toho důvodu, aby bylo již při čtení textové části výroku předložena systematika Metropolitního plánu, tj. obecnější vymezení v rámci části třetí s konkrétnější vymezeními požadavky v částech čtvrté až osmé. Doplněnou větou není zasaženo do práv vlastníků dotčených nemovitostí, ani se koncepčně nevymyká textové části výroku a odpovídá textové části odůvodnění Metropolitního plánu. Ostatně podatel ani blíže nerozvedl, jak tato věta třetí zasahuje do jeho veřejných subjektivních práv. Věta třetí čl. 36 odst. 3 textové části výroku Metropolitního plánu tak bude zachována.

Podstatu poznámek pod čarou vyložil Ústavní soud již v nálezu ze dne 30. 11. 1999, sp. zn. II. ÚS 485/98: „Poznámky pod čarou či vysvětlivky nejsou normativní, přesněji závaznou součástí pravidla chování. Proto stejně jako jiné části právního předpisu, jejichž posláním je zlepšit přehlednost předpisu a orientaci v právním řádu (nadpis právního předpisu, označení částí, hlav, dílů, oddílů, paragrafů), jsou pouhou legislativní pomůckou, která nemůže být závazným pravidlem pro výklad právního předpisu a stanovení pravidel chování.“

Tento závěr zopakoval i v nálezu z 2. 2. 2000, sp. zn. I. ÚS 22/99: „Posláním poznámek pod čarou či vysvětlivek je pouhé zlepšení přehlednosti a orientace v právním předpisu formou legislativní

pomůcky, která z povahy věci nemůže stanovit závazná pravidla chování nebo pravidla pro interpretaci daného ustanovení.“

Je tedy přímo posláním poznámek pod čarou fungovat jako právně nezávazný nástroj, který má pomoci s interpretací právního předpisu. Byť Metropolitního plánu není právním předpisem, ale opatřením obecné povahy (OOP), není zde důvodu, proč by závěry Ústavního soudu nemohly být aplikovány i na povahu poznámek pod čarou OOP.

Poznámka pod čarou č. 39 (podatelem označená jako č. 44) v textové části výroku uvádí příklad systematiky regulace Metropolitního plánu. Tento příklad není v rozporu s tím, co je uvedeno v čl. 36 odst. 3 textové části Metropolitního plánu, tj. že podrobněji stanovené podmínky regulace území mají přednost před těmi obecnými. Předmětná poznámka proto nemění rozsah ani obsah regulace stanovené čl. 36 odst. 3 textové části výroku Metropolitního plánu, ale přispívá ke srozumitelnosti textu tím, že příkladem vymezuje, jak mohou být jednotlivé regulativy Metropolitního plánu v lokalitách systematicky koncipovány (od obecných po individuální). Stejně tak poznámka pod čarou č. 39 není v rozporu s obsahem kapitoly 9 textové části odůvodnění Metropolitního plánu k textové části výroku čl. 36 Metropolitního plánu. Posuzovanou poznámkou pod čarou není nijak zasaženo do práv vlastníků dotčených nemovitostí, to ostatně podatel ani netvrdí. Poznámka pod čarou č. 39 tak zůstala v textové části výroku zachována.

Poznámka pod čarou č. 40 (podatelem označená jako č. 45) v textové části výroku Metropolitního plánu toliko konstatuje, že každá lokalita, ke které se váže krycí list (KLZ) je doplněna také krycím listem odůvodnění (KLO) a že soubor těchto KLO je přílohou odůvodnění Metropolitního plánu. Opět se jedná o vysvětlující poznámku pod čarou, která upozorňuje čtenáře na existenci KLO již přímo v textové části výroku Metropolitního plánu, aby tuto informaci nemusel dohledávat v rozsáhlé textové části odůvodnění Metropolitního plánu. Posuzovaná poznámka pod čarou tak odpovídá povaze poznámky pod čarou judikované Ústavním soudem. Poznámka pod čarou nestanovuje žádné normativní pravidlo chování, ale toliko přispívá k přehlednosti a srozumitelnosti textu Metropolitního plánu. Text poznámky pod čarou taktéž odpovídá obsahu kapitoly 9 textové části odůvodnění Metropolitního plánu k čl. 37. Ani touto poznámkou pod čarou není nijak zasahováno do práv vlastníků dotčených nemovitostí. Poznámka pod čarou č. 40 tudíž byla v textové části výroku zachována.

Námítka

ID 3037268

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTPNA

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 38

Název | Přepracování text. části MPP - různé (9/16)

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování návrhu MPP tak, aby splňoval cíle a úkoly územního plánování podle platné a účinné právní úpravy.

Odůvodnění

I. Stav věci

Podatel těchto námitek je ve společném jmění vlastníkem pozemků parc. č. 130/1, 130/2 (součástí pozemku je stavba) a 130/3 (součástí pozemku je stavba) v k.ú. Horní Měcholupy a obci hl. m. Praha (dále jen „Pozemky“).

Odůvodnění námítky č. 5:

čl. 40/6

Požadavek vypustit z nově doplněného textu pojem "územní studie". Územní studie jako územně analytický podklad, sloužící pro ověření možností a podmínek změn v území, nemůže být v rozporu se závazným územním plánem.

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno.

Návrh MPP bude upraven, znění textové části výroku – odst. 6 článku 40 – bude upřesněno.

Čl. 40 odst. 6 v návrhu MPP pro OVP zněl takto: "ÚPČP, regulační plán nebo územní studie mohou ve výjimečných případech stanovit

typ struktury pro konkrétní plochy odlišně. V těchto případech se k typu struktury stanovenému Metropolitním plánem nepřihlíží." Toto znění směřovalo pouze na zpřesnění regulace již obsažené v Metropolitním plánu, a to ve smyslu zpřesnění typu struktury – např. typicky v případě heterogenní struktury zahrnující více typů zástavby anebo různé vlastnosti jiných typů struktur.

Ze smyslu a účelu ustanovení, které bylo projednáno v rámci opakovaného veřejného projednání, šlo jednoznačně dovodit, díky souboru regulativů vztahujících se každé takové ploše, zejm. s ohledem na výškovou regulaci, zastavitelnost a využití, že je vyloučeno, aby došlo k interpretaci tohoto ustanovení do krajních poloh, např. že vesnickou strukturu, zpravidla s limitem rozmezí podlažnosti 2 RNP, lze nahradit strukturou hybridní, zpravidla o rozmezí podlažnosti 6 a vyšší, stejně tak že není možné stanovit strukturu areálu produkce v ploše obytné, neboť tento typ struktury je vyloučen regulativem využití dané plochy.

Z důvodu větší jednoznačnosti však bude požadavku vyhověno a formulace bude upravena, aby lépe odpovídala původně zamýšlenému smyslu a účelu odstavce 6, a to do následující podoby: „ÚPČP, regulační plán nebo územní studie mohou ve výjimečných případech zpřesnit typ struktury pro konkrétní plochy.“

Jedná se o formulační zpřesnění, které neovlivňuje negativně veřejné zájmy, koncepci územního plánu ani nezasahuje do práv vlastníků. Z toho důvodu se nejedná o podstatnou úpravu návrhu. Dále podrobněji viz příloha P.231 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikатурních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy

došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3037272

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTPNA

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 39

Název | Přepracování text. části MPP - různé (10/16)

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování návrhu MPP tak, aby splňoval cíle a úkoly územního plánování podle platné a účinné právní úpravy.

Odůvodnění

I. Stav věci

Podatel těchto námitek je ve společném jmění vlastníkem pozemků parc. č. 130/1, 130/2 (součástí pozemku je stavba) a 130/3 (součástí pozemku je stavba) v k.ú. Horní Měcholupy a obci hl. m. Praha (dále jen „Pozemky“).

Odůvodnění námítky č. 5:

čl. 51/1, 52/1

Požadavek vypustit z obou článků pojem "zpravidla". Pojem "zpravidla" dále relativizuje normativnost MPP a vytváří nejistotu pro jeho aplikační praxi. Viz připomínky MČ již k návrhu z roku 2022.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek na vypuštění pojmu „zpravidla“ z čl. 51/1 a 52/1 nebude do Metropolitního plánu zapracován. Uvedený popis s tímto pojmem vychází ze stavu v území, vyjadřuje princip flexibilní stability Metropolitního plánu a umožňuje přiměřené zohlednění konkrétních podmínek v území při posuzování záměrů. Neoslabuje normativnost, ale zajišťuje přiměřenost aplikace regulace.

Pojem "zpravidla" není použitý samoučelně ani nepředstavuje rezignaci na regulaci území. Jejich význam je vyložitelný v kontextu konkrétních regulativů, systematiky výrokové části, grafické části plánu i celkové koncepce územního rozvoje hlavního města Prahy. Pojem jako např. „zpravidla“ pak vymezuje typické řešení, přičemž odchylka je možná pouze za podmínky, že nedojde k narušení ostatních závazných regulativů Metropolitního plánu. Taková odchylka zároveň musí být řádně odůvodněna a přezkoumatelná, což vylučuje svévolný postup správních orgánů.

Námítka

ID 3037274

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTPNA

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 40

Název | Přepracování text. části MPP - různé (11/16)

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování návrhu MPP tak, aby splňoval cíle a úkoly územního plánování podle platné a účinné právní úpravy.

Odůvodnění

I. Stav věci

Podatel těchto námitek je ve společném jmění vlastníkem pozemků parc. č. 130/1, 130/2 (součástí pozemku je stavba) a 130/3 (součástí pozemku je stavba) v k.ú. Horní Měcholupy a obci hl. m. Praha (dále jen „Pozemky“).

Odůvodnění námítky č. 5:

čl. 81/4

Do nově doplněného odstavce v první větě za slovo "budovy" doplnit slova "rozměrově přiměřená a přímo". Ustanovení MPP neodpovídá znění § 22/2 PSP, resp. § 15/2 NPSP.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Ustanovení Metropolitního plánu a Pražských stavebních předpisů (PSP) jsou vzájemně kompatibilní, Metropolitní plán a PSP platí zároveň.

V článku 81 odstavci 4 je uveden odkaz na poznámku pod čarou, kde jsou konkrétní paragrafy PSP a NPS uvedeny. Metropolitní plán je

zpracován na základě Pražských stavebních předpisů (Vyhodnocení souladu Metropolitního plánu s PSP je obsaženo v kapitole 4 odůvodnění).

Přechodné ustanovení § 323 odst. 9 ve spojení s § 334a odst. 2 NSZ stanoví, že pořizování územního plánu, u něhož bylo ke dni 30. 6. 2024 zahájeno veřejné projednání, se dokončí podle dosavadních právních předpisů, tj. podle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2023 a jeho prováděcích předpisů. Veřejné projednání návrhu MPP probíhalo od 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022. Jelikož tedy bylo veřejné projednání návrhu MPP zahájeno přede dnem nabytí účinnosti NSZ, dle § 323 odst. 9 NSZ se pořízení MPP jako celku dokončí dle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2023 a jeho prováděcích předpisů, nikoli NSZ. Návrh MPP byl proto zpracován v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona, a to včetně ustanovení § 18 a 19 stavebního zákona, která upravují cíle a úkoly územního plánování. V kapitole 3 textové části odůvodnění MPP je podrobně popsán soulad MPP s cíli a úkoly územního plánování. V kapitole 4 textové části odůvodnění MPP je pak podrobně popsán soulad MPP s dalšími požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Po nabytí účinnosti MPP bude pořízena jeho změna, která MPP uvede do souladu s NSZ a do souladu s jednotným standardem. Zákonost tohoto postupu je potvrzen mj. metodickým sdělením Ministerstva pro místní rozvoj. Dále podrobněji viz příloha P.209 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3037275

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTPNA

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 41

Název | Přepracování text. části MPP - různé (12/16)

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování návrhu MPP tak, aby splňoval cíle a úkoly územního plánování podle platné a účinné právní úpravy.

Odůvodnění

I. Stav věci

Podatel těchto námitek je ve společném jmění vlastníkem pozemků parc. č. 130/1, 130/2 (součástí pozemku je stavba) a 130/3 (součástí pozemku je stavba) v k.ú. Horní Měcholupy a obci hl. m. Praha (dále jen „Pozemky“).

Odůvodnění námítky č. 5:

čl. 96/7

Požadavek vypustit nově doplněné ustanovení. Ustanovení je v rozporu se zákonnou hierarchií územně plánovacích dokumentací podle stavebního zákona.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Překročení regulativu stanoveného územním plánem nelze v daném případě považovat za jeho porušení, nýbrž za důsledek aplikace později vydané, zákonem předvídané a obsahově podrobnější územně plánovací dokumentace – Územního plánu části Prahy nebo regulačního plánu. Regulační plán a ÚPČP nepůsobí vůči územnímu plánu jako rovnocenná dokumentace, avšak jako dokumentace vyšší

míry podrobnosti, která je v souladu se stavebním zákonem oprávněna zpřesnit a konkretizovat obecné regulativy územního plánu, včetně regulativu HPP, pokud tím není dotčena jeho základní koncepce.

Regulativ HPP stanovený územním plánem představuje obecný nástroj regulace intenzity využití území, uplatnitelný v měřítku funkčních ploch a urbanistických celků. Jeho účelem je vymezit rámcovou míru zátěže území, nikoli stanovit absolutní limit pro každé jednotlivé území či pozemek bez ohledu na jeho konkrétní prostorové, urbanistické a majetkoprávní podmínky.

Stanovení odlišné hodnoty HPP v ÚPčP nebo regulačním plánu proto nelze chápat jako popření regulace stanovené dosavadním ÚP SÚ, nýbrž jako její odůvodněné zpřesnění, vycházející z podrobného řešení konkrétní lokality. Taková úprava je přípustná za předpokladu, že respektuje základní koncepci rozvoje území stanovenou územním plánem, nenarušuje charakter zástavby ani kapacitní limity území a sleduje cíle a úkoly územního plánování podle stavebního zákona. Dále podrobněji viz příloha P.234 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3037276

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTPNA

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 42

Název | Přepracování text. části MPP - různé (13/16)

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování návrhu MPP tak, aby splňoval cíle a úkoly územního plánování podle platné a účinné právní úpravy.

Odůvodnění

I. Stav věci

Podatel těchto námitek je ve společném jmění vlastníkem pozemků parc. č. 130/1, 130/2 (součástí pozemku je stavba) a 130/3 (součástí pozemku je stavba) v k.ú. Horní Měcholupy a obci hl. m. Praha (dále jen „Pozemky“).

Odůvodnění námítky č. 5:

čl. 114/4

Požadavek vrátit vypuštěný text z odstavce 4 "a nelze nebo není ekonomicky odůvodnitelné uplatnit postupy stanovené v odst. 2 a 3". Úprava dále oslabuje prvky ÚSES, je v rozporu s veřejným zájmem na jejich ochraně dle zákona č. 114/1992 Sb.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Ustanovení není v rozporu se zákonem, Metropolitní plán upravuje podmínky pro výklad střetu veřejných zájmů, přičemž jasně stanovuje, že "narušení podmínek je málo významné" a je "zachována celková funkční způsobilost systému". Ustanovení bylo upraveno, protože vztah k odstavcům 2 a 3 nebyl zcela jednoznačný,

resp. odstavce spolu nesouvisely (ekonomická odůvodnitelnost je těžko prokazatelná).

Veřejný zájem je v tomto případě hájen příslušným dotčeným orgánem, který měl k dispozici kompletní textovou část dokumentace Metropolitního plánu a možnost se k ní v zákonem stanovené lhůtě vyjádřit. V rámci projednání nebyly ze strany dotčeného orgánu uplatněny takové požadavky či námítky, které by odůvodňovaly úpravu textové části nad rámec již provedených změn. Z tohoto důvodu není shledán důvod k dodatečné úpravě dokumentace na základě požadavku.

Přístup dle návrhu MPP odpovídá principům vymezování ÚSES, jak je stanoveno v Metodice vymezování ÚSES vydané MŽP v roce 2017.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3037278

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTPNA

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 43

Název | Přepracování text. části MPP - různé (14/16)

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování návrhu MPP tak, aby splňoval cíle a úkoly územního plánování podle platné a účinné právní úpravy.

Odůvodnění

I. Stav věci

Podatel těchto námitek je ve společném jmění vlastníkem pozemků parc. č. 130/1, 130/2 (součástí pozemku je stavba) a 130/3 (součástí pozemku je stavba) v k.ú. Horní Měcholupy a obci hl. m. Praha (dále jen „Pozemky“).

Odůvodnění námítky č. 5:

čl. 116/1

Požadavek vypustit doplněný pojem "přípustné je zmenšení takto vymezené skladebné části". Úprava dále oslabuje prvky ÚSES, je v rozporu s veřejným zájmem na jejich ochraně dle zákona č. 114/1992 Sb.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Veřejný zájem v oblasti ÚSES je hájen příslušným dotčeným orgánem, který měl k dispozici kompletní textovou část dokumentace Metropolitního plánu a možnost se k ní v zákonem stanovené lhůtě vyjádřit. Tento orgán je ze své podstaty odpovědný za posouzení souladu předloženého návrhu s právními předpisy a za ochranu

veřejných zájmů v dané oblasti. V rámci projednání bylo ze strany dotčeného orgánu uplatněno stanovisko: "Z hlediska vymezování ÚSES orgán ochrany přírody po prostudování předloženého návrhu vymezení ÚSES v Metropolitním plánu ve verzi pro opakované veřejné projednání konstatuje, že navržená koncepce vychází z předaného Plánu místního systému ekologické stability pro území hl. m. Prahy (02/2021; revize 05/2021); zpracovatel Ing. Jan Dřevíkovský, ČKA: 1129. Orgán ochrany přírody tedy nemá k závaznému prostorovému vymezení skladebných prvků ÚSES připomínky. Dílčí odchylky či zpřesnění vymezení ÚSES (změny oproti prvnímu veřejnému projednání) v Metropolitním plánu jsou plně v kompetenci zpracovatele územního plánu a orgán ochrany přírody k nim nemá významných námitek z hlediska metodického či odborného. Regulativy týkající se ÚSES (textová část – část pátá, krajinná infrastruktura, článek 113-116) obsahují výraznější změny, které však orgán ochrany přírody považuje za pozitivní, zadávající větší právní jistotu převážně pak při zpřesňování vymezeného ÚSES v prostoru k upřesnění. K navrženému řešení ochrany prvků ÚSES nemáme námítky."

Z tohoto důvodu není shledán důvod k dodatečné úpravě dokumentace na základě požadavku. Přístup k ÚSES dle návrhu Metropolitního plánu odpovídá principům vymezování ÚSES, jak je stanoveno v Metodice vymezování ÚSES vydané MŽP v roce 2017.

Význam článku 116/1 nebyl upraven, došlo pouze k upřesnění jeho znění. Jak je uvedeno v textové části odůvodnění k článku 116: "Některá biocentra a biokoridory jsou v Metropolitním plánu vymezeny ve větším územním rozsahu oproti stanoveným minimálním prostorovým parametrům a jsou určena k následnému zpřesnění. Tento koncepční přístup reflektuje potřebu zachovat dostatečnou míru flexibility při navrhování a realizaci ÚSES v měnících se územních podmínkách. Flexibilita vymezení je důležitá zejména tam, kde je nutné koordinovat prostorové zpřesnění hranic ÚSES s existující nebo plánovanou technickou a dopravní infrastrukturou či navrhovanou strukturou."

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3037279

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTPNA

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 44

Název | Přepracování text. části MPP - různé (15/16)

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování návrhu MPP tak, aby splňoval cíle a úkoly územního plánování podle platné a účinné právní úpravy.

Odůvodnění

I. Stav věci

Podatel těchto námitek je ve společném jmění vlastníkem pozemků parc. č. 130/1, 130/2 (součástí pozemku je stavba) a 130/3 (součástí pozemku je stavba) v k.ú. Horní Měcholupy a obci hl. m. Praha (dále jen „Pozemky“).

Odůvodnění námítky č. 5:

čl. 116/2

Požadavek vypustit poslední větu. Úprava dále oslabuje prvky ÚSES, je v rozporu s veřejným zájmem na jejich ochraně dle zákona č. 114/1992 Sb. ÚPD je regulací pro futuro, tj. podmínka "trvale neexistují územní podmínky pro jejich naplnění" je nezákonná a věcně nesprávná. Stejně tak důvodné očekávání, že podmínky nebudou v budoucnu existovat.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Věta, kterou je požadováno vypustit, umožňuje naplnit jeden z principů vymezování ÚSES, které jsou dány poslední verzí metodiky "Metodika vymezování ÚSES", kterou vydalo MŽP v roce

2017. Jmenovitě jde o Princip zohlednění jiných limitů a zájmů v krajině (viz kapitola 6.5 jmenované metodiky). Připomínkováná věta neoslabuje prvky ÚSES, ale umožňuje individuální posouzení každého jednotlivého případu formou správní úvahy dotčeného orgánu státní správy s možností jejího následného přezkumu.

Textová část vychází z metodiky vymezování ÚSES a územní vymezení biocenter a biokoridorů vychází z oborových podkladů, plánů ÚSES. V některých územích, zvláště ve stabilizovaném zastavěném území, není s ohledem na význam a intenzitu zastavění hlavního města možné reálně dosáhnout všech požadovaných parametrů ÚSES, kterých je snadné dosáhnout například v otevřené krajině. Ustanovení pomáhá dosáhnout cílů vymezování ÚSES a zajistí funkčnost systému.

Veřejný zájem je v tomto případě hájen příslušným dotčeným orgánem, který se k textové části i konkrétnímu vymezení ÚSES vyjádřil ve svém stanovisku.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3037281

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTPNA

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 45

Název | Přepracování text. části MPP - různé (16/16)

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování návrhu MPP tak, aby splňoval cíle a úkoly územního plánování podle platné a účinné právní úpravy.

Odůvodnění

I. Stav věci

Podatel těchto námitek je ve společném jmění vlastníkem pozemků parc. č. 130/1, 130/2 (součástí pozemku je stavba) a 130/3 (součástí pozemku je stavba) v k.ú. Horní Měcholupy a obci hl. m. Praha (dále jen „Pozemky“).

Odůvodnění námítky č. 5:

vnitřní rozpornost

Článek 40/6 je vnitřně rozporný s čl. 156/2 a 157/3. Zpřesnění nelze ztotožňovat s možností odchylné regulace.

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno.

Návrh MPP bude upraven, znění textové části výroku – odst. 6 článku 40 – bude upřesněno.

Čl. 40 odst. 6 v návrhu MPP pro OVP zněl takto: "ÚPČP, regulační plán nebo územní studie mohou ve výjimečných případech stanovit typ struktury pro konkrétní plochy odlišně. V těchto případech se k typu struktury stanovenému Metropolitním plánem nepřihlíží." Toto

znění směřovalo pouze na zpřesnění regulace již obsažené v Metropolitním plánu, a to ve smyslu zpřesnění typu struktury – např. typicky v případě heterogenní struktury zahrnující více typů zástavby anebo různé vlastnosti jiných typů struktur.

Ze smyslu a účelu ustanovení, které bylo projednáno v rámci opakovaného veřejného projednání, šlo jednoznačně dovodit, díky souboru regulativů vztahujících se každé takové ploše, zejm. s ohledem na výškovou regulaci, zastavitelnost a využití, že je vyloučeno, aby došlo k interpretaci tohoto ustanovení do krajních poloh, např. že vesnickou strukturu, zpravidla s limitem rozmezí podlažnosti 2 RNP, lze nahradit strukturou hybridní, zpravidla o rozmezí podlažnosti 6 a vyšší, stejně tak že není možné stanovit strukturu areálu produkce v ploše obytné, neboť tento typ struktury je vyloučen regulativem využití dané plochy.

Z důvodu větší jednoznačnosti však bude požadavku vyhověno a formulace bude upravena, aby lépe odpovídala původně zamýšlenému smyslu a účelu odstavce 6, a to do následující podoby: „ÚPČP, regulační plán nebo územní studie mohou ve výjimečných případech zpřesnit typ struktury pro konkrétní plochy.“

Jedná se o formulační zpřesnění, které neovlivňuje negativně veřejné zájmy, koncepci územního plánu ani nezasahuje do práv vlastníků. Z toho důvodu se nejedná o podstatnou úpravu návrhu. Dále podrobněji viz příloha P.231 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplníuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu

zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivit a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035744

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 366

Podatel | **AFW s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A02GBY

Lokalita | 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | lokalita 359 nesrozumitelnost

Vyjádření

Podatel těchto námitek je vlastníkem pozemků parc. č. 921/1, 921/2, 921/3 v k.ú. Lhotka. Ve vztahu ke konkrétním námítkám je dotčeným územím katastrální území Lhotka a pozemky uvedené v části I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl.m. Prahy. Návrh územního plánu je nesrozumitelný a nepřezkoumatelný. Neplní svou zákonnou povinnost zejména pro rozhodování v území a pro praktické použití ze strany uživatelů stanovit jasná, srozumitelná a předvídatelná pravidla.

Odůvodnění

Pozemky jsou součástí zastavitelné 359 lokality Kolonie Tempo. Cílový charakter lokality je definován cit: „Lokalita Kolonie Tempo je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména typu zástavby a principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na mírném severním svahu u Nových Dvorů. Lokalita je poměrně přesně vymezena významnými dopravními tepnami - Durychovou z jihu, Štúrovou z východu, Zálesí ze severu a Novodvorskou částečně ze západu. Jde o komponované zahradní město ze 30. let 20. století, název pochází od stavebního družstva Tempo, které kolonii začalo stavět. Zástavba začala vznikat od severu u ulice K Novému dvoru směrem na jih. V 70. letech byla lokalita doplňována zástavbou maximálně osmipodlažních panelových domů, především na severovýchodě. Jde o velmi pravidelný rastr ulic, který ale vychází z původních cest - osy K Novému dvoru a dnešní Sulické, Novodvorské, Zálesí a Durychovy. V lokalitě jsou plochy sportovišť, a to již od 50. let 20. století. Výšková hladina zástavby je nesourodá. Odůvodnění zastavitelnosti zastavitelnost Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Lokalitu tvoří plochy, které jsou součástí zastavěného území, vymezeného k 31. 3. 2021. Lokalita je převážně tvořena

vystaveným prostředím. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat. Odůvodnění typu struktury uliční čára podlažnost struktura Lokalita je vymezena jako lokalita se strukturou zahradního města. Strukturu lokality tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území. Veřejná prostranství jsou tvořena ulicemi a zpravidla jsou ohraničena ploty. V lokalitě se nachází také enklávy solitérních bytových domů umístěných v parkově upravených plochách, které však nejsou pro celkový charakter území určující. Vymezením lokalit se strukturou zahradního města Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy území a podporuje jejich posílení. Odůvodnění způsobu využití: Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. V lokalitě převažují plochy obytného města, které typicky zahrnují plochy bydlení, administrativy, služeb, doplněné plochami občanské a komerční vybavenosti a plochami pro rekreaci, relaxaci a sport. Odůvodnění míry stability míra stability Lokalita je vymezena jako stabilizovaná. Lokalitu tvoří stabilizované plochy, ve kterých se nepředpokládá výrazná změna charakteru území. Jedná se o zastavitelné pozemky s solitérní strukturou, bytné využití. Pozemky jsou součástí stabilizované lokality, ve stabilizované ploše. Pro pozemky je stanovena výšková hladina jako ustálená, rozmezí podlažnosti 2 až 4. Vlastník připravuje na Pozemcích stavební záměr výstavby bytového domu o 4 nadzemních podlažích přičemž 4.NP je navrženo ustupujícím. Celý záměr byl konzultován na MHMP, OUR a k záměru je vydáno souhlasné závazné stanovisko souhlasu s výstavbou. K záměru bylo vydáno rozhodnutí Městskou částí Praha 4, Úřadem městské části, odborem stavebním pod SPIS. ZN.: P4/289162/21/OST/RAZ, Č.J.: P4/156101/22/OST/RAZ dne 5.8.2022. „Lokalita je vymezena jako lokalita se strukturou zahradního města. Strukturu lokality tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území. Není vůbec zřejmé, jak bude v praxi vykládán pojem „zahradní město“ a z toho z důvodu že výklad zcela odporuje umístění bytových domů v „ploše zahradního města“ Tedy zcela jde proti již stávající struktuře rodinných domů, vil a bytových domů v území. Rost určování podlažnosti domů nedopovídá skutečnosti, zvolený matematický model je nepřesný a nelze tedy podlažnost správně určit. Navrhovaný charakter území jde zcela proti zásadám územního plánování, vytváří překážky plánování a zcela „konzervuje“ stávající stav v území se všemi jeho deficity a lze předpokládat že na nezastavěných pozemcích v území již žádná stavba nevznikne. Dojde tedy časem k degradaci území nek jeho doplnění, dotvoření a následnému rozvoji. Podle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné

stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Územní plán je zcela klíčovým podkladem pro konkrétní rozhodování v území. Stanoví pravidla, podle kterých rozhodují zejména stavební úřady a orgány územního plánování o způsobu využití území. Územní plán a koeficienty zástavby jsou klíčové pro rozhodování investorů o investicích do pozemků a staveb. Cílem územního plánování je podle § 18 stavebního zákona zejména vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Úkolem územního plánování podle § 19 stavebního zákona je především stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky 4 území, prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání a stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství. Územní plán je významným zásahem do vlastnických práv a v okamžiku jeho vydání musí být všem účastníkům zřejmé, jak a proč budou jejich vlastnická práva omezena. Zároveň musí být z územního plánu orgánům územního plánování, vlastníkovi, ale i potenciálnímu zájemci, zřejmé, zda a co lze na konkrétním pozemku realizovat. Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9.2005, čj. 1 Ao 1/2005 - 98 cit: „Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby - v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné

povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu). Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. července 2009 č.j. 1 Ao 1/2009 -120 cit.: „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Územní plán jako opatření obecné povahy musí být v souladu se soudní judikaturou ustálenou zásadou proporcionality, zejména proporcionality zásahu do práv vlastníků. Pakliže z textu územního plánu nemůže s ohledem na výše uvedené vlastníci zjistit rozsah zásahu pořizovaným územním plánem, ani jaké je možné využití jeho pozemku v rámci konkrétní plochy, je takový územní plán nepřezkoumatelný a neproporcionální. Nový územní plán hl. m. Prahy obsahuje celou řadu vágních a protichůdných ustanovení, definic a regulativů, včetně odkazů na závaznou regulaci prostřednictvím Pražských stavebních předpisů (vydávaných Radou hl.m. Prahy, nikoliv zastupitelstvem) s odkazem na územně analytické podklady ohledně výškové hladiny. Návrh MP nereguluje území dostatečně určitým způsobem. Používá příliš velké množství neurčitých a relativizujících pojmů. Územní plán nepovede k jednoznačnému výkladu při řešení konkrétních situací. Navržená regulace je pro všechny adresáty (orgány 5 územního plánování, dotčené osoby, dotčené správní orgány) nepředvídatelná a územní plán tak neplní zákonem dané cíle. Návrh územního plánu obsahuje nepřijatelnou míru správního uvážení při následné aplikaci ze strany orgánů územního plánování a stavebních úřadů (nadužíváním pojmu převážně a zpravidla a obdobných relativizujících a výkladově nejasných termínů). To je u takto zásadní regulace se zásahy do vlastnických práv je nepřijatelná a podlamuje základní zásadu veřejného práva, a to zásadu zákonnosti, včetně zásady uplatnění pravomoci pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena, při povinnosti zajištění, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly (ust. § 2 správního řádu). Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: (1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro

udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a jkomplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje." (zvýrazněno dotčenými vlastníky).Dotčený vlastník proto požaduje přepracování návrhu územního plánu, stanovení jasných a předvídatelných pravidel zejména míry využití k zastavění.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

MPP je jednoznačný a použitelný pro rozhodování. Výklad územního plánu bude vždy předmětem navazujících řízení a v určitých případech musí (jak platí i pro dosavadní ÚP SÚ) být provedena povaha nad konkrétními dopady stavby, posouzen charakter a musí být provedeno správní uvážení. Textová část včetně odůvodnění prošla právní korekturou a v maximální možné míře předvídatelnosti budoucí rozhodovací praxe byla prověřena. Některá ustanovení byla následně zpřesněna. Územní plán nemůže nikdy do naprostého detailu odhadnout a zregulovat všechny situace a nastavit zcela přesnou regulaci pro všechny pozemky. Určitá flexibilita regulativů pro budoucí ucelený a vrstevnatý rozvoj města je součástí základní koncepce a v rámci odůvodnění je vysvětlena. Odpovídá to strategiím města, České republiky i celostátním politikám PÚR a dalším analytickým dokumentům, které kritizují současné české územní plánovací dokumentace jako přeurčené a příliš rigidní (což má nedozírné ekonomické dopady a způsobuje významné blokování rozvoje). Návrh MPP je podrobně odůvodněn a v připomínce uvedené body jsou v odůvodnění popsány včetně východisek.

Výšková regulace je v MPP stanovena jako koncepční nástroj kompozice města a prostředek stabilizace většiny území, a to vesměs na základě požadavků samosprávy a dotčeného orgánu - Ministerstva kultury.

Způsob regulace ve formě počtu nadzemních podlaží byl v MPP od začátku a byl tak opakovaně projednán jak s dotčenými orgány, tak se dalšími účastníky projednání. V tomto smyslu se nejedná o měněnou část návrhu.

Regulace byla uzpůsobena do formy rozmezí podlažnosti, v rámci které je i pro stanovení maximálního počtu podlaží ve stabilizovaném území určitý prostor pro správní uvážení.

Zároveň upozorňujeme na čl. 167 pro nedokončené záměry. Výšková regulace umožňuje dle čl. 98 odst. 6: "Nad úroveň hlavní římsy je přípustná výstavba jednoho ustupujícího podlaží, podkroví, případně jiných prostorových řešení střechy."

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolenací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je

zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP, a to již v rámci veřejného projednání návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Na základě správních úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě připomínek a námitek týkající se této problematiky a provedené důkladné revize došlo z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, byla vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části byly upraveny tak, aby byla zajištěna větší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Byly aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, byly upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, byla provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP byly změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3035745

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 366

Podatel | **AFW s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A02GBY

Lokalita | 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | lokalita 359 Zz

Vyjádření

Podatel těchto námitek je vlastníkem pozemků parc. č. 921/1, 921/2, 921/3 v k.ú. Lhotka. Ve vztahu ke konkrétním námítkám je dotčeným územím katastrální území Lhotka a pozemky uvedené v části I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl.m. Prahy. Z návrhu MP nelze seznat míru využití Pozemků k zastavění. Návrh MP je nepřezkoumatelný a neproporcionální. Požaduji stanovit jasný koeficient zastavění, pravidla pro započítávání zpevněných ploch a vedlejších staveb tak, aby vlastník nebyl vystaven nepřiměřené míře správního uvážení.

Odůvodnění

Pozemky jsou součástí zastavitelné 359 lokality Kolonie Tempo. Cílový charakter lokality je definován cit: „Lokalita Kolonie Tempo je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména typu zástavby a principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na mírném severním svahu u Nových Dvorů. Lokalita je poměrně přesně vymezena významnými dopravními tepnami - Durychovou z jihu, Štúrovou z východu, Zálesí ze severu a Novodvorskou částečně ze západu. Jde o komponované zahradní město ze 30. let 20. století, název pochází od stavebního družstva Tempo, které kolonii začalo stavět. Zástavba začala vznikat od severu u ulice K Novému dvoru směrem na jih. V 70. letech byla lokalita doplňována zástavbou maximálně osmipodlažních panelových domů, především na severovýchodě. Jde o velmi pravidelný rastr ulic, který ale vychází z původních cest - osy K Novému dvoru a dnešní Sulické, Novodvorské, Zálesí a Durychovy. V lokalitě jsou plochy sportovišť, a to již od 50. let 20. století. Výšková hladina zástavby je nesourodá. Odůvodnění zastavitelnosti zastavitelnost Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Lokalitu tvoří plochy, které jsou součástí zastavěného

území, vymezeného k 31. 3. 2021. Lokalita je převážně tvořena vystavěným prostředím. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat. Odůvodnění typu struktury uliční čára podlažnost struktura Lokalita je vymezena jako lokalita se strukturou zahradního města. Strukturu lokality tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území. Veřejná prostranství jsou tvořena ulicemi a zpravidla jsou ohraničena ploty. V lokalitě se nachází také enklávy solitérních bytových domů umístěných v parkově upravených plochách, které však nejsou pro celkový charakter území určující. Vymezením lokalit/ se strukturou zahradního města Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy území a podporuje jejich posílení. Odůvodnění způsobu využití: Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. V lokalitě převažují plochy obytného města, které typicky zahrnují plochy bydlení, administrativy, služeb, doplněné plochami občanské a komerční vybavenosti a plochami pro rekreaci, relaxaci a sport. Odůvodnění míry stability míra stability Lokalita je vymezena jako stabilizovaná. Lokalitu tvoří stabilizované plochy, ve kterých se nepředpokládá výrazná změna charakteru území. Jedná se o zastavitelné pozemky s solitérní strukturou, bytné využití. Pozemky jsou součástí stabilizované lokality, ve stabilizované ploše. Pro pozemky je stanovena výšková hladina jako ustálená, rozmezí podlažnosti 2 až 4. Blokem je podle § 2 písm. b) PSP ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a vymezená uliční čarou. Podle § 12 odst. 1 PSP uliční čára vymezuje v zastavitelném území hranici uličních prostranství a bloků. Bloky se rozlišují na stavební, jež jsou určeny převážně k zastavění budovami, a nestavební, jež jsou určeny převážně k nestavebním účelům. Podle čl. 21 PSP způsob zástavby stavebních bloků a prostorový vztah zástavby k veřejným prostranstvím se zpravidla vymezuje stavební čarou. Stavební čára je hranice vymezující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami. Stavební čára dále určuje tyto parametry: a) ustoupení zástavby od hranice zastavění, která může nebo nesmí ustupovat; b) rozsah a míru zastavění hranice zastavitelné části bloku, které musí, nesmí, nebo může být souvislé a úplné. Podle § 22 odst. 1 a 3 cit: (1) Stavby se umísťují v souladu s uliční čarou a typem bloku podle § 12. Nejsou-li tyto vymezeny územním nebo regulačním plánem, platí, že: a) v území, kde jsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie nebo z existujících veřejných prostranství, s přihlédnutím k vyznačení uličních prostranství v územně analytických podkladech; b) v území, kde nejsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie, popřípadě se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí. (3) Stavby se umísťují v souladu se stavební čarou podle § 21. Není-li vymezena územním nebo regulačním plánem, platí, že: a) ve stabilizovaném území se stavební čára odvozuje z územní studie nebo z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu

k veřejným prostranstvím; nelze-li stavební čáru jednoznačně odvodit, považuje se za stavební čáru volnou;b)v transformačním a rozvojovém území se stavební čára odvozuje z územní studie, popřípadě se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.Podle čl. 73 odst. 2 návrhu MP je míra využití území k zastavění souhrnně stanovena rozsahem veřejných prostranství, zastavitelností stavebních bloků a výškovou regulací. Rozsah veřejných prostranství může být vymezen, jak výše uvedeno, zcela nejasně bodem nebo linií (viz čl. 80 odst. 2 návrhu MP}.Zastavitelnost stavebního bloku ve stabilizovaných plochách a malých rozvojových a transformačních plochách navazující na stávající strukturu (čl. 75 návrhu) se dle čl. 74 odst. 3 návrhu MP určuje vymezením uličních a stavebních čar s přihlédnutím k zastavění ostatních stavebních bloků v lokalitě, které je zpravidla dále upřesněné vymezením dílčích ploch dle čl. 92 až 94. Tento regulativ (vymezení uličních a stavebních čar dle PSP, pojmy „s přihlédnutím" a „zpravidla") je zcela nejasný a zakládá nepřiměřenou míru správního uvážení.Investor vynaložil nemalé finanční prostředky na zpracování dokumentace pro společné řízení, aniž by měl z územního plánu alespoň elementární jistotu, že bude souladný s územním plánem. Bude tak odsouzen podrobnou dokumentací mnohokrát přepracovávat, podle zcela nevyzpytatelného správního uvážení konkrétního úředníka orgánu územního plánování.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

MPP je jednoznačný a použitelný pro rozhodování. Výklad územního plánu bude vždy předmětem navazujících řízení a v určitých případech musí (jak platí i pro dosavadní ÚP SÚ) být provedena povaha nad konkrétními dopady stavby, posouzen charakter a musí být provedeno správní uvážení. Textová část včetně odůvodnění prošla právní korekturou a v maximální možné míře předvídatelnosti budoucí rozhodovací praxe byla prověřena. Některá ustanovení byla následně zpřesněna. Územní plán nemůže nikdy do naprostého detailu odhadnout a zregulovat všechny situace a nastavit zcela přesnou regulaci pro všechny pozemky. Určitá flexibilita regulativů pro budoucí ucelený a vrstevnatý rozvoj města je součástí základní koncepce a v rámci odůvodnění je vysvětlena. Odpovídá to strategiím města, České republiky i celostátním politikám PÚR a dalším analytickým dokumentům, které kritizují současné české územně plánovací dokumentace jako přeurčené a příliš rigidní (což má nedozírné ekonomické dopady a způsobuje významné blokování rozvoje). Návrh MPP je podrobně odůvodněn a v připomínce uvedené body jsou v odůvodnění popsány včetně východisek.

Výšková regulace je v MPP stanovena jako koncepční nástroj kompozice města a prostředek stabilizace většiny území, a to vesměs na základě požadavků samosprávy a dotčeného orgánu - Ministerstva kultury.

Způsob regulace ve formě počtu nadzemních podlaží byl v MPP od začátku a byl tak opakovaně projednán jak s dotčenými orgány, tak se dalšími účastníky projednání. V tomto smyslu se nejedná o měněnou část návrhu.

Regulace byla uzpůsobena do formy rozmezí podlažnosti, v rámci které je i pro stanovení maximálního počtu podlaží ve stabilizovaném území určitý prostor pro správní uvážení.

Zároveň upozorňujeme na čl. 167 pro nedokončené záměry. Výšková regulace umožňuje dle čl. 98 odst. 6: "Nad úroveň hlavní římsy je přípustná výstavba jednoho ustupujícího podlaží, podkroví, případně jiných prostorových řešení střechy."

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP, a to již v rámci veřejného projednání návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Na základě správních úvah došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě připomínek a námitek týkající se této problematiky a provedené důkladné revize došlo z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, byla vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části byly upraveny tak, aby byla zajištěna větší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Byly aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, byly upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, byla provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP byly změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3035746

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 366

Podatel | **AFW s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A02GBY

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Výšková regulace

Vyjádření

Podatel těchto námitek je vlastníkem pozemků parc. č. 921/1, 921/2, 921/3 v k.ú. Lhotka. Požadují přepracovat výškovou regulaci v návrhu MP.

Odůvodnění

Výšková regulace a potenciál je jednou z deseti základních tezí návrhu MP, přičemž teze 7 zní cit.: „Výšková kompozice Prahy, zejména výškových dominant, je podstatnou součástí celkové krajinné, urbánní a architektonické kompozice. b) Metropolitní plán stanovuje kompletní stabilizující výškovou regulaci, která má zamezit vzniku náhodných a neopodstatněných dominant. Návrhem míst vyšší zástavby soustřeďuje energii města do klíčových bodů. V přiměřené vzdálenosti od centra doplňuje kompozici města, aniž by to ohrozilo jeho kulturní hodnoty.“ Požadavek kap. 11.A.2.1 Zadání MPP bylo stanovit výškové hladiny lokalit takovým způsobem, aby s respektem ke stávajícím hodnotám dotvořily výškovou kompozici města, a to takovým způsobem, aby nezpůsobovaly nejasnosti ve výkladu a odpovídaly existujícím strukturám, hranicím a navrhovaným kapacitám města. Nástroj výškové regulace je zakotven v čl. 97 až 105 návrhu MP. Výšková regulace stanovuje rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží zástavby (RNP) včetně podrobnějších pravidel. Dále stanovuje hladinu věží, panoramata k doplnění a chráněné veduty. Plocha výškové regulace je čtverec o velikosti 100 x 100 metrů. Toto vztážení výškové regulace nikoli k plochám (lokalitám) které vycházejí ze skutečných rozhraní v území, ale k mechanicky vytýčené čtvercové síti, vytváří řadu situací, kdy jeden pozemek leží ve dvou čtvercích s různou výškou. Návrh MP sice uvádí určitá pravidla pro hraniční území, nicméně ta mají svá úskalí (viz níže). Zároveň tento mechanicky vytvořený rastr členění vůbec nerespektuje geografické a další charakteristiky místa. Stanovení hodnoty výškové regulace v mnoha stabilizovaných

plochách neodpovídá převažujícímu charakteru území, ale urbanistickému excesu v podobě jedné budovy v daném čtverci. Zásadním problémem vysvětlujícím nesmyslnost některých hodnot a nedopracovanost návrhu MP je odvození výškové regulace z digitálního modelu zástavby a nikoli kvalifikovaným odborným posouzením při průzkumu v terénu, což způsobuje v některých lokalitách nesmyslně nastavené hodnoty výškové regulace. Výšková regulace musí být vztažena k ploše s jednoznačnými hranicemi odpovídajícími struktuře a charakteru urbanizovaného území hl.m. Prahy a nikoli k uměle vytvořenému rastru 100x100m. Promítnutím pravidelné ortogonální sítě na jinak orientovanou reálnou strukturu města zákonitě vznikají sporné situace a chyby, zejména na rozhraní dvou rozdílných struktur ale nejen tam. Navržený způsob výškové regulace neumožňuje výstavbu kvalitní architektury na exponovaných místech, a to ani v režimu výjimečné či podmíněné přípustnosti (nároží, vstupy do území atp.).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání

MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání, nedošlo ke změně koncepce výškové regulace. Řešení založené na rastru 100 × 100 m zůstalo zachováno a bylo zároveň dohodnuto s dotčenými orgány. V konkrétních územích došlo pouze ke korekcím výšek v jednotlivých čtvercích. Způsob regulace však upraven nebyl, a proto lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha B51_b.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3035747

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 366

Podatel | **AFW s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP0A02GBY

Lokalita | 359, 074

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | zvýšení výškové regulace

Vyjádření

Požaduji navýšení výškové regulace na všech pozemcích parc.č. 921/1, 921/2, 921/3 v k.ú. Lhotka na výškovou hladinu 4.

(pozn. parc.č. 921/2a 921/3 nebyly nalezeny)

Odůvodnění

Pozemky jsou součástí zastavitelné 359 lokality Kolonie Tempo. Cílový charakter lokality je definován cit: „Lokalita Kolonie Tempo je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména typu zástavby a principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na mírném severním svahu u Nových Dvorů. Lokalita je poměrně přesně vymezena významnými dopravními tepnami - Durychovou z jihu, Štúrovou z východu, Zálesí ze severu a Novodvorskou částečně ze západu. Jde o komponované zahradní město ze 30. let 20. století, název pochází od stavebního družstva Tempo, které kolonii začalo stavět. Zástavba začala vznikat od severu u ulice K Novému dvoru směrem na jih. V 70. letech byla lokalita doplňována zástavbou maximálně osmipodlažních panelových domů, především na severovýchodě. Jde o velmi pravidelný rastr ulic, který ale vychází z původních cest - osy K Novému dvoru a dnešní Sulické, Novodvorské, Zálesí a Durychovy. V lokalitě jsou plochy sportovišť, a to již od 50. let 20. století. Výšková hladina zástavby je nesourodá. Odůvodnění zastavitelnosti zastavitelnost Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Lokalitu tvoří plochy, které jsou součástí zastavěného území, vymezeného k 31. 3. 2021. Lokalita je převážně tvořena vystavěným prostředím. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat. Odůvodnění typu struktury uliční čára podlažnost struktura Lokalita je vymezena jako lokalita se strukturou zahradního města. Strukturu lokality tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil

v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území. Veřejná prostranství jsou tvořena ulicemi a zpravidla jsou ohraničena ploty. V lokalitě se nachází také enklávy solitérních bytových domů umístěných v parkově upravených plochách, které však nejsou pro celkový charakter území určující. Vymezením lokalit se strukturou zahradního města Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy území a podporuje jejich posílení. Odůvodnění způsobu využití: Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. V lokalitě převažují plochy obytného města, které typicky zahrnují plochy bydlení, administrativy, služeb, doplněné plochami občanské a komerční vybavenosti a plochami pro rekreaci, relaxaci a sport. Odůvodnění míry stability míra stability Lokalita je vymezena jako stabilizovaná. Lokalitu tvoří stabilizované plochy, ve kterých se nepředpokládá výrazná změna charakteru území. Jedná se o zastavitelné pozemky s solitérní strukturou, bytné využití. Pozemky jsou součástí stabilizované lokality, ve stabilizované ploše. Pro pozemky je stanovena výšková hladina jako ustálená, rozmezí podlažnosti 2 až 4. Vlastník připravuje na Pozemcích stavební záměr výstavby bytového domu o 4 nadzemních podlažích přičemž 4.NP je navrženo ustupujícím. Celý záměr byl konzultován na MHMP, OUR a k záměru je vydáno souhlasné závazné stanovisko souhlasu s výstavbou. K záměru bylo vydáno rozhodnutí Městskou částí Praha 4, Úřadem městské části, odborem stavebním pod SPIS. ZN.: P4/289162/21/OST/RAZ, Č.J.: P4/156101/22/OST/RAZ dne 5.8.2022. „Lokalita je vymezena jako lokalita se strukturou zahradního města. Strukturu lokality tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území. Není vůbec zřejmé, jak bude v praxi vykládán pojem „zahradní město“ a z to z důvodu že výklad zcela odporuje umístění bytových domů v „ploše zahradního města“ Tedy zcela jde proti již stávající struktuře rodinných domů, vil a bytových domů v území. Rast určování podlažnosti domů nedopovídá skutečnosti, zvolený matematický model je nepřesný a nelze tedy podlažnost správně určit. Navrhovaný charakter území jde zcela proti zásadám územního plánování, vytváří překážky plánování a zcela „konzervuje“ stávající stav v území se všemi jeho deficity a lze předpokládat že na nezastavěných pozemcích v území již žádná stavba nevznikne. Dojde tedy časem k degradaci území ne jeho doplnění, dotvoření a následnému rozvoji. Podle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Územní plán je zcela klíčovým podkladem pro konkrétní rozhodování v území. Stanoví pravidla, podle kterých rozhodují zejména stavební úřady

a orgány územního plánování o způsobu využití území. Územní plán a koeficienty zástavby jsou klíčové pro rozhodování investorů o investicích do pozemků a staveb. Cílem územního plánování je podle § 18 stavebního zákona zejména vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Úkolem územního plánování podle § 19 stavebního zákona je především stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky 4 území, prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání a stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství. Územní plán je významným zásahem do vlastnických práv a v okamžiku jeho vydání musí být všem účastníkům zřejmé, jak a proč budou jejich vlastnická práva omezena. Zároveň musí být z územního plánu orgánům územního plánování, vlastníkovi, ale i potenciálnímu zájemci, zřejmé, zda a co lze na konkrétním pozemku realizovat. Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9.2005, čj. 1 Ao 1/2005 - 98 cit: „Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby - v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním

prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu). Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. července 2009 č.j. 1 Ao 1/2009 -120 cit.: „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Územní plán jako opatření obecné povahy musí být v souladu se soudní judikaturou ustálenou zásadou proporcionality, zejména proporcionality zásahu do práv vlastníků. Pakliže z textu územního plánu nemůže s ohledem na výše uvedené vlastníci zjistit rozsah zásahu pořizovaným územním plánem, ani jaké je možné využití jeho pozemku v rámci konkrétní plochy, je takový územní plán nepřezkoumatelný a neproporcionální.

Nový územní plán hl. m. Prahy obsahuje celou řadu vágních a protichůdných ustanovení, definic a regulativů, včetně odkazů na závaznou regulaci prostřednictvím Pražských stavebních předpisů (vydávaných Radou hl.m. Prahy, nikoliv zastupitelstvem) s odkazem na územně analytické podklady ohledně výškové hladiny. Návrh MP nereguluje území dostatečně určitým způsobem. Používá příliš velké množství neurčitých a relativizujících pojmů. Územní plán nepovede k jednoznačnému výkladu při řešení konkrétních situací. Navržená regulace je pro všechny adresáty (orgány 5 územního plánování, dotčené osoby, dotčené správní orgány) nepředvídatelná a územní plán tak neplní zákonem dané cíle. Návrh územního plánu obsahuje nepřijatelnou míru správního uvážení při následné aplikaci ze strany orgánů územního plánování a stavebních úřadů (nadužíváním pojmu převážně a zpravidla a obdobných relativizujících a výkladově nejasných termínů). To je u takto zásadní regulace se zásahy do vlastnických práv je nepřijatelná a podlamuje základní zásadu veřejného práva, a to zásadu zákonnosti, včetně zásady uplatnění pravomoci pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena, při povinnosti zajištění, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly (ust. § 2 správního řádu). Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: (1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby

současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje." (zvýrazněno dotčenými vlastníky).Dotčený vlastník proto požaduje přepracování návrhu územního plánu, stanovení jasných a předvídatelných pravidel zejména míry využití k zastavění.Výška zde bez jakéhokoliv věcného zdůvodnění (viz výše) byla stanovena bez ohledu na sousední nemovitosti, objekty bytových domů v okolí které mají vyšší podlažnost.Navržená výšková hladina je v rozporu se záměrem, připravovaným vlastníkem.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotčené části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly

1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze na severním okraji úprava metodiky výpočtu míry využití a úprava vymezení TR plochy, tj. nikoliv úprava výškové regulace.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že dle čl. 167 textové části Metropolitního plánu platí, že záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona¹¹⁷ nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

Současně, dle čl. 98 odst. 6) textové části Metropolitního plánu platí, že nad úroveň hlavní římsy je přípustná výstavba jednoho ustupujícího podlaží, podkroví, případně jiných prostorových řešení střechy (prostorové řešení střechy nebo ustupujícího podlaží je regulováno § 27 odst. 2 PSP, resp. § 20 odst. 2 NPSP).

Ve vztahu k předmětným plochám bylo v minulosti vydáno kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování. Jelikož je pořizovatel zároveň orgánem územního plánování pro hl. m. Prahu, který závazné stanovisko vydal, cílem pořizovatele při pořizování MPP bylo nepopřít vlastní koordinaci územně plánovací činnosti v hl. m. Praze.

Pořizovatel se řešením předmětných ploch zabýval komplexně a v rámci pořizování MPP zohlednil veškeré relevantní podklady, včetně vyjádření a stanovisek dotčených orgánů. Pořizovatel se proto předmětným závazným stanoviskem zabýval, posoudil jeho aktuálnost a také to, zda nedošlo k zásadní změně poměrů v území. Současněověřil širší územní vztahy i návaznost na koncepční řešení okolí, a to s cílem zajistit koordinaci a kontinuitu územně plánovací činnosti.

V plochách řešených předmětným závazným stanoviskem nedošlo k podstatné změně poměrů a závazné stanovisko orgánu územního plánování je tedy i nadále aktuální. Toto stanovisko reflektovalo vhodnost navrženého funkčního a prostorového uspořádání,

zohledňovalo veřejné i soukromé zájmy v území a bylo výsledkem koordinace územně plánovací činnosti. Ve vztahu k předmětným plochám proto pořizovatel přihlédl i k vydanému kladnému závaznému stanovisku orgánu územního plánování a jeho závěry promítl do návrhu MPP, čímž zajistil návaznost na již dříve posuzované řešení, resp. že ÚP SÚ i návrh MPP jsou v daném místě de facto v právní kontinuitě.

Zároveň je třeba uvést, že závazné stanovisko je sice závazným podkladem pro rozhodování v navazujících řízeních podle stavebního zákona, samo o sobě však nezakládá právo záměr realizovat a nenahrazuje povolení záměru vydané příslušným stavebním úřadem. Jeho význam spočívá v tom, že představuje relevantní odborný podklad pro posouzení území. Navržená regulace proto není nahodilá, ale vychází z již dříve posouzeného a koordinovaného řešení.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických

pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Použití neurčitých pojmů v návrhu MPP odpovídá povaze územně plánovací dokumentace jako koncepčního nástroje regulace využití území. Územní plán nemá ambici postihnout všechny individuální situace v území s absolutní mírou detailu, nýbrž stanovuje obecný rámec, který je následně aplikován v navazujících řízeních, tak, aby poskytl prostor pro správní úvahu. Uvedené pojmy nejsou použity samoúčelně a nevedou k absenci regulace ani k libovůli při rozhodování. Jejich význam je vyložitelný v kontextu konkrétních regulativů, grafické části návrhu MPP a celkové koncepce. Použití těchto pojmů umožňuje přiměřenou flexibilitu regulace s ohledem na rozmanitost a proměnlivost městského prostředí. Použití těchto pojmů ve výrokové části územního plánu, včetně regulativů přípustného využití jednotlivých ploch, slouží k vymezení obecných mantinelů využití území a nepředstavuje přenesení normotvorné činnosti do navazujících správních řízení. Jejich aplikace je omezena závaznými regulativy územního plánu a probíhá v rámci celkové koncepce územního rozvoje. Podrobněji viz příloha P.216 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý

a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035748

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 366

Podatel | **AFW s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A02GBY

Lokalita | 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | uliční propojení

Vyjádření

Podatel těchto námitek je vlastníkem pozemků parc. č. 921/1, 921/2, 921/3 v k.ú. Lhotka obci hl.m. Praha. Požaduji vložení uličního propojení pevnou trasou (příčná ulice) dle studie stavebního záměru vlastníka na Pozemcích tak, aby byl tento záměr umožněn a dopravně řádně obslužen v souladu s čl. 80 a 120 návrhu MP.

Odůvodnění

Z důvodu nejasné regulace dané návrhem MP požaduji, aby územní plán „napevno“ stanovil uliční propojení pevnou trasou (příčná ulice) dle studie stavebního záměru vlastníka na Pozemcích tak, aby byl tento záměr umožněn a dopravně řádně obslužen v souladu s čl. 80 a 120 návrhu MP.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám,

kteřé nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námítek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027186

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 367

Podatel | **DRDA VLASTIMIL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ83WW

Identifikátor podání Portálu Pražana | cnbb3ggn

Lokalita | 934

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zařazení parcely 1858/1 (k. ú. Kunratice) mezi zastavitelné plochy

Vyjádření

Ostatní sousední parcely jsou v návrhu zastavitelná. Žádám o zařazení parcely 1858/1 v k. ú. Kunratice mezi zastavitelné plochy. Pozemek přímo navazuje na plochy, které jsou již v návrhu Metropolitního plánu vymezeny jako zastavitelné, a jeho vyřazení není v dokumentaci odůvodněno. Tím dochází k nelogickému narušení návaznosti území a k neodůvodněnému omezení využití pozemku.

Odůvodnění

Pozemek parc. č. 1858/1 spolu s okolními parcely byl v dosavadním územním plánu součástí nezastavitelné obytné struktury. V návrhu Metropolitního plánu je však opět veden jako nezastavitelný, zatímco okolní parcely jsou zařazeny mezi zastavitelné plochy. Toto řešení vytváří nelogickou „mezizónu“ uprostřed stabilizované urbanizované části Kunratic a není v dokumentaci odborně zdůvodněno (chybí krajinné, dopravní, ekologické či infrastrukturní limity). Vyřazení pozemku oproti sousedním parcelám, tedy nemá oporu ve veřejném zájmu a znamená nepřiměřené omezení vlastnických práv. Žádám proto o zařazení pozemku mezi zastavitelné plochy.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025294

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 367

Podatel | **DRDA VLASTIMIL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ83YM

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3er4jycr

Lokalita | 934

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zařazení parcely 1858/1 mezi zastavitelné rekreační plochy

Vyjádření

Žádám o zařazení pozemku parc. č. 1858/1 v k. ú. Kunratice mezi zastavitelné rekreační plochy, protože území navazuje na okolní zastavěné parceli a trvale obývané. Jeho nezastavitelnost není v návrhu Metropolitního plánu odborně zdůvodněna.

Odůvodnění

Pozemek parc. č. 1858/1 se nachází v území, které svým charakterem a polohou jednoznačně umožňuje rekreační využití a navazuje na stávající okolní strukturu. V návrhu Metropolitního plánu však zůstává veden jako nezastavitelný.

Pozemek neleží v území se zvláštními limity, není zatížen ekologickými nebo krajinnými restrikcemi a je dobře přístupný z hlediska dopravní i technické infrastruktury. Jeho rekreační využití by bylo v souladu s charakterem okolních pozemků a nepředstavovalo by žádný zásah do veřejného zájmu.

Proto žádám o přeřazení parcely 1858/1 do kategorie **zastavitelných rekreačních ploch**.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3026714

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 368

Podatel | **P-holding, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTV6H

Identifikátor podání Portálu Pražana | arqkm9j8

Lokalita | 143

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření**nesouhlas s umenšením rozvojové obytné plochy na
předmětném pozemku****Odůvodnění**

Návrh Metropolitního plánu zveřejněný k řádnému veřejnému projednání v roce 2022 (výřez č. 1 níže):

V návrhu pro opakované veřejné projednání (výřez č. 2 níže) je rozsah zastavitelné obytné plochy v západní části výrazně umenšen, domníváme se, že urbanisticky nic nebrání tomu, aby celý pozemek byl vymezen jako rozvojová obytná plocha.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Rozsah záborů ZPF byl řešen dle požadavku dotčeného orgánu. Návrh MPP byl s ohledem na dotčené území koordinován s urbanistickou studií Kyje – Hloubětín a dále změnou ÚP SÚ Z 3209. Urbanistická studie Kyje - Hloubětín byla schválena radou hl. m. Prahy usnesením číslo 2623 ze dne 2.12.2024.

Vzhledem k tomu, že dle ÚP SÚ HMP je konkrétní parcela včetně okolních pozemků součástí nezastavitelného území (primárně se jedná o plochu s rozdílným způsobem využití LR – lesní porosty), byl

rozsah záborů v Metropolitním plánu dohodnut a navržen v souladu s dotčeným orgánem.

Rozhraní R plochy bylo upraveno také v souvislosti s upravenou polohou trasování koridoru komunikace 610/-/70 Prodloužení ulice Jordánské — návrh.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizování územně plánovací dokumentace je dlouhodobý a dynamický proces, který se vyznačuje tím, že v jeho průběhu dochází v různých fázích k různým úpravám a návrhům řešení. Judikatura správních soudů potvrdila, že se nelze dovolávat řešení obsaženého v některém z průběžných verzí návrhu projednávaných v rámci procesu pořizování nového územního plánu. Tím spíše se nelze dovolávat řešení, která byla obsažena v pracovních či neoficiálních podkladech, které ani nebyly předmětem společného jednání, veřejného projednání či opakovaného veřejného projednání a slouží pouze k přípravě verzí MPP, jež jsou či byly právně relevantní a podatel měl možnost vůči nim uplatnit své výhrady. Dále podrobněji viz příloha P.136 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3027227

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 368

Podatel | **P-holding, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDSRX

Identifikátor podání Portálu Pražana | gq25azji

Lokalita | 934

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Podnět na změnu č. 1 MPP

**Požadavek umožnit zastavitelnost pozemků rozšířením
rozvojové obytné plochy 414/263/5393****Odůvodnění**

*pozemky navazují na nyní vymezené zastavitelné území, mají
výbornou dopravní dostupnost, navržený ÚSES – LBK 500/-/3545 se
domníváme, že může být zúžen.*

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené
úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.
K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci
se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh
územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává
pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném
veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky
a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které
byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám,
které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném
projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu

potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné

a potřebné, a to rovněž s ohledem povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřipustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028160

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 368

Podatel | **P-holding, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDSRX

Identifikátor podání Portálu Pražana | gq25azji

Lokalita | 354

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Požadavek zařadit pozemky parc. č. 92/1 a 94/7 k.ú. Hodkovičky do sousedící zastavitelné obytné transformační plochy s obytným využitím 411/173/2520

Odůvodnění

plocha pozemků svým charakterem do transformační plochy patří, nejedná se o soukromou zahradu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027229

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 368

Podatel | **P-holding, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDSRX

Identifikátor podání Portálu Pražana | gq25azji

Lokalita | 143, 752

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 3 / Námítka

Vyjádření

**nesouhlas s umenšením rozvojové obytné plochy na
předmětném pozemku**

Odůvodnění

Návrh Metropolitního plánu zveřejněný k řádnému veřejnému projednání v roce 2022 (výřez č. 1 níže) byl takový, že celý předmětný pozemek byl zařazen do rozvojové obytné plochy.

výřez č. 1:

V návrhu pro opakované veřejné projednání (výřez č. 2 níže) je rozsah zastavitelné obytné plochy výrazně umenšen. Úprava není nijak zdůvodněna, domníváme se tedy, že jde o chybu. Cyklotrasa „650/-/262 Cyklotrasa Kyje – Ocelkova – návrh“ je značena pomocí překryvného regulativu na hranici obytné plochy, nemůže tedy být důvodem pro její umenšení.

Výřez č. 2:

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Hranice zastavitelné obytné rozvojové plochy byla upravena na základě koordinace se Studií proveditelnosti železničního uzlu Praha, změnou ÚP SÚ Z 3613 a urbanistickou studií Kyje – Hloubětín.

Urbanistická studie Kyje - Hloubětín byla schválena radou hl. m. Prahy usnesením číslo 2623 ze dne 2.12.2024.

Vzhledem k tomu, že dle ÚP SÚ je konkrétní parcela včetně okolních pozemků součástí nezastavitelného území (primárně se jedná o plochu s rozdílným způsobem využití LR – lesní porosty), byl rozsah záborů korigován s dotčeným orgánem a s Studii proveditelnosti železničního uzlu Praha.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizování územně plánovací dokumentace je dlouhodobý a dynamický proces, který se vyznačuje tím, že v jeho průběhu dochází v různých fázích k různým úpravám a návrhům řešení. Judikatura správních soudů potvrdila, že se nelze dovolávat řešení obsaženého v některém z průběžných verzí návrhu projednávaných v rámci procesu pořizování nového územního plánu. Tím spíše se nelze dovolávat řešení, která byla obsažena v pracovních či neoficiálních podkladech, které ani nebyly předmětem společného jednání, veřejného projednání či opakovaného veřejného projednání a slouží pouze k přípravě verzí MPP, jež jsou či byly právně relevantní a podatel měl možnost vůči nim uplatnit své výhrady. Dále podrobněji viz příloha P.136 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3027228

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 368

Podatel | **P-holding, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ6ZVJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | crmkny8f

Lokalita | 909

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

požadavek na doplnění textu v krycím listu pro transformační plochu 413/909/9034.

Odůvodnění

s ohledem na pořizovanou změnu platného ÚP SÚ HMP Z 3787/29, kterou by na tomto konkrétním pozemku mělo dojít ke změně funkční plochy na SO 6, žádáme tímto o umožnění služebního bydlení správce budoucího ekologického centra a také o možnost krátkodobé pobytové rekreace na max 30% plochy záměru, nebude se jednat o hlavní funkční využití v rámci ekologického centra.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Daná plocha se nachází v otevřené krajině a nezastavitelném území. Zároveň je součástí přírodního parku.

Regulace otevřené krajiny vychází z § 18 stavebního zákona a základním účelem nezastavitelné rekreační lokality je zachování přírodního a krajinného charakteru území, podpora rekreačního využití a zajištění ekologických funkcí krajiny. Bydlení nebo pobytová rekreace by byly v daném místě nežádoucí.

Námítka

ID 3033132

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 368

Podatel | **P-holding, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTR2T

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8aq9q39a

Lokalita | 143

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

nesouhlas s umenšením rozvojové obytné plochy na předmětném pozemku

Odůvodnění

Návrh Metropolitního plánu zveřejněný k řádnému veřejnému projednání v roce 2022 (výřez č. 1 níže):

Obrázek 1 – Výřez z MPP 2022

V návrhu pro opakované veřejné projednání (výřez č. 2 níže) je rozsah zastavitelné obytné plochy v západní části výrazně umenšen, domníváme se, že urbanisticky nic nebrání tomu, aby celý pozemek byl vymezen jako rozvojová obytná plocha. Obrázek 2 – Výřez z MPP 2025 se zvýrazněním předmětné plochy

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Rozsah záborů ZPF byl řešen dle požadavku dotčeného orgánu. Návrh MPP byl s ohledem na dotčené území koordinován s urbanistickou studií Kyje – Hloubětín a dále změnou ÚP SÚ Z 3209. Urbanistická studie Kyje - Hloubětín byla schválena radou hl. m. Prahy usnesením číslo 2623 ze dne 2.12.2024.

Vzhledem k tomu, že dle ÚP SÚ HMP je konkrétní parcela včetně okolních pozemků součástí nezastavitelného území (primárně se

jedná o plochu s rozdílným způsobem využití LR – lesní porosty), byl rozsah záborů v Metropolitním plánu dohodnut a navržen v souladu s dotčeným orgánem.

Rozhraní R plochy bylo upraveno také v souvislosti s upravenou polohou trasování koridoru komunikace 610/-/70 Prodloužení ulice Jordánské — návrh.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizování územně plánovací dokumentace je dlouhodobý a dynamický proces, který se vyznačuje tím, že v jeho průběhu dochází v různých fázích k různým úpravám a návrhům řešení. Judikatura správních soudů potvrdila, že se nelze dovolávat řešení obsaženého v některém z průběžných verzí návrhu projednávaných v rámci procesu pořizování nového územního plánu. Tím spíše se nelze dovolávat řešení, která byla obsažena v pracovních či neoficiálních podkladech, které ani nebyly předmětem společného jednání, veřejného projednání či opakovaného veřejného projednání a slouží pouze k přípravě verzí MPP, jež jsou či byly právně relevantní a podatel měl možnost vůči nim uplatnit své výhrady. Dále podrobněji viz příloha P.136 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3034424

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 368

Podatel | **P-holding, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZEGP6

Identifikátor podání Portálu Pražana | sbiahcr9

Lokalita | 354, 173

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Podnět na změnu č. 1 MPP – Požadavek zařadit pozemky parc. č. 92/1, 94/7 k. ú. Hodkovičky do sousedící zastavitelné obytné transformační plochy s obytným využitím 411/173/2520.

Odůvodnění

(obrázek č.1 – výřez MPP)

(obrázek č.2 – výřez ÚP SÚ HMP)

Plocha pozemků svým charakterem do transformační plochy patří, nejedná se o soukromou zahradu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu

potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034696

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 368

Podatel | **P-holding, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ94Y2

Identifikátor podání Portálu Pražana | wnmnrpfm

Lokalita | 934

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Požadavek umožnit zastavitelnost pozemků rozšířením rozvojové obytné plochy 414/263/5393.

Odůvodnění

(obrázek – vymezení pozemků ve vlastnictví)

Popis nebo vymezení území: parc. č. 358/1, 358/47, 358/49, 358/50 k. ú. Cholupice

Pozemky navazují na nyní vymezené zastavitelné území, mají výbornou dopravní dostupnost, navržený ÚSES - LBK 500/-/3545 se domníváme, že může být zúžen.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové

zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034697

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 368

Podatel | **P-holding, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ94Y2

Identifikátor podání Portálu Pražana | wnmrpfm

Lokalita | 143, 752

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

Jako vlastníci parcely č. 2585/7 k. ú. Kyje, zapsané na LV 2585/7 uplatňujeme námítku:

Nesouhlas s umenšením rozvojové obytné plochy na předmětném pozemku.

Odůvodnění

Návrh Metropolitního plánu zveřejněný k řádnému veřejnému projednání v roce 2022 (výřez č. 1 níže) byl takový, že celý předmětný pozemek byl zařazen do rozvojové obytné plochy.

(obrázek č.1 – výřez č. 1)

V návrhu pro opakované veřejné projednání (výřez č. 2 níže) je rozsah zastavitelné obytné plochy výrazně umenšen. Úprava není nijak zdůvodněna, domníváme se tedy, že jde o chybu. Cyklotrasa „650/-/262 Cyklotrasa Kyje – Ocelková – návrh“ je značena pomocí překryvného regulativu na hranici obytné plochy, nemůže tedy být důvodem pro její umenšení.

(obrázek č.2 – výřez č. 2)

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Hranice zastavitelné obytné rozvojové plochy byla upravena na základě koordinace se Studií proveditelnosti železničního uzlu Praha, změnou ÚP SÚ Z 3613 a urbanistickou studií Kyje – Hloubětín.

Urbanistická studie Kyje - Hloubětín byla schválena radou hl. m. Prahy usnesením číslo 2623 ze dne 2.12.2024.

Vzhledem k tomu, že dle ÚP SÚ je konkrétní parcela včetně okolních pozemků součástí nezastavitelného území (primárně se jedná o plochu s rozdílným způsobem využití LR – lesní porosty), byl rozsah záborů korigován s dotčeným orgánem a s Studii proveditelnosti železničního uzlu Praha.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizování územně plánovací dokumentace je dlouhodobý a dynamický proces, který se vyznačuje tím, že v jeho průběhu dochází v různých fázích k různým úpravám a návrhům řešení. Judikatura správních soudů potvrdila, že se nelze dovolávat řešení obsaženého v některém z průběžných verzí návrhu projednávaných v rámci procesu pořizování nového územního plánu. Tím spíše se nelze dovolávat řešení, která byla obsažena v pracovních či neoficiálních podkladech, které ani nebyly předmětem společného jednání, veřejného projednání či opakovaného veřejného projednání a slouží pouze k přípravě verzí MPP, jež jsou či byly právně relevantní a podatel měl možnost vůči nim uplatnit své výhrady. Dále podrobněji viz příloha P.136 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3034698

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 368

Podatel | **P-holding, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ94Y2

Identifikátor podání Portálu Pražana | wnmnrpfm

Lokalita | 909

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | 3 / Námítka

Vyjádření

Jako vlastníci výše uvedeného pozemku parc. č. 1465/1 k. ú.

Řeporyje podáváme námítku – požadavek na doplnění textu v krycím listu pro transformační plochu 413/909/9034.

S ohledem na pořizovanou změnu platného ÚP SÚ HMP Z 3787/29, kterou by na tomto konkrétním pozemku mělo dojít ke změně funkční plochy na SO 6, žádáme tímto o umožnění služebního bydlení správce budoucího ekologického centra a také o možnost krátkodobé pobytové rekreace na max 30% plochy záměru, nebude se jednat o hlavní funkční využití v rámci ekologického centra.

Odůvodnění

S ohledem na pořizovanou změnu platného ÚP SÚ HMP Z 3787/29, kterou by na tomto konkrétním pozemku mělo dojít ke změně funkční plochy na SO 6, žádáme tímto o umožnění služebního bydlení správce budoucího ekologického centra a také o možnost krátkodobé pobytové rekreace na max 30% plochy záměru, nebude se jednat o hlavní funkční využití v rámci ekologického centra.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Daná plocha se nachází v otevřené krajině a nezastavitelném území. Zároveň je součástí přírodního parku.

Regulace otevřené krajiny vychází z § 18 stavebního zákona a základním účelem nezastavitelné rekreační lokality je zachování přírodního a krajinného charakteru území, podpora rekreačního

využití a zajištění ekologických funkcí krajiny. Bydlení nebo pobytová rekreace by byly v daném místě nežádoucí.

Námítka

ID 3025051

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 369

Podatel | **Landia - Kbely s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ78VF

Identifikátor podání Portálu Pražana | 23dxjf9i

Lokalita | 596

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření**souhlas** se zakreslením rozvojové produkční plochy 414/596/5474

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Námítka

ID 3025052

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 369

Podatel | **Landia - Kbely s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ78VF

Identifikátor podání Portálu Pražana | 23dxjf9i

Lokalita | 596

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

ve výkrese výškové regulace S03 návrhu Metropolitního plánu, ve vybraných čtvercích – části, kterou jsme v obrázku níže označili červeně žádáme o změnu ze 2 RNP na 3 RNP

Odůvodnění

Z důvodu ochranného pásma sousedního vojenského letiště Kbely regulujícího výšku staveb ve svém okolí je výrazně omezena výška staveb v severní části plochy, kde mohou vznikat převážně maximálně jednopodlažní objekty. Naopak jihovýchodní část produkční plochy 414/596/5474 představuje prostor pro efektivní využití větší části regulovaného množství hrubých podlažních ploch (HPP reg) předmětné produkční plochy. Navržená úprava je dílčí, respektuje charakter produkční plochy, dává prostor pro flexibilitu konkrétního řešení a naplnění předpokládaných kapacit.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byly korekce v daném místě (zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava rozsahu koridoru dopravní infrastruktury, úprava rozsahu veřejně prospěšné stavby pro komunikační síť), které zjevně nesouvisí s předmětem požadavku na úpravu výškové regulace v daném místě, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že výšková regulace je navržena s ohledem na limity v území. MPP systémem HPPreg právě umožňuje přesun kapacit tak, jak je naznačen v připomínce. S ohledem na výšky stabilizované lokality Satalice (která má ve většině území včetně sousedních čtvrců 2 RNP) jsou navržené výšky adekvátní. S přihlédnutím k zmíněnému čl. 103 (4) a očekávané konstrukční výšce objektů lze i tak předpokládat vyšší budovy než by byly realizovány například s obytným využitím. Regulace počtu podlaží a ne výšky např. v metrech je naopak vhodným způsobem regulace. Díky tomu MPP nezasahuje přímo do konstrukční výšky objektů a tím zajišťuje flexibilitu a variabilitu řešení budov.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3025053

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 369

Podatel | **Landia - Kbely s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ78VF

Identifikátor podání Portálu Pražana | 23dxjf9i

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 3 / Námítka

Vyjádření

v odst. 4 článku 103 doplnit do výčtu typů provozů umožňující přiměřené překročení počtu RNP i skladování; případně toto doplnit alespoň do krycího listu specificky pro plochu 414/596/5474

Odůvodnění

Pro technologicko-výrobní areály je nevhodná regulace výšek systémem maximálního počtu podlaží po římsu s doplňujícím ustupujícím podlažím. Standardní typologická forma zástavby, ať už v podobě tzv. SBU jednotek nebo samostatných výrobních provozů kombinuje převýšený výrobně-technologický prostor s vícepatrovým kancelářským provozem a doplňkovým skladováním, často právě ve 3. NP.

Tento problém se snaží řešit článek 103 v odst. 4 umožňující počet RNP v odůvodněných případech překročit. Ve výčtu typu provozů, pro které je možné překročit počet RNP ovšem chybí skladování, které se ale často právě v nejvyšším podlaží nachází.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Přidání skladování by bylo přímo proti smyslu daného článku a výškové regulace, a vedlo by k nadměrné deregulaci. V místech, kde bylo na základě projednání vyhodnoceno vhodné umístění vyšší zástavby, došlo přímo k úpravě hodnot v jednotlivých čtvercích.

Námítka

ID 3025054

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 369

Podatel | **Landia - Kbely s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ78VF

Identifikátor podání Portálu Pražana | 23dxjf9i

Lokalita | 596

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 4 / Námítka

Vyjádření

v krycím listu, v části 300 / VYUŽITÍ ÚZEMÍ žádáme o jednoznačnou specifikaci, že uvedený limit max 10 000 m² pro obchodní a skladovací zařízení je maximální přípustná regulovaná plocha budovy (tzv. RPB) pro jednotlivou obchodní nebo skladovací budovu v lokalitě

Odůvodnění

Bližší specifikace v krycím listu otevírá různé možnosti výkladu, neboť u limitu 10 000 m² není jednoznačně určeno, o jaký typ výměry se jedná. Zároveň z formulace není zcela zřejmé, že záměrem je omezit rozsáhlé skladovací nebo obchodní budovy (s čímž souhlasíme), může vznikat mylný dojem, že jde o celkový limit daného využití v ploše a na základě požadavku krycího listu bude muset stavební úřad sčítat jednotlivé drobné záměry.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP pro opakované veřejné projednání. Problematika požadavku je řešena v individuálním regulativu.

Vlastní znění individuálního požadavku v krycím listu lokality 596 je zřejmé: "V lokalitě jsou nepřípustné stavby pro zpracování, zneškodňování, spalování, třídění, recyklaci a skládkování odpadu

a doprovodných funkcí; obchodní a skladovací zařízení s plochou převyšující 10000 m².

Text cílového charakteru není měněnou částí pro návrh MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033877

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 369

Podatel | **Landia - Kbely s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ96BV

Identifikátor podání Portálu Pražana | inwcdxaf

Lokalita | 596, 754, 933

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Souhlas se zakreslením rozvojové produkční plochy 414/596/5474.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.

Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3033878

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 369

Podatel | **Landia - Kbely s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ96BV

Identifikátor podání Portálu Pražana | inwcdxaf

Lokalita | 596, 933

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

Požadavek upravit výškovou regulaci vybraných čtverců dle přiloženého obrázku ze 2 RNP na 3 RNP.

Odůvodnění

(obrázek – požadavek na úpravu výškové regulace ve vybraných čtvercích)

Z důvodu ochranného pásma sousedního vojenského letiště Kbely regulujícího výšku staveb ve svém okolí je výrazně omezena výška staveb v severní části plochy, kde mohou vznikat převážně maximálně jednopodlažní objekty. Naopak jihovýchodní část produkční plochy 414/596/5474 představuje prostor pro efektivní využití větší části regulovaného množství hrubých podlažních ploch (HPPreg) předmětné produkční plochy. Navržená úprava je dílčí, respektuje charakter produkční plochy, dává prostor pro flexibilitu konkrétního řešení a naplnění předpokládaných kapacit.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byly korekce v daném místě (zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava rozsahu koridoru dopravní infrastruktury, úprava rozsahu veřejně prospěšné stavby pro komunikační síť), které zjevně nesouvisí s předmětem požadavku na úpravu výškové regulace v daném místě, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že výšková regulace je navržena s ohledem na limity v území. MPP systémem HPPreg právě umožňuje přesun kapacit tak, jak je naznačen v připomínce. S ohledem na výšky stabilizované lokality Satalice (která má ve většině území včetně sousedních čtverců 2 RNP) jsou navržené výšky adekvátní. S přihlédnutím k zmíněnému čl. 103 (4) a očekávané konstrukční výšce objektů lze i tak předpokládat vyšší budovy než by byly realizovány například s obytným využitím. Regulace počtu podlaží a ne výšky např. v metrech je naopak vhodným způsobem regulace. Díky tomu MPP nezasahuje přímo do konstrukční výšky objektů a tím zajišťuje flexibilitu a variabilitu řešení budov.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3033879

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 369

Podatel | **Landia - Kbely s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ96BV

Identifikátor podání Portálu Pražana | inwcdxaf

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | 3 / Námítka

Vyjádření

V odst. 4 článku 103 doplnit do výčtu typů provozů umožňující přiměřené překročení počtu RNP i skladování; případně toto doplnit alespoň do krycího listu specificky pro plochu 414/596/5474.

Odůvodnění

Pro technologicko-výrobní areály je nevhodná regulace výšek systémem maximálního počtu podlaží po římsu s doplňujícím ustupujícím podlažím. Standardní typologická forma zástavby, ať už v podobě tzv. SBU jednotek nebo samostatných výrobních provozů kombinuje převýšený výrobně-technologický prostor s vícepatrovým kancelářským provozem a doplňkovým skladováním, často právě ve 3. NP. Tento problém se snaží řešit článek 103 v odst. 4 umožňující počet RNP v odůvodněných případech překročit. Ve výčtu typu provozů, pro které je možné překročit počet RNP ovšem chybí skladování, které se ale často právě v nejvyšším podlaží nachází.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Přidání skladování by bylo přímo proti smyslu daného článku a výškové regulace, a vedlo by k nadměrné deregulaci. V místech, kde bylo na základě projednání vyhodnoceno vhodné umístění vyšší zástavby, došlo přímo k úpravě hodnot v jednotlivých čtvrcích.

Námítka

ID 3033880

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 369

Podatel | **Landia - Kbely s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ96BV

Identifikátor podání Portálu Pražana | inwcdxaf

Lokalita | 596

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | 4 / Námítka

Vyjádření

V krycím listu, v části 300 / VYUŽITÍ ÚZEMÍ žádáme o jednoznačnou specifikaci, že uvedený limit max 10 000 m² pro obchodní a skladovací zařízení je maximální přípustná regulovaná plocha budovy (tzv. RPB) pro jednotlivou obchodní nebo skladovací budovu v lokalitě.

Odůvodnění

Bližší specifikace v krycím listu otevírá různé možnosti výkladu, neboť u limitu 10 000 m² není jednoznačně určeno, o jaký typ výměry se jedná. Zároveň z formulace není zcela zřejmé, že záměrem je omezit rozsáhlé skladovací nebo obchodní budovy (s čímž souhlasíme), může vznikat mylný dojem, že jde o celkový limit daného využití v ploše a na základě požadavku krycího listu bude muset stavební úřad sčítat jednotlivé drobné záměry.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP pro opakované veřejné projednání. Problematika požadavku je řešena v individuálním regulativu.

Vlastní znění individuálního požadavku v krycím listu lokality 596 je zřejmé: "V lokalitě jsou nepřípustné stavby pro zpracování, zneškodňování, spalování, třídění, recyklaci a skládkování odpadu

a doprovodných funkcí; obchodní a skladovací zařízení s plochou převyšující 10000 m².

Text cílového charakteru není měněnou částí pro návrh MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3026718

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 370

Podatel | **HOŠTÁK KAMIL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ6ZMS

Identifikátor podání Portálu Pražana | asp66ujh

Lokalita | 929, 256

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření**souhlas s vymezením zastavitelné rozvojové obytné plochy
414/256/5088.**

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Námítka

ID 3026719

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 370

Podatel | **HOŠTÁK KAMIL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ6ZMS

Identifikátor podání Portálu Pražana | asp66ujh

Lokalita | 256, 929

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

**požadavek upravit výškovou regulaci (rozmezí podlažnosti)
vybraných čtverců dle přiloženého schématu z 2 RNP na 3 RNP**

Odůvodnění

Vzhledem k předpokládané kapacitě území a hustotě zástavby bude v území docházet ke kombinaci různých forem zástavby od individuálního bydlení až po polyfunkční domy kombinující bydlení a vybavenost. Výšková regulace by proto měla dát dostatečný prostor pro flexibilitu konkrétního řešení a naplnění předpokládaných kapacit formou kompaktní udržitelné zástavby. Navržené úpravy jsou přitom dílčí a respektují základní charakter nízkopodlažní zástavby, úpravou nedojde ke změně celkového zasazení sídla do krajiny.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla vymezena na základě podkladové studie pro změnu územního plánu a plně odpovídá požadované míře využití území dle návrhu obsahu změny.

Kromě nově vymezeného čtverce na východě nedošlo k úpravě čtverců výškové regulace mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním. Nejedná se o měněnou část a tyto prvky regulace nebyly předmětem projednání. Není tedy možné vyhovět.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je

v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3026720

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 370

Podatel | **HOŠTÁK KAMIL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ6ZMS

Identifikátor podání Portálu Pražana | asp66ujh

Lokalita | 256

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 3 / Námítka

Vyjádření

požadavek umožnit pro 6 000 m² z celkových 12 887 m² (=7 % OV min) jejich nahrazení 3600 m² HPP občanské vybavenosti v rámci polyfunkčních staveb (uvést do krycího listu).

Odůvodnění

Považujeme za zásadní rozvíjet plochu v duchu soudobých trendů městského plánování a udržitelného rozvoje, pro které je charakteristické polyfunkční uspořádání území a kompaktní formy zástavby. Pro řadu provozů občanské vybavenosti, se kterými v území počítáme, je urbanisticky i provozně účelnější jejich realizace jako součást polyfunkčních staveb kombinujících různé využití a nikoli, jako samostatné monofunkční areály. Jsme přesvědčeni, že takovou úpravou nedojde ke snížení veřejných zájmů v území, naopak s ohledem na popsanou kvalitu výsledného vystavěného prostředí k jejich posílení. Pro vyloučení všech pochybností uvádíme, že požadovanou úpravou nedochází ke změně (navýšení) celkových kapacit plochy.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Byla prověřena celková potřeba ploch občanské vybavenosti v lokalitě a předepsaný parametr 7 % odpovídá potřebě lokality a je v souladu s podkladovou studií pro změnu územního plánu. Rozsah není možné zmenšit.

V předmětné rozvojové ploše dochází k záboru zemědělského půdního fondu. V rámci vážení veřejných zájmů byla vzata do úvahy

i potřeba umístění občanské vybavenosti v místě. Bez tohoto veřejného zájmu by byla snížena odůvodněnost tohoto záboru. Z těchto důvodů není možné vyhovět.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3026721

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 370

Podatel | **HOŠTÁK KAMIL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ6ZMS

Identifikátor podání Portálu Pražana | asp66ujh

Lokalita | 256

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 4 / Námítka

Vyjádření

upozornění, že v návrhu MPP navržené řešení čerpací stanice odpadních vod je překonané, dle jednání s PVS bude kanalizace v Lochkově posílena.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Návrh MPP navrhuje rozšíření pobočné čistírny odpadních vod Lochkov (730/256/1047), ale navrhuje i budoucí výstavbu čerpací stanice a přepojení východní části Lochkova na ústřední čistírnu odpadních vod (730/256/1086 a 730/-/44). Tyto návrhy jsou v souladu se zpracovanou Technicko-ekonomickou studií koncepčního řešení pobočné čistírny odpadních vod a možnosti napojení na Ústřední čistírnu odpadních vod. Řešení odpovídá požadavkům oprávněného investora.

ČSOV Lochkov byla navržena na základě požadavku správce vodohospodářské infrastruktury společnosti PVS, a.s. Rozhodnutí o případné realizaci ČSOV Lochkov bude možné až po upřesnění výhledového počtu ekvivalentních obyvatel v následujících řízeních. S ohledem na rozsah vymezených transformačních a rozvojových ploch je vymezení plochy a navazujícího koridoru jako ochrana území pro budoucí případnou realizaci nezbytné. Teprve na základě upřesnění v navazujících řízeních by bylo možné rozhodnout o případném odstranění ČSOV z návrhu MPP jeho změnou (pokud nebude překročena kapacita PČOV Lochkov).

Námítka

ID 3026722

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 370

Podatel | **HOŠTÁK KAMIL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ6ZMS

Identifikátor podání Portálu Pražana | asp66ujh

Lokalita | 242

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 5 / Námítka

Vyjádření**požadavek odstranit možnost uličního napojení na našem pozemku**

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námítek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava ve vymezení uličního napojení, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje:

„Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034183

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 370

Podatel | **HOŠTÁK KAMIL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ974N

Identifikátor podání Portálu Pražana | n8ic7byc

Lokalita | 929, 256

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Souhlas s vymezením zastavitelné rozvojové obytné plochy
414/256/5088.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasnou námítku.

Námítka

ID 3034184

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 370

Podatel | **HOŠTÁK KAMIL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ974N

Identifikátor podání Portálu Pražana | n8ic7byc

Lokalita | 929, 256

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

Požadavek upravit výškovou regulaci (rozmezí podlažnosti) vybraných čtverců dle přiloženého schématu z 2 RNP na 3 RNP.

Odůvodnění

(obrázek – požadavek na úpravu výškové regulace ve vybraných čtvercích)

Vzhledem k předpokládané kapacitě území a hustotě zástavby bude v území docházet ke kombinaci různých forem zástavby od individuálního bydlení až po polyfunkční domy kombinující bydlení a vybavenost. Výšková regulace by proto měla dát dostatečný prostor pro flexibilitu konkrétního řešení a naplnění předpokládaných kapacit formou kompaktní udržitelné zástavby. Navržené úpravy jsou přitom dílčí a respektují základní charakter nízkopodlažní zástavby, úpravou nedojde ke změně celkového zasazení sídla do krajiny.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla vymezena na základě podkladové studie pro změnu územního plánu a plně odpovídá požadované míře využití území dle návrhu obsahu změny.

Kromě nově vymezeného čtverce na východě nedošlo k úpravě čtverců výškové regulace mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním. Nejedná se o měněnou část a tyto prvky regulace nebyly předmětem projednání. Není tedy možné vyhovět.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem

výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP.

Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034185

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 370

Podatel | **HOŠTÁK KAMIL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ974N

Identifikátor podání Portálu Pražana | n8ic7byc

Lokalita | 929, 256

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | 3 / Námítka

Vyjádření

Požadavek umožnit pro 6 000 m² z celkových 12 887 m² (=7 % OV min) jejich nahrazení 3 600 m² HPP občanské vybavenosti v rámci polyfunkčních staveb (uvést do krycího listu).

Odůvodnění

Považujeme za zásadní rozvíjet plochu v duchu soudobých trendů městského plánování a udržitelného rozvoje, pro které je charakteristické polyfunkční uspořádání území a kompaktní formy zástavby. Pro řadu provozů občanské vybavenosti, se kterými v území počítáme, je urbanisticky i provozně účelnější jejich realizace jako součást polyfunkčních staveb kombinujících různé využití a nikoli, jako samostatné monofunkční areály. Jsme přesvědčeni, že takovou úpravou nedojde ke snížení veřejných zájmů v území, naopak s ohledem na popsanou kvalitu výsledného vystavěného prostředí k jejich posílení. Pro vyloučení všech pochybností uvádíme, že požadovanou úpravou nedochází ke změně (navýšení) celkových kapacit plochy.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Byla prověřena celková potřeba ploch občanské vybavenosti v lokalitě a předepsaný parametr 7 % odpovídá potřebě lokality a je v souladu s podkladovou studií pro změnu územního plánu. Rozsah není možné zmenšit.

V předmětné rozvojové ploše dochází k záboru zemědělského půdního fondu. V rámci vážení veřejných zájmů byla vzata do úvahy i potřeba umístění občanské vybavenosti v místě. Bez tohoto

veřejného zájmu by byla snížena odůvodněnost tohoto záboru. Z těchto důvodů není možné vyhovět.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3034186

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 370

Podatel | **HOŠTÁK KAMIL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ974N

Identifikátor podání Portálu Pražana | n8ic7byc

Lokalita | 256

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | 4 / Připomínka

Vyjádření

Upozornění, že v návrhu MPP navržené řešení čerpací stanice odpadních vod je překonané, dle jednání s PVS bude kanalizace v Lochkově posílena.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Návrh MPP navrhuje rozšíření pobočné čistírny odpadních vod Lochkov (730/256/1047), ale navrhuje i budoucí výstavbu čerpací stanice a přepojení východní části Lochkova na ústřední čistírnu odpadních vod (730/256/1086 a 730/-/44). Tyto návrhy jsou v souladu se zpracovanou Technicko-ekonomickou studií koncepčního řešení pobočné čistírny odpadních vod a možnosti napojení na Ústřední čistírnu odpadních vod. Řešení odpovídá požadavkům oprávněného investora.

ČSOV Lochkov byla navržena na základě požadavku správce vodohospodářské infrastruktury společnosti PVS, a.s. Rozhodnutí o případné realizaci ČSOV Lochkov bude možné až po upřesnění výhledového počtu ekvivalentních obyvatel v následujících řízeních. S ohledem na rozsah vymezených transformačních a rozvojových ploch je vymezení plochy a navazujícího koridoru jako ochrana území pro budoucí případnou realizaci nezbytné. Teprve na základě upřesnění v navazujících řízeních by bylo možné rozhodnout o případném odstranění ČSOV z návrhu MPP jeho změnou (pokud nebude překročena kapacita PČOV Lochkov).

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3034187

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 370

Podatel | **HOŠTÁK KAMIL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ974N

Identifikátor podání Portálu Pražana | n8ic7byc

Lokalita | 242

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | 5 / Námítka

Vyjádření

Jako vlastníci pozemku parc. č. 491/174 k. ú. Lysolaje podáváme námítku: požadavek odstranit možnost uličního napojení na našem pozemku.

Odůvodnění

(obrázek č.1 – foto)

(obrázek č.2 – výřez z MPP)

Uliční napojení na našem pozemku je nemožné realizovat.

Důvody:

a) svah, který teoretickou realizaci uličního napojení neumožňuje

b) vydané stavební povolení

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava ve vymezení uličního napojení, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně

provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdňení práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdňení práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3026021

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 371

Podatel | **Candosa s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ78FN

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7i3tazn4

Lokalita | 716

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Odůvodnění

Pozemek se nachází v klíčové poloze v rámci širších celoměstských vztahů. Leží v pěší docházkové vzdálenosti od připravované stanice metra D a stávající železniční stanice Praha – Krč. Urbanisticky i ekonomicky je proto žádoucí vyšší koncentrace sportovního využití.

Pro širší území byla zpracovaná koordinační urbanistická studie kladně projednaná s institutem plánování a rozvoje HMP. Vlastník pozemku předpokládá doplňování území sportovními funkcemi tak, aby bylo dosaženo intenzivnějšího sportovního využití s ohledem na popsany potenciál polohy území a v principech citované studie.

Jsme si vědomi toho, že odst. 2 článku 103 návrhu textové části umožňuje pro vybrané sportovní stavby v odůvodněných případech výškovou regulaci neuplatnit, výčet je ale velmi omezený a závisí na extenzivním výkladu. Požadujeme tímto větší jistotu i flexibilitu pro rozvoj v celoměstsky významné sportovní plochy.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem

požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze článku 103 odstavce 2, vymezení lávky a v okrajové části úprava lokality, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto

považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrt'ových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrt'ových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3033128

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 371

Podatel | **Candosa s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ96V3

Identifikátor podání Portálu Pražana | 82kt87r4

Lokalita | 716, 771, 772

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Požadavek 4 RNP ve vybraných čtvrcích.

Odůvodnění

Popis nebo vymezení území: LV 2571, pozemky parcely č. 2534/2, 2534/10, 2534/11, 2537/5, 2539/2, 2539/5, 2539/6, LV 6013, pozemky parcely č. 2534/12, 2534/16, 2539/7 a 2539/8

(obrázek – požadavek na 4 RNP ve vybraných čtvrcích)

Pozemek se nachází v klíčové poloze v rámci širších celoměstských vztahů. Leží v pěší docházkové vzdálenosti od připravované stanice metra D a stávající železniční stanice Praha – Krč. Urbanisticky i ekonomicky je proto žádoucí vyšší koncentrace sportovního využití.

Pro širší území byla zpracovaná koordinační urbanistická studie kladně projednaná s Institutem plánování a rozvoje HMP. Vlastník pozemku předpokládá doplňování území sportovními funkcemi tak, aby bylo dosaženo intenzivnějšího sportovního využití s ohledem na popsany potenciál polohy území a v principech citované studie.

Jsme si vědomi toho, že odst. 2 článku 103 návrhu textové části umožňuje pro vybrané sportovní stavby v odůvodněných případech výškovou regulaci neuplatnit, výčet je ale velmi omezený a závisí na extenzivním výkladu. Požadujeme tímto větší jistotu i flexibilitu pro rozvoj v celoměstsky významné sportovní plochy.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze článku 103 odstavce 2, vymezení lávky a v okrajové části úprava lokality, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající

charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3033500

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 372

Podatel | **BENEŠ DANIEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ979Y

Identifikátor podání Portálu Pražana | cdudhe9r

Lokalita | 386, 972, 816

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Žádám, aby byly výše uvedené pozemky (plocha označená 415/386/8581) v Územním plánu hlavního města Prahy (Metropolitním plánu) vedeny jako zastavitelná (stavební) rozvojová plocha s obytným využitím – stavební blok.

Odůvodnění

Námítky se týkají rozvojové plochy 415/386/8581 o rozloze 15.372 m², jak je vymezena v textové části Návrhu ÚPmP a dále v Křicím listě lokality 386 / Hvězdárna s funkčním a prostorovým navrhovaným využitím ploch městské parky 123/386/3130 Park na Hvězdárně — místní park, nacházející se na pozemcích parc. č. 991/5, 991/10 a 991/705 v k. ú. Velká Chuchle.

Vymezení rozvojové lokality 415/386/8581 dle Návrhu ÚPmP, konkrétně její zařazení do ploch s funkčním a prostorovým navrhovaným využitím ploch pro místní park, znamená omezení možných záměrů, které lze umístit na Pozemky, což je výrazné omezení v rámci rozvoje lokality a výrazné snížení hodnoty Pozemků. Vymezení nestavební plochy 415/386/8581 je navíc v rozporu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 – 19 StavZ, a v rozporu s předpokládaným obsahem územního plánu dle § 43 odst. 1 StavZ a prováděcích právních předpisů, konkrétně:

- nejsou respektovány urbanistické ani architektonické požadavky na hospodárné využívání a na prostorové uspořádání území a jeho bezprostředního okolí;

- podmínky pro umísťování a uspořádání staveb v lokalitě nezohledňují charakter území a využitelnost navazujícího území;

· nejsou dostatečně uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

Odůvodnění změny možného využití Pozemků v Návrhu ÚPmP, resp. v návrhu nestavební plochy 415/386/8581 je navíc zcela nedostatečné z hlediska zásahu do legitimního očekávání Namítajícího.

Žádám, aby – v souladu s cíli a úkoly územního plánování – byly výše uvedené pozemky (plocha označená 415/386/8581) v Územním plánu hlavního města Prahy (Metropolitním plánu) vedeny jako zastavitelná (stavební) rozvojová plocha s obytným využitím – stavební blok. Namítající navrhuje, aby pořizovatel využití dané plochy tímto způsobem upravil.

V návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu), zveřejněném dne 20. 10. 2025, jsou výše uvedené pozemky p. č. 991/5, 991/10 a 991/705 katastrální území Velká Chuchle zařazeny do zastavitelné nestavební rozvojové plochy 415/386/8581 s rekreačním využitím (cílová charakteristika plochy: park), jedná se o nestavební blok městské parkové plochy (místní park - 123/386/3130).

(obrázek č. 1 – Návrh (2018) ÚPmP)

(obrázek č. 2 – Upravený návrh (2025) ÚPmP)

V daném případě se tedy jedná o změnu oproti návrhu Metropolitního plánu ke společnému jednání (2018), kde byly uvedené pozemky součástí zastavitelné rozvojové stavební plochy 413/386/2665 s obytným využitím, tj. plochy určené pro obytnou zástavbu územním plánem stanovené struktury. Mám důvodně za to, že pro změnu dané plochy ze stavební rozvojové plochy s obytným využitím (stavební blok) na nestavební rozvojovou plochu s rekreačním využitím (nestavební blok městského parku) není dán legitimní důvod.

Je třeba uvést, že předmětné pozemky tvoří návaznost na sídelní urbanistickou strukturu dané lokality (386 / Hvězdárna) a z hlediska své polohy v dané lokalitě jsou určeny pro doplnění této sídelní struktury daného území (dané zastavitelné lokality). Předmětné pozemky přímo navazují na stávající urbanistickou strukturu zástavby dané lokality — na jedné straně pásu tvořeného danými pozemky se nachází zástavba ulice Kopalova, na druhé straně potom transformační a rozvojová plocha [417/386/1291] s obytným využitím. Jedná se tedy o území začleněné do stávající urbanistické struktury zástavby a tvořící spolu s ní jeden logicky ohraničený celek, který je nutno dopravně napojit, včetně zajištění dopravního propojení přes danou plochu.

Dopravní napojení vč. Zásíťování přes danou plochu do ulice Nad Chuchlí je nezbytné pro obslužnost transformační a rozvojové plochy s obytným využitím „Lahovsko“ [417/386/1291]. Toto komplexní dopravně-inženýrské opatření s charakterem veřejně prospěšné stavby (dále jen VPS) je řešeno ve spolupráci s IPR Praha, kdy je zpracovávána projektová dokumentace na vybudování rozšíření a zásíťování komunikace v ulici Nad Chuchlí, kterou dlouhodobě plánuje Městská část Praha - Velká Chuchle vybudovat a využívat také právě na ploše 415/386/8581, jako VPS pro dopravní infrastrukturu, konkrétně: VPS pro komunikační síť, a dále VPS pro technickou infrastrukturu, konkrétně: VPS pro zásobování vodou, VPS pro povrchové vody, VPS pro odkanalizování, VPS pro zásobování plynem, VPS pro zásobování el. energií a VPS pro sdělovací síť, které tak aktualizují výkres Z04 MPP v rámci tohoto opakovaného veřejného projednání dle § 53, odst. 2 zák. 183/2006 Sb.

(obrázek č. 3 – Stávající výkres Z04 MPP)

(obrázek č. 4 – Návrh aktualizace výkresu Z04 MPP)

Důvodem pro omezení zastavitelnosti dané plochy nemůže být ani původně navrhovaný biokoridor, neboť ten již v daném místě navrhován nyní není. Z hlediska poměrů přírodních ploch a zeleně je navíc nutno připomenout, že celá lokalita 386 / Hvězdárna je obklopena nestavebními a nezastavitelnými lokalitami (nezastavitelná přírodní lokalita 972 / Údolí Berounky, nezastavitelná přírodní lokalita 969 / Údolí potoka Vrutice, nezastavitelná lokalita 929 / Lochkov – Slivenec a nestavební rekreační lokalita 816 / Zahrádková osada Třešňovka). V okolí zástavby lokality Hvězdárna se tedy nachází dostatek přírodních a přírodně blízkých ploch, a tedy není nezbytně nutné zvyšovat jejich podíl v dané zastavitelné lokalitě Hvězdárna. Ta by měla být naopak dále rozvíjena v hranicích zastavitelného území, tj. tak, aby stávající dosud nevyužité pozemky ve vymezeném zastavitelném území byly hospodárně využity.

Namítající dále k věci uvádí, že pokud by měl pořizovatel za to, že je v území žádoucí vymežit novou rozvojovou plochu pro rekreační a sportovní účely, pak jsou pro tento účel vhodnější pozemky nacházející se severně od uvedených pozemků namítajícího, tj. například lokalita 969 / Údolí potoka Vrutice, kde by bylo možno tuto plochu vymežit na příslušné části pozemků.

(obrázek č. 5 – Návrh na změnu přenesení funkčních ploch, zdroj earth.google.com)

K tomuto lze odkázat zejména na § 18 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), z něhož vyplývá důraz na ochranu krajiny a využívání stávajících

urbanistických struktur. V daném případě se jedná dle Metropolitního plánu o území zastavitelné, tj. o území, které se nachází v hranicích zástavby a rozvojových ploch města, nejedná se o zábor volné krajiny. S ohledem na požadavek na hospodárné využívání pozemků a preferenci rozvoje města uvnitř jeho vymezeného zastavitelného území je tedy žádoucí neponechání daných pozemků (dané plochy) jako nestavebních, ale je žádoucí a vhodné umožnit jejich zástavbu tak, aby stavební využití zastavitelného území dané lokality Hvězdárna bylo kompaktní.

Lze tedy též konstatovat, že v předkládaném návrhu Metropolitního plánu nejsou respektovány urbanistické a architektonické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a ploch v dané (zastavitelné) lokalitě, jakož ani nejsou vzaty v potaz souvislosti jejího širšího okolí. Navrhované podmínky pro využití území (dané lokality) nezohledňují charakter stávající zástavby kolem uvedených pozemků a jejich žádoucí využitelnost pro rozvojové obytné území (tak, jak bylo navrženo v návrhu Metropolitního plánu ke společnému jednání - 2018).

Je třeba též doplnit, že se jedná o pozemky ve vlastnictví mé osoby, tj. nikoli ve vlastnictví HMP či jiného veřejnoprávního subjektu, kde by bylo obhajitelné jejich věnování pro účely veřejných ploch – městského parku. Požadavky na obytné využití daných pozemků (dané plochy) vyplývají nejen z výše uvedených požadavků vyplývajících ze stavebního zákona a dalších právních předpisů, ale i z požadavků mé osoby jako vlastníka daných pozemků. Stavební zákon přitom přímo ukládá nezbytnost respektování soukromých zájmů (tj. zejména zájmů vlastníků pozemků, jejichž využití reguluje), když požaduje (§ 18 odst. 2) soustavné a komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Jak vyplývá i z judikatury Nejvyššího správního soudu, veškerá omezení vlastnických práv z územního plánu vyplývající (tj. například omezení jejich využitelnosti - zastavitelnosti - způsobem požadovaným jejich vlastníkem) musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a musí být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada proporcionality, zásada subsidiarity a zásada minimalizace zásahu), jakož ani nesmí přesáhnout spravedlivou míru.

Domnívám se, že pro změnu využití daných pozemků z plochy v návrhu Metropolitního plánu (2018) určené pro obytné využití (stavební) na plochu nestavební (park) není dán o zákonné cíle opřený důvod, přičemž toto navrhované omezení mého vlastnického práva k mým uvedeným předmětným pozemkům tím, že by na nich nebylo možno realizovat (obytnou) zástavbu, by způsobilo nepřípustné omezení mého vlastnického práva k těmto mým

předmětným pozemkům, což by bylo rozporné s ochranou vlastnického práva dle čl. 11 Listiny základních práv a svobod a dle čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod, a to s ohledem na to, že navrhovaná regulace se zejména neopírá o legitimní a zákonné důvody a nerespektuje podmínku minimalizace zásahu.

Ve vztahu k tomuto lze odkázat například na usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu z 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, v němž je mj. potvrzeno, že může „územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 77 LZPS), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona. ... Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli; nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“ Domnívám se, pro omezení mého vlastnického práva k předmětným pozemkům tak, jak je nyní navrhováno v návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu), nejsou splněny výše uvedené požadavky pro toto navrhované omezení mého vlastnického práva k těmto předmětným pozemkům, zejména – jak již je uvedeno výše – se navrhovaná regulace neopírá o legitimní a zákonné důvody a nerespektuje podmínku minimalizace zásahu.

K věci dále v neposlední řadě uvádím, že v místě se nyní nachází elektrické vedení (VVN v trase Řeporyje – Velká Chuchle), které mohlo vést k úvaze tuto lokalitu určit dále pro zástavbu a převést ji do parkových ploch. K tomuto je však třeba uvést, že uvedená stávající trasa elektrického vedení VVN v rámci rozvoje sítě má být zrušena a nahrazena novou trasou pro nadzemní elektrické vedení 110 kV TR Chodov – TR Zbraslav – TR Chodov – TR Řeporyje, viz ZMPLA č. P93/2022-VPS OI ID: 963652, schválena KUP, RHMP, VURM a ZHMP v 05/2023. V návaznosti na uvedené vedení VVN, které má být navrženou realizací vymístěno ze zastavěných či zastavitelných oblastí Radotína, Velká Chuchle a Slivenec, a to o délce 6,2 km (23 stožárů – z toho na mém pozemku 2 stožáry) nebudou dotčené pozemky nadále zatíženy nadzemním vedením 110 kV ani jeho ochranným pásmem – viz též výkres infrastruktury v Návrhu ÚPmP:

(obrázek č. 6 – Výřez ze zveřejněného Metropolitního plánu (2025) – výkres Z03 se změnou zrušení nadzemního vedení el. energie)

I z výše uvedeného důvodu je žádoucí umožnit scelení zástavby dané lokality 386 / Hvězdárna vymezením daných pozemků k obytnému využití.

Vzhledem k výše uvedenému tedy žádám, aby pozemky p. č. 991/5, 991/10 a 991/705 v katastrálním území Velká Chuchle (plocha nyní označená 415/386/8581) byly v Územním plánu hlavního města Prahy (Metropolitním plánu) vymezeny tak, jak tomu bylo v návrhu Metropolitního plánu ke společnému jednání (2018), tj. jako zastavitelná stavební rozvojová plocha s obytným využitím – stavební blok.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036956

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 374

Podatel | **KŘÍŽOVÁ SILVIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A6FI5V

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPP0A6FI5V a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZENZF

Námítka

ID 3029413

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 376

Podatel | **Landia SPV 7 s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ78Y0

Identifikátor podání Portálu Pražana | mkg7eu97

Lokalita | 306, 901

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření**souhlas** se zakreslením malé rozvojové plochy 414/306/5559

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Námítka

ID 3029414

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 376

Podatel | **Landia SPV 7 s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ78Y0

Identifikátor podání Portálu Pražana | mkg7eu97

Lokalita | 306

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

ve výkrese výškové regulace S03 návrhu Metropolitního plánu, ve vybraném čtverci – části, kterou jsme v obrázku níže označili červeně žádáme o změnu ze 2 RNP na 3 RNP.

Odůvodnění

*Navrhovaná úprava reaguje na **již povolenou stavbu***

***„Administrativní objekt Broumarská“** na sousedním pozemku*

(vydané společné povolení MČ Praha 14, č.j.

UMCP14/25/178334/OV/BOLL ze dne 14. 10. 2025), která je řešena

ve čtyřech nadzemních podlažích, přičemž poslední podlaží je ustupující.

*Cílem návrhu je **výškově se vyrovnat sousední budově, aby byla zachována plynulá uliční čára říms a střešních hran, čímž dojde ke zachování kompoziční i vizuální jednoty ulice Broumarská a Rožmberská***

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmězí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku

charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3034725

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 376

Podatel | **Landia SPV 7 s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ95RU

Identifikátor podání Portálu Pražana | xssecphe

Lokalita | 306, 901

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Souhlas se zakreslením malé rozvojové plochy 414/306/5559.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasnou připomínku k návrhu MPP pro opakované veřejné projednání.

Námítka

ID 3034726

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 376

Podatel | **Landia SPV 7 s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ95RU

Identifikátor podání Portálu Pražana | xssecphe

Lokalita | 306, 901

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

Požadavek upravit výškovou regulaci vybraného čtverce dle přiloženého obrázku ze 2 RNP na 3 RNP.

Odůvodnění

(obrázek – požadavek na úpravu výškové regulace ve vybraném čtverci)

Navrhovaná úprava reaguje na již povolenou stavbu „Administrativní objekt Broumarská“ na sousedním pozemku (vydané společné povolení MČ Praha 14, č.j. UMCP14/25/178334/OV/BOLL ze dne 14. 10. 2025), která je řešena ve čtyřech nadzemních podlažích, přičemž poslední podlaží je ustupující. Cílem návrhu je výškově se vyrovnat sousední budově, aby byla zachována plynulá uliční čára říms a střešních hran, čímž dojde ke zachování kompoziční i vizuální jednoty ulice Broumarská a Rožmberská.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by

narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3036925

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 377

Podatel | **SCHNEIDEROVÁ MARIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09VJ2HL

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPP09VJ2HL a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZJN4X

Námitka

ID 3037409

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 378

Podatel | **RICHTEROVÁ ANETA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09VGF10

Lokalita | 157

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPP09VGF10 a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZQW5I

Námítka

ID 3033849

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 379

Podatel | **Sokol, Novák, Trojan, Doleček a partneři, advokátní kancelář s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZK60F

Identifikátor podání Portálu Pražana | hdtkvhse

Lokalita | 565

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Podatel jako vlastník dotčeného pozemku parc. č. 523/232 zapsaného na LV 7472, k. ú. Horní Měcholupy, na němž návrh Metropolitního plánu předpokládá vymezení parku ve volné zástavbě, požaduje, aby bylo zachováno stávající využití dotčeného pozemku podle v současnosti platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, případně aby na dotčeném pozemku situovaném návrhem Metropolitního plánu do zastavitelné obytné lokality nebyla podrobnější regulace představovaná vymezením parku ve volné zástavbě (tj. aby byla z návrhu Metropolitního plánu vypuštěna regulace parku ve volné zástavbě) tak, aby bylo možné na dotčeném pozemku realizovat stavební záměr.

Odůvodnění

I. Úvod

1) Společnost GABRI G2 Alfa a.s., IČ: 177 63 754, se sídlem Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28000 (dále jen „podatel“), je vlastníkem pozemku parc. č. 523/232 zapsaného na LV 7472, k. ú. Horní Měcholupy, obec Praha, kde státní správu katastru nemovitostí vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále „dotčený pozemek“). LV č. 7472 tvoří přílohu těchto námitek. Podatel jako přílohu těchto námitek dále přikládá katastrální mapu s vyznačením pozemku dotčeného návrhem Metropolitního plánu.

2) Podatel s předloženým návrhem Metropolitního plánu nesouhlasí, a proto v souladu s § 52 odst. 2, odst. 3 stavebního zákona jako

vlastník pozemku dotčeného návrhem Metropolitního plánu podává proti návrhu Metropolitního plánu následující námítky.

3) Byť změna využití dotčeného pozemku byla obsahem veřejného projednání v polovině roku 2022 (lhůta pro podání námitek uplynula 30.6.2022), je podatel jako vlastník dotčeného pozemku oprávněn podat námítky i nyní v rámci opakovaného veřejného projednání, a pořizovatel je povinen tyto námítky vypořádat. Je tomu tak proto, že textová část návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání doznala oproti návrhu pro veřejné projednání změn, a to i v části týkající se dotčeného pozemku. Nadto se v případě dotčeného pozemku jedná o výjimečný případ zjevného a mimořádně intenzivního zásahu do práv, který se svou povahou blíží vyvlastnění, když tento zásah do vlastnického práva podatele k dotčenému pozemku musel být pořizovateli zcela zjevný již v době přípravy územního plánu.

4) Podatel jako kupující nabyt vlastnické právo k dotčenému pozemku na základě kupní smlouvy ze dne 28.11.2022 (zápis v katastru nemovitostí proveden dne 3.1.2023 s právními účinky k 9.12.2022), tj. až po konání veřejného projednání v polovině roku 2022 a po uplynutí lhůty pro podání námitek dne 30.6.2022. Předchozím spoluvlastníkem dotčeného pozemku byly řádně a včas podány námítky v digitální podobě pod identifikátorem xpwfcaby a tvoří přílohu tohoto podání. Dlužno dodat, že o vypořádání podaných námitek nebyl nikdo z tehdejších spoluvlastníků dotčeného pozemku dodnes nijak vyrozuměn.

II. Možnost využití dotčeného pozemku za stávající a navrhované územně plánovací dokumentace

1) Z platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy vyplývá, že dotčený pozemek je v současné době zahrnut do plochy OV – všeobecně obytné, jejíž hlavní využití představuje bydlení s možností umísťování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

2) Přípustné využití dotčeného pozemku tak v současnosti představuje stavby pro bydlení, byty v nebytových domech, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², zařízení veřejného stravování, případně drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

3) Pro podmíněně přípustné využití dotčeného pozemku v současnosti platí, že nedojde-li ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, a za dodržení stanovené podmínky pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím, lze umístit na dotčeném pozemku parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily. Dále lze umístit vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví.

4) S odkazem na shora uvedené je zřejmé, že dotčený pozemek má v současnosti široké penzum využití, přičemž v současné době se na zcela převážné části dotčeného pozemku nachází volný travnatý prostor ohraničený ze západní i východní strany vysokými panelovými domy o třinácti nadzemních podlažích, na němž je po dlouhou dobu (od roku 2018/2019) plánována vhodná výstavba odpovídající bližšímu i širšímu okolí dané lokality (z pohledu objemu, zastavěné plochy i výšky), která má za cíl dotvořit danou lokalitu, resp. vytvořit přechodový prvek mezi stávajícími dvěma panelovými domy jako dominantami dané lokality a ze severu dotčeného pozemku navazující zástavbou, která je oproti panelovým domům podstatně nižší.

5) Návrh Metropolitního plánu předpokládá na dotčeném pozemku vymezení bloku "Park ve volné zástavbě" jako nezastavěné zpravidla veřejně přístupné části stavebního bloku, v němž je přípustné umísťování nových jiných staveb, budov pro dopravní a technickou infrastrukturu. Dále je přípustné umísťování budov pro obsluhu a údržbu parku ve volné zástavbě doplňující celkovou kompozici a koncepci dané modernistické struktury, pokud nejsou v rozporu s cílovým charakterem lokality a s primárně nezastavěným charakterem parku ve volné zástavbě. Jinak je až na výjimky umísťování nových budov do parku ve volné zástavbě nepřípustné. Lze mít za to, že návrhem Metropolitního plánu předpokládané využití dotčeného pozemku je i v rozporu s cílovým charakterem lokality 565/Sídlíště Horní Měcholupy I., v níž je situován dotčený pozemek, když cílovým charakterem lokality je mimo jiné „Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídlíště Horní Měcholupy I. se strukturou modernistickou.“, čemuž vyhovuje stavební záměr podatele.

6) Možné využití dotčeného pozemku podle návrhu Metropolitního plánu je tak oproti možnostem využití daným v současnosti platným

Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy naprosto zásadně omezeno.

III. Příprava stavebního záměru na dotčeném pozemku

1) Jak předestřeno shora, přípravu realizace stavebního záměru na dotčeném pozemku započal již v roce 2018 předchůdce podatele spol. GABRI G2, s.r.o. v likvidaci (IČ: 064 61 441), a to ve spolupráci Městskou částí Praha 15. V této souvislosti byla zpracována projektová dokumentace pro územní řízení, ne jejímž základě byly mimo jiné vydány následující podklady, které jsou přílohou tohoto podání:

i) souhlasné koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy ze dne 3.10.2019;

ii) závazná stanoviska a vyjádření odboru ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 6.1.2020;

iii) závazné stanovisko odboru bezpečnosti Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 13.12.2019;

iv) stanovisko odboru pozemních komunikací a drah Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 10.12.2019;

v) souhlas PREDistribuce, a.s. s dokumentací pro územní řízení ze dne 4.12.2019;

vi) technické stanovisko Technické správy komunikací hl. m. Prahy, a.s. ze dne 7.5.2020;

vii) technické podmínky připojení k distribuční soustavě Pražské plynárenské Distribuce, a.s. ze dne 21.6.2019;

viii) stanovisko Pražské vodohospodářské společnosti, a.s. ze dne 12.6.2019 a ze dne 18.11.2019;

ix) vyjádření Pražských vodovodů a kanalizací, a.s. ze dne 11.11.2019;

x) souhlasné stanovisko Povodí Vltavy, státního podniku ze dne 26.11.2019;

2) Po nabytí vlastnického práva k dotčenému pozemku podatel změnil stavební záměr tak, že předpokládá realizaci bytového objektu v proluce mezi stávajícími dvěma panelovými domy jako doplnění stávající struktury. Stavební záměr v současné podobě nepřesahuje svou výškou stávající zástavbu, a naopak se přizpůsobuje ostatním novým objektům v lokalitě, dosahuje výšky 6 nadzemních podlaží + 1

ustupujícího nadzemního podlaží. Dále předpokládá 3 podzemní podlaží obsahující parkovací stání (doprava v klidu) a sklepy. Půdorysnými rozměry kopíruje stávající dva bytové panelové domy, tedy odpovídá stávající urbanistické struktuře, přičemž vzhledem k navrženým dispozicím nemá potenciál narušit pohodu bydlení v okolních stávajících objektech. Stavební záměr předpokládá realizaci celkem 104 bytových jednotek s dispozicemi od 1kk po 3kk. V podrobnostech podatel odkazuje na přiloženou architektonickou studii stavebního záměru.

3) V návaznosti na žádost předchůdce podatele o informaci k využití dotčeného pozemku se odbor stavební Úřadu městské části Praha 15 vyjádřil dne 20.9.2022 (přílohou) k regulativům, které musí stavební záměr splňovat (zejména regulativ zastavěnosti, zeleně, odstupových vzdáleností, počet parkovacích stání), když těmto požadavkům stavební záměr v současné podobě plně vyhovuje.

4) Podatel disponuje rovněž vyjádřením odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 22.4.2025 (přílohou), z něhož plyne, že z hlediska plošného využití je záměr v souladu s hlavním využitím plochy OV dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, jelikož se jedná o novostavbu objektu pro bydlení, které je v ploše OV přípustným využitím. Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy po posouzení záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený stavební záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Navržená zastavěnost dotčeného pozemku koresponduje se zastavěností okolních pozemků a svým rozsahem nepřekračuje míru využití stávajícího území. Mimo jiné z výše uvedených důvodů dospěl odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy k závěru, že je možné stavební záměr, z hlediska stabilizovaného území, akceptovat, a proto uzavřel, že stavební záměr je v souladu s přípustným využitím dotčeného pozemku a odpovídá povaze stabilizovaného území.

5) V současnosti probíhá zpracování projektové dokumentace pro povolení stavebního záměru pro účely zahájení řízení o jeho povolení ve smyslu hlavy III zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

6) Návrh Metropolitního plánu je způsobilý zmařit snahu podatele o vytvoření dostupného bydlení pro širokou veřejnost, když stavební záměr předpokládá, že 35 % bytových jednotek z celkem navržených 104 bytových jednotek bude představovat cenově dostupné bydlení. Nahrazení plochy „OV - všeobecně obytné“ „Parkem ve volné zástavbě ve stabilizovaném území“ je v rozporu s tímto základním cílem vytvářet podmínky pro bydlení a doplňkovou občanskou vybavenost v návaznosti na dostupnou infrastrukturu a rovněž v rozporu s požadavkem na zhušťování městské zástavby a obyvatelstva (což je jedním ze základních cílů urbanistů ve velkých

městech) a naopak nepřímo podporuje rozšiřování bydlení mimo město, což s sebou nese řadu nežádoucích účinků včetně zvýšení dopravní zátěže ve městě vlivem dojíždějících obyvatel ze Středočeského kraje za prací či jinými aktivitami v hlavním městě Praze.

7) V dané lokalitě přitom nevystává reálná potřeba rozšiřovat plochy zeleně (resp. parků), když v okolí vodní nádrže Hostivař a navazujících hájeckých retenčních nádrží se nachází rozsáhlý lesopark Hostivař s velkým množstvím dětských herních prvků, altánů, laviček a rovněž s volně přístupným piknikovým místem s ohništěm. Územím prochází značená turistická stezka, naučná stezka Povodím Botiče a řada cyklotras. V západní části lesa se nachází hájovna se zoo koutkem a zatopeným lomem pro vodní ptactvo. Znamé je také koupaliště na břehu Hostivařské nádrže s písčnými plážemi. Rozlehlý přírodní park Hostivař, meandr Botiče a přehrada Hostivař lemující celé území, nabízí nespočet možností k relaxaci i sportovním aktivitám, které se dají provozovat po celý rok a již nyní představuje významné rozsáhlé rekreační zázemí, využívané nejen občany blízkého okolí, ale celé Prahy. Nelze proto shledat zájem na dalším vymezení ploch zeleně (parků) v dané lokalitě, v níž se nachází dotčený pozemek, když z tohoto pohledu je bližší i širší okolí saturováno již současným stavem a je z tohoto důvodu místem vyhledávaným občany celé Prahy.

IV. Důsledky přijetí návrhu Metropolitního plánu pro možnost využití dotčeného pozemku

1) Návrh Metropolitního plánu nerespektuje a nezakotvuje současný faktický stav území. Návrhem Metropolitního plánu byla ve vztahu k dotčenému pozemku porušena zásada *quieta non movere* (tj. nerušit pokojný stav), která vyjadřuje princip respektu ke stávajícím právním i faktickým poměrům. Z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 12. 9. 2012, č. j. 1 As 107/2012-139 se podává závěr, že územní plán má především reflektovat reálný (stávající) stav území (srov. také rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2017, č. j. 4 As 118/2017 – 60 či rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11.02.2022, č.j. 5 As 300/2020 - 81). S tím koresponduje povinnost zpracovatele jakéhokoli územního plánu reálný stav území při pořizování nového územního plánu ověřit. Odkazovaná rozhodnutí Nejvyššího správního soudu poukazují zejména na nutnost respektování dříve vydaných veřejnoprávních povolení. Nikoliv však výlučně, když reálný stav území je představován také, a to zejména, již existující zástavbou a uspořádáním daného území včetně jeho dlouhodobého kontinuálního a plánovaného využití. Rovněž je třeba s ohledem na povinnost obce reflektovat podmínky v území trvat na zjištění skutečného stavu v místě, což v případě dotčeného pozemku učiněno nebylo a pokud bylo, pak na skutečný stav v místě nebyl brán zřetel. Na dotčeném pozemku se žádný park nenachází, jedná

se o nepříliš vzhlednou zatravněnou proluku s několika divoce rostoucími stromy při severní a jižní straně dotčeného pozemku.

2) Přijetím návrhu Metropolitního plánu v předkládané podobě by tak došlo nejen ke změně využití pozemku jak *stricto sensu* oproti v současnosti platnému Územnímu plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, tak ale rovněž oproti jeho dlouhodobě plánovanému využívání, jehož projednávání s orgány státní správy již probíhá. Tím je porušen princip respektu ke stávajícím právním i faktickým poměrům dotčeného pozemku. Návrh Metropolitního plánu zasahuje do legitimního očekávání podatele a s tím spojené právní jistoty, přičemž právě vzhledem k těmto obecným principům je třeba respektovat kontinuitu územního plánování. Není nikterak vysvětleno, z jakého důvodu pořizovatel považuje za důvodné a legitimní narušit kontinuální uspořádání a návaznost na dřívější územní plán, pokud jde o dotčený pozemek.

3) Návrh Metropolitního plánu je se shodných důvodů uvedených shora rovněž v rozporu s principem kontinuity územního plánování. Princip kontinuity územního plánování přitom vyžaduje, aby obec každou změnu oproti řešení obsaženému v dosavadním územním plánu náležitě odůvodnila, obzvláště pokud proti ní směřují uplatněné námítky. Jestliže si obec neopatřila pro své hodnocení proporcionality nově navrženého řešení potřebné doklady, pak úvahy bez opory v řádně zjištěných faktech nejsou kvalifikovanými úvahami, do kterých by se promítalo právo obce na samosprávu a na určení, jak se bude určité území využívat a stavět.

4) Podatel má rovněž za to, že návrhem Metropolitního plánu je ve vztahu k dotčenému pozemku porušována zásada předvídatelnosti a zákazu libovůle, jakož i zásada subsidiarity a minimalizace zásahu, pročež vznáší námitku nepřiměřenosti ve vztahu k nedodržení kritéria vhodnosti a potřebnosti. Z usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120 mimo jiné vyplývá, že zásahy do vlastnických práv učiněné schválením územního plánu, musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody, přičemž musí být uskutečněny jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). V daném případě nejsou dodrženy zásady subsidiarity a minimalizace zásahu, když tyto lze dodržet pouze pokud má zásah ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody; zásah je činěn v nezbytně nutné míře; zásah je činěn nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli; zásah je činěn nediskriminačním způsobem a zásah je činěn s vyloučením libovůle. Podmínky musí být splněny kumulativně, což v případě dotčeného pozemku absentuje.

5) To je o to závažnější, když dochází k odnětí dotčeného pozemku ze zastavitelných ploch. Korektiv zde představuje právě ústavní požadavek přiměřenosti a nutnost přijatelně vysvětlit, proč pro řešení dané veřejné potřeby neexistuje jiné, v celkovém hodnocení z hlediska zasažených soukromých práv šetrnější řešení. Takové vysvětlení podatel postrádá, když při hodnocení otázky proporcionality zásahu do vlastnických práv podatele je nepochybně na místě zohlednit tu skutečnost, že navrhovaný Metropolitní plán má na současné postavení podatele zásadně negativní vliv, když nepřiměřeně zasahuje do vlastnického práva podatele. A to tím, že široké spektrum využitelnosti (možnosti zastavění) dotčeného pozemku ve smyslu platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy navrhuje Metropolitním plánem změnit tak, že z dotčeného pozemku činí pozemek de facto nezastavitelný.

6) Regulace dotčeného pozemku navrhovaná Metropolitním plánem popírá požadavek na respektování soukromého zájmu podatele jako vlastníka dotčeného pozemku v nejvyšší možné míře a v navrhovaném řešení je srovnatelná s vyvlastněním dotčeného pozemku. Co se týká způsobilosti územního plánu zasáhnout do vlastnického práva k nemovitostem, tím se vícekrát zabýval i Ústavní soud. Dospěl přitom k závěru, že obecně jde o zásah ústavním pořádkem aprobovaný (srov. usnesení ze dne 19. 8. 2015 sp. zn. IV. ÚS 2194/15), a to za předpokladu, že je vlastnické právo omezeno v souladu se zákonem a v přiměřené míře [blíže např. nález ze dne 8. 4. 2004 sp. zn. II. ÚS 482/02 (N 52/33 SbNU 39)]. Právě nepřiměřenost omezení využití dotčeného pozemku je stěžejní námítkou podatele. Z ničeho přitom nevyplývá, že by omezení vlastnického práva bylo přípustné v tomto případě například z důvodu ochrany práv druhých a ochrany veřejného zájmu, kterým se rozumí zejména ochrana lidského zdraví, přírody a životního prostředí, či jiného důvodu. S ohledem na povinnost šetřit podstatu a smysl vlastnického práva (čl. 4 odst. 4 Listiny) nesmí být vlastnické právo takto omezeno ve větší než přípustné míře a pouze tehdy, když je to nezbytné nebo v případě kolize s jiným základním právem nebo v případě nezbytného prosazení ústavně aprobovaného veřejného zájmu [srov. např. nález ze dne 15. 12. 1994 sp. zn. III. ÚS 102/94 (N 61/2 SbNU 175)], což ovšem není tento případ.

7) Jak předestřeno shora, využití dotčeného pozemku předpokládané návrhem Metropolitního plánu je srovnatelné s vyvlastněním dotčeného pozemku. O vyvlastnění se však nejedná, vlastníkem dotčeného pozemku zůstane i nadále podatel.

8) Z ustálené judikatury přitom plyne, že pokud dochází k omezení vlastnického práva k nemovitému majetku tím, že nemovitost (pozemek) územní plán mění ze zastavitelné na nezastavitelný, přísluší jeho vlastníku náhrada. Po zrušení zastavitelnosti už není možné na pozemku stavět a jeho hodnota se proto dramaticky snižuje.

Náhrada může vlastníku takového pozemku zejména příslušet za snížení ceny pozemku, za vynaložené náklady na projektovou přípravu výstavby nebo za zmařenou investici. Obec přitom nesmí při rušení zastavitelnosti pozemků postupovat diskriminačně a musí stanovit rovná a srozumitelná kritéria pro to, které pozemky ze zastavitelných ploch vyjme (případně zastavitelnost pozemků omezí, resp. zásadně omezí) a které v nich naopak ponechá.

9) Zařazení dotčeného pozemku do Parku ve volné zástavbě dochází v podstatné míře k omezení vlastnického práva k nemovitému majetku tím, že nemovitost (pozemek) má být užívána jako veřejné prostranství, přinejmenším, že má být veřejně přístupná. Pokud přitom není v občanskoprávní rovině (např. smlouvou) upraveno veřejné užívání soukromého pozemku (resp. pozemků i jen z části vlastnický náležející třetí osobě), má to za následek vznik bezdůvodného obohacení na straně obce plněním bez právního důvodu. Určení dotčeného pozemku jako Parku ve volné zástavbě Metropolitním plánem nepředstavuje titul, podle kterého by obci vzniklo oprávnění, aby takové plnění ze strany třetí osoby (strpění užívání jejího majetku) bylo poskytováno bezplatně (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 2. 2006, sp. zn. 33 Odo 396/2004, nebo rozsudky ze dne 31. 1. 2006, sp. zn. 33 Odo 1253/2005, a sp. zn. 33 Odo 1064/2005). Mezi podatelem a obcí k žádné takové soukromoprávní dohodě nedošlo, když podatel ani nebyl ze strany obce v souvislosti se zamýšlenou změnou využití pozemku kontaktován a nebyl mu předložen ani žádný návrh soukromoprávní dohody o užívání dotčeného pozemku veřejností jako Parku ve volné zástavbě.

10) Hlavní město Praha přitom nemá rozpracovanou strategii údržby nových ploch zeleně (viz Koncepce pražské zeleně, IPR 2024, kap. 7.3). Tento dokument výslovně konstatuje, že Praha dosud nevypracovala jednotné údržbové standardy pro nově zakládané parky a nemá zajištěn stabilní finanční rámec jejich správy. Rozšiřování ploch veřejné zeleně bez současného zajištění péče je v rozporu s principem hospodárnosti (§ 18 odst. 5 stavebního zákona 2006). Soukromému vlastníku, jemuž by změna funkce vnutila zřízení parku, nelze uložit povinnost dlouhodobě jej udržovat ani jej nutit k dalším investicím, přičemž při ztrátě stavebního potenciálu ztrácí logicky též motivaci o pozemek pečovat. Naopak systematická, cílená péče o kvalitní zeleň v okolí bytového domu, na jejímž rozvoji budou mít přímý ekonomický i uživatelský zájem vlastníci jednotek, je pro město i okolí udržitelnější a hospodárnější variantou.

11) Soudní praxe přitom dospěla k závěru, že náhradu za užívání pozemku v soukromém vlastnictví veřejností je možné vymáhat jako nárok z titulu bezdůvodného obohacení. Bezdůvodné obohacení vzniká na úkor vlastníka užíváním jeho věci bez právního důvodu. Zařazení dotčeného pozemku Metropolitním plánem do Parku ve

volné zástavbě právní důvod užívání pozemku veřejností nepředstavuje. Neexistuje tedy žádné oprávnění, na základě kterého by k užívání soukromého pozemku veřejností mohlo docházet. Neoprávněný uživatel tak získává majetkový prospěch. Pro vznik nároku z bezdůvodného obohacení není rozhodné, nakolik intenzivně byla věc skutečně využívána (v jakém rozsahu nebo časovém období). Nejvyšší soud k tomu (např. v usnesení ze dne 4. 10. 2012, sp. zn. 28 Cdo 4525/2011) uvedl, že se obec bezdůvodně obohacuje na úkor vlastníka pozemku, jenž je svým charakterem veřejným prostranstvím.

12) Platí, že omezení vlastnického práva musí kompenzovat ten subjekt, v jehož prospěch k omezení dochází. Parky a jiná veřejná prostranství jsou užívána především občany té obce, ve které se nacházejí. Pro obec je tedy existence veřejného prostranství prospěšná. Absentuje-li tedy mezi podatelem a obcí právní vztah, jenž by obci nárok na plnění v podobě možnosti bezplatného užívání dotčeného pozemku ve smyslu návrhu Metropolitního plánu jako “parku ve volné zástavbě” zakládal, dostává se jej obci bez právního důvodu, protože dojde-li ke schválení Metropolitního plánu v navrhované podobě, má podatel nárok na vydání bezdůvodného obohacení, resp. náhrady za takové užívání dotčeného pozemku.

13) Podatel jako vlastník dotčeného pozemku pak i přes jeho zařazení do parku ve volné zástavbě dle návrhu Metropolitního plánu, ve smyslu rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 21. 11. 2024, čj. 10 As 134/2024 – 52, oprávněn i nadále pozemek užívat výhradně pro své soukromé účely a vyloučit jakékoliv užívání cizími osobami. Může pozemek například oplotit, případně umístit informační cedule o tom, že pozemek je soukromý a vstup cizím osobám je zakázán. Podateli tedy nemůže být návrhem Metropolitního plánu odňato jeho vlastnické právo (byť je to s vyvlastněním srovnatelné), a to právně ani fakticky. Pro úplnost nutno zdůraznit, že územní plán nečiní z pozemků stěžovatele veřejné prostranství, resp. veřejně přístupný park. Ad absurdum může nastat situace, kdy podateli nezbude než aby se proti osobám nerespektujícím soukromé vlastnictví podatele a vstupujícím na jeho pozemek v rámci své případné obrany bránil vyvoláním občanského soudní řízení či se obrátil na policii.

V. Újma podatele jako vlastníka dotčeného pozemku

1) V neposlední řadě, jako důsledek zásadního omezení využití pozemku podle návrhu Metropolitního plánu je tak oproti možnostem využití daným v současnosti platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy představující odnětí dotčeného pozemku ze zastavitelných ploch (zrušení zastavitelnosti dotčeného pozemku), dojde k podstatnému znehodnocení dotčeného pozemku (degradaci jeho obvyklé ceny). Jak předestřeno shora, újma na straně podatele nespočívá jen ve snížení hodnoty dotčeného pozemku, ale je

představována rovněž vynaloženými náklady na projektovou přípravu výstavby a zmařenou investicí, když výčet nákladů vynaložených na přípravu výstavby obsažený v § 133 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, je dispozitivní. V případě zrušení (resp. výrazného omezení) zastavitelnosti dotčeného pozemku na základě vydání Metropolitního plánu tak podatel jako vlastníkovi pozemku náleží peněžitá náhrada za způsobenou újmu.

2) V případě podatele se jedná zejména o náklady (resp. náhradu nákladů) vynaložených na koupi dotčeného pozemku, když jak plyne z přiložené kupní smlouvy ze dne 28.11.2022, podatel koupil dotčený pozemek za kupní cenu ve výši 22.728.000 Kč. Z přiloženého znaleckého posudku ze dne 25.11.2025, č. 3412/32/2025, zpracovaného znalcem, obor ekonomika, odvětví ceny a odhady (dále „znalecký posudek“) přitom plyne, že ke dni zpracování znaleckého posudku činila obvyklá cena dotčeného pozemku částku 71.025.000 Kč, přičemž v důsledku přijetí Metropolitního plánu v navrhované podobě dojde ke snížení obvyklé ceny dotčeného pozemku o 50 % - 80 %, což představuje újmu podatele v rozsahu 35.512.500 Kč – 56.820.000 Kč.

3) Co se dále týká snížení obvyklé ceny dotčeného pozemku v důsledku přijetí Metropolitního plánu v navrhované podobě, podatel dále předkládá odborné vyjádření experta z oblasti realitního trhu pana Jindřicha Mottla, IČ: 03996492 ze dne 25.11.2025, jehož předmětem je porovnání tržní ceny dotčeného pozemku za účinnosti současné územně plánovací dokumentace a po případném schválení Metropolitního plánu v navrhované podobě. Dle tohoto odborného vyjádření činí současná tržní cena dotčeného pozemku 102.749.500 Kč. V případě schválení projednávaného návrhu Metropolitního plánu poklesne cena dotčeného pozemku na 16.572.500 Kč, což znamená újmu na straně podatele ve výši 86.177.000 Kč

4) Podatel jako vlastník dotčeného pozemku tak svědčí rovněž právo na náhradu za omezení vlastnického práva na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod za přiměřeného užití § 102 stavebního zákona (resp. § 133 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon), když v jeho případě jde o kvalifikovaný zásah vzhledem k předpokládané délce trvání i rozsahu omezení vlastnického práva, kdy je poskytnutí náhrady za snížení hodnoty pozemků prostřednictvím přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny na místě (srov. např. usnesení Ústavního soudu ze dne 19. 5. 2020, sp. zn. I. ÚS 202/20). Odnětí zastavitelnosti dotčeného pozemku představuje takové omezení, které podatel jako vlastník dotčeného pozemku není povinen strpět, když v případě přijetí návrhu Metropolitního plánu dojde k překročení spravedlivé míry mezi požadavkem na rozvoj území sídla a individuálními zájmy podatele, protože v takovém případě musí nastoupit kompenzace. S ohledem na specifika dané věci pak přichází v úvahu rovněž postup podle

zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem.

5) Nutno akcentovat, že podatel, akciová společnost GABRI G2 Alfa a.s. je takzvanou SPV společností, tedy společností založenou a určenou k provedení jednoho konkrétního projektu, a sice stavebního záměru. Dotčený pozemek tak představuje jediný majetek podatele, a kromě realizace stavebního záměru nemá podatel žádné jiné aktivity. Přijetím návrhu Metropolitního plánu tak dojde i ke znehodnocení podatele jako subjektu. Při určení hodnoty subjektu podatele za účinnosti současného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy lze vycházet z příložené smlouvy o převodu akcií podatele ze dne 22.2.2024 uzavřené mezi spol. TLM s.r.o., IČ: 263 17 273 jako převodcem a spol. Romira Invest s.r.o., IČ: 290 54 818 jako nabyvatelem (dále „smlouva o převodu akcií“). Z celkových 100 kusů akcií (jak vyplývá z výpisu z obchodního rejstříku příloženého k tomuto podání) bylo smlouvou o převodu akcií převedeno 40 kusů akcií, což představuje 40 % celkového objemu akcií, a to za částku 36.000.000 Kč. Extrapolací tak lze dovodit hodnotu podatele (tj. 100 kusů akcií představujících 100 % celkového objemu akcií) v částce 90.000.000 mil. Kč. Pokud znalecký posudek předpokládá snížení obvyklé ceny dotčeného pozemku o 50 % - 80 %, pak lze předpokládat snížení hodnoty subjektu podatele o 45.000.000 mil. Kč – 72.000.000 Kč v důsledku přijetí návrhu Metropolitního plánu.

6) Co se pak týká nákladů vynaložených na projektovou přípravu výstavby stavebního záměru, podatel předkládá smlouvu o zhotovení projektu a o zajištění inženýrské činnosti (smlouvy o dílo) ze dne 23.11.2022 uzavřené mezi spol. TLM s.r.o., IČ: 263 17 273 (v době uzavření smlouvy – investor vstupující do společnosti podatele) jako objednatelem a spol. Festis Alfa spol. s r.o., IČ: 242 63 346 jako zhotovitelem, jejímž předmětem je vypracování projektové dokumentace k povolení stavebnímu záměru a zajištění související inženýrské činnosti. Cena díla byla mezi stranami ujednána v částce 6.642.775 Kč (bez DPH), kdy tato částka představuje marně vynaložené náklady na projektovou přípravu výstavby stavebního záměru.

VI.

Podatel jako vlastník dotčeného pozemku, na němž návrh Metropolitního plánu předpokládá vymezení parku ve volné zástavbě, požaduje, aby bylo zachováno stávající využití dotčeného pozemku podle v současnosti platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, případně aby na dotčeném pozemku situovaném návrhem Metropolitního plánu do zastavitelné obytné lokality nebyla podrobnější regulace představovaná vymezením parku ve volné zástavbě (tj. aby byla z návrhu Metropolitního plánu vypuštěna

regulace parku ve volné zástavbě) tak, aby bylo možné na dotčeném pozemku realizovat stavební záměr.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava textové části článku 94 týkající se parku ve volné zástavbě, tj. nikoliv úprava podrobnějšího regulativu v podobě parku ve volné zástavbě, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná

o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Problematika regulativů parku ve volné zástavbě (PVZ) byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Vzhledem k zásahu do legitimního očekávání vlastníků a právní kontinuity byly regulativy PVZ upraveny ve smyslu jejich rozvolnění.

Umisťování budov pro obsluhu a údržbu PVZ bylo umožněno. Dále bylo umožněno, aby mohly ÚPČP, RP a ÚS upřesnit podmínky pro umisťování nových budov. Regulativy stávajících budov v PVZ byly upraveny tak, že ve vztahu ke katastru nemovitostí je považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP; byl doplněn odkaz na katastrální zákon. Vrstva parků ve volné zástavbě byla na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání komplexně prověřena a upravena jako celek v rozsahu celého území hl. m. Prahy s ohledem na právní kontinuitu a legitimní očekávání vlastníků, v nezbytně nutném rozsahu bylo dílčím způsobem vymezení PVZ korigováno, resp. redukováno. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další rozvolnění regulativů nebylo pořizovatelem v rámci správní úvahy shledáno jako adekvátní vzhledem k požadavkům samosprávy HMP a samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdrženým připomínkám a námítkám, které požadují přesný opak a vzhledem k veřejnému zájmu na ochraně a stabilizaci modernistických sídlišť z hlediska jejich hodnot, zejména původní urbanistické koncepce a kompozice a zachování typických rysů a struktury zástavby.

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebyl, neboť textace regulativů i vymezení regulativu PVZ v grafické části návrhu MPP byly shledány jako vyvážené při zachování koncepce a flexibility zároveň a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Námítka

ID 3034841

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 379

Podatel | **Sokol, Novák, Trojan, Doleček a partneři, advokátní kancelář s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZC2YD

Identifikátor podání Portálu Pražana | zyg5grhu

Lokalita | 515

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Nesouhlas s vymezením plochy náměstí. Návrh Metropolitního plánu předpokládá na dotčeném pozemku vymezení uličního prostranství, a sice náměstí lokální úrovně vymezené plochou. Možné využití pozemku podle návrhu Metropolitního plánu je tak oproti možnostem využití daným v současnosti platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy podstatně omezeno.

Odůvodnění

I.

Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje, jako pořizovatel Metropolitního plánu (dále „pořizovatel“) oznámil veřejnou vyhláškou konání opakovaného veřejného projednání Metropolitního plánu, které se bude konat dne 19.11.2025 a dne 26.11.2025, přičemž lhůta k uplatnění námitek a připomínek k návrhu Metropolitního plánu činí 7 dnů od konání opakovaného veřejného projednání, tj. v daném případě do dne 3.12.2025.

II.

1) Společnost RODOP Praha, spol. s r.o., IČ: 602 00 146, se sídlem Nábřeží 87/2, 150 00 Praha 5, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 25058 (dále jen „podatel“), je vlastníkem pozemku parc. č. 473/357 zapsaného na LV 350, k.ú. Veleslavín, obec Praha, kde státní správu katastru nemovitostí vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále „dotčený pozemek“). LV č. 350 tvoří přílohu 1 tohoto podání. Podatel k tomuto podání jako přílohu 2

dále dokládá katastrální mapu s vyznačením pozemku dotčeného návrhem Metropolitního plánu.

2) Podatel s předloženým návrhem Metropolitního plánu nesouhlasí, a proto v souladu s § 52 odst. 2, odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění platném do 31.12.2023 (dále „stavebního zákon“) jako vlastník pozemku dotčeného návrhem Metropolitního plánu podává proti návrhu Metropolitního plánu tyto námítky. Byť změna využití dotčeného pozemku nastala již po společném jednání a byla obsahem veřejného projednání v roce 2022, je podatel jako vlastník dotčeného pozemku oprávněn podat námítky i nyní v rámci opakovaného veřejného projednání, a pořizovatel je povinen tyto námítky vypořádat. Je tomu tak proto, že se v případě dotčeného pozemku jedná o výjimečný případ zjevného a mimořádně intenzivního zásahu do práv, který se svou povahou blíží vyvlastnění, když tento zásah do vlastnického práva podatele k dotčenému pozemku musel být pořizovateli zcela zjevný již v době přípravy územního plánu (jak podrobně vysvětleno dále).

III.

1) Z platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy vyplývá, že dotčený pozemek je v současné době zahrnut do plochy OV - všeobecně obytné, jejíž hlavní využití představuje bydlení s možností umísťování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

2) Přípustné využití dotčeného pozemku tak v současnosti představuje stavby pro bydlení, byty v nebytových domech, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², zařízení veřejného stravování, případně drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

3) Pro podmíněně přípustné využití dotčeného pozemku v současnosti platí, že nedojde-li ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, a za dodržení stanovené podmínky pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím, lze umístit na dotčeném pozemku parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily. Dále lze umístit vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou

hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví.

4) Dotčený pozemek se nachází na ploše s kódem využití E stanovujícím přípustné a podmíněně přípustné koeficienty podlažních ploch a minimální koeficienty zeleně v závislosti na průměrné podlažnosti a typickém charakteru zástavby.

5) S odkazem na shora uvedené je zřejmé, že dotčený pozemek má v současnosti široké penzum využití, přičemž v současné době se na zcela převážné části dotčeného pozemku v souladu s platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy nachází soukromá parkovací plocha sousedící s Obytným areálem Hvězda (od architekta Vlado Miluniće), jejíž vjezd je oddělen závorou od přilehlé pozemní komunikace v ulici Křenova. Stávající využití dotčeného pozemku přetrvává v souladu s příslušným veřejnoprávním povolením (rozhodnutím o umístění stavby Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozhodování ze dne 18.1.1999, č.j. 133795/98) již téměř 30 let. Lze doplnit, že v predmetném územním řízení nesdělily ve stanovené lhůtě dotčené orgány státní správy k návrhu žádné stanovisko a účastníci řízení neuplatnili žádné připomínky ani námítky.

6) Jižně dotčený pozemek hraničí s ulicí Na Petřinách představující širokou pozemní komunikaci se samostatnými jízdními pruhy pro motorová vozidla v každém směru, které jsou odděleny uprostřed komunikace vedoucím tramvajovým pásem, na němž jsou na úrovni dotčeného pozemku situovány společné zastávky pro tramvaje a autobusy. Na protilehlé straně ulice Na Petřinách je situována stanice metra A Petřiny a obchodní dům.

7) Návrh Metropolitního plánu předpokládá na dotčeném pozemku vymezení uličního prostranství, a sice náměstí lokální úrovně vymezené plochou. V plochách náměstí je přitom dle návrhu Metropolitního plánu přípustné umísťovat pouze budovy související s jeho charakterem s tím, že možnost umístění budov a jiných staveb v plochách náměstí může být individuálně upravena v KLZ/200. Odkaz na § 15 odst. 2 Nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) přitom značí, že budovy, vyjma budov rozměrově přiměřených a přímo souvisejících s charakterem veřejných prostranství (například veřejné toalety, zařízení pro veřejnou dopravu), nesmí být umístěny na pozemku, jehož součástí je uliční prostranství.

8) Možné využití pozemku podle návrhu Metropolitního plánu je tak oproti možnostem využití daným v současnosti platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy podstatně omezeno.

IV.

1) Přijetím návrhu Metropolitního plánu v předkládané podobě by tak došlo nejen ke změně využití pozemku jak stricto sensu oproti v současnosti platnému Územnímu plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, tak ale rovněž oproti jeho dosavadnímu skutečnému využívání. Tím je porušen princip respektu ke stávajícím právním i faktickým poměrům dotčeného pozemku. Návrh Metropolitního plánu zasahuje do legitimního očekávání podatele a s tím spojené právní jistoty, přičemž právě vzhledem k těmto obecným principům je třeba respektovat kontinuitu územního plánování. Není nikterak vysvětleno, z jakého důvodu pořizovatel považuje za důvodné a legitimní narušit kontinuální uspořádání a návaznost na dřívější územní plán, pokud jde o dotčený pozemek.

2) Návrh Metropolitního plánu je ze shodných důvodů uvedených shora rovněž v rozporu s principem kontinuity územního plánování. Princip kontinuity územního plánování přitom vyžaduje, aby obec každou změnu oproti řešení obsaženému v dosavadním územním plánu náležitě odůvodnila, obzvlášť pokud proti ní směřují uplatněné námítky. Jestliže si obec neopatřila pro své hodnocení proporcionality nově navrženého řešení potřebné doklady, pak úvahy bez opory v řádně zjištěných faktech nejsou kvalifikovanými úvahami, do kterých by se promítalo právo obce na samosprávu.

3) Podatel má rovněž za to, že návrhem Metropolitního plánu je ve vztahu k dotčenému pozemku porušována zásada předvídatelnosti a zákazu libovůle, jakož i zásada subsidiarity a minimalizace zásahu, pročež vznáší námitku nepřiměřenosti ve vztahu k nedodržení kritéria vhodnosti a potřebnosti. Z usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, dále vyplývá, že zásahy do vlastnických práv učiněné schválením územního plánu, musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody, přičemž musí být uskutečněny jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). V daném případě nejsou dodrženy zásady subsidiarity a minimalizace zásahu, když tyto lze dodržet pouze pokud má zásah ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody; zásah je činěn v nezbytně nutné míře; zásah je činěn nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli; zásah je činěn nediskriminačním způsobem a zásah je činěn s vyloučením libovůle. Podmínky musí být splněny kumulativně, což v případě dotčeného pozemku absenteje.

4) To je o to závažnější, když dochází k odnětí dotčeného pozemku ze zastavitelných ploch. Korektiv zde představuje právě ústavní požadavek přiměřenosti a nutnost přijatelně vysvětlit, proč pro řešení dané veřejné potřeby neexistuje jiné, v celkovém hodnocení z hlediska zasažených soukromých práv šetrnější řešení. Takové vysvětlení podatel postrádá, když při hodnocení otázky proporcionality zásahu do vlastnických práv podatele je nepochybně na místě zohlednit tu skutečnost, že navrhovaný Metropolitní plán na současné postavení podatele zásadně negativní vliv, když nepřiměřeně zasahuje do vlastnického práva podatele.

5) Regulace dotčeného pozemku navrhovaná Metropolitním plánem popírá požadavek na respektování soukromého zájmu podatele jako vlastníka dotčeného pozemku v nejvyšší možné míře a v navrhovaném řešení je srovnatelná s vyvlastněním dotčeného pozemku. Co se týká způsobilosti územního plánu zasáhnout do vlastnického práva k nemovitostem, tím se vícekrát zabýval i Ústavní soud. Dospěl přitom k závěru, že obecně jde o zásah ústavním pořádkem aprobovaný (srov. usnesení ze dne 19. 8. 2015 sp. zn. IV. ÚS 2194/15), a to za předpokladu, že je vlastnické právo omezeno v souladu se zákonem a v přiměřené míře [blíže např. náleze ze dne 8. 4. 2004 sp. zn. II. ÚS 482/02 (N 52/33 SbNU 39)]. Právě nepřiměřenost omezení využití dotčeného pozemku je stěžejní námítkou podatele. Z ničeho přitom nevyplývá, že by omezení vlastnického práva bylo přípustné v tomto případě například z důvodu ochrany práv druhých a ochrany veřejného zájmu, kterým se rozumí zejména ochrana lidského zdraví, přírody a životního prostředí, či jiného důvodu. S ohledem na povinnost šetřit podstatu a smysl vlastnického práva (čl. 4 odst. 4 Listiny) nesmí být vlastnické právo takto omezeno ve větší než přípustné míře a pouze tehdy, když je to nezbytné nebo v případě kolize s jiným základním právem nebo v případě nezbytného prosazení ústavně aprobovaného veřejného zájmu [srov. např. náleze ze dne 15. 12. 1994 sp. zn. III. ÚS 102/94 (N 61/2 SbNU 175)], což ovšem není tento případ.

6) Jak předestřeno shora, využití dotčeného pozemku předpokládané návrhem Metropolitního plánu je srovnatelné s vyvlastněním dotčeného pozemku. O vyvlastnění se však nejedná, vlastníkem dotčeného pozemku zůstane i nadále podatel.

7) Z ustálené judikatury přitom plyne, že pokud dochází k omezení vlastnického práva k nemovitému majetku tím, že nemovitost (pozemek) je užívána jako veřejné prostranství, přísluší jeho vlastníku náhrada. Soudní praxe přitom dospěla k závěru, že náhradu je možné vymáhat jako nárok z titulu bezdůvodného obohacení. Bezdůvodné obohacení vzniká na úkor vlastníka užíváním jeho věci bez právního důvodu. Neexistuje tedy žádné oprávnění, na základě kterého k užívání může docházet. Neoprávněný uživatel tak získává majetkový prospěch. Pro vznik nároku z bezdůvodného obohacení

není rozhodné, nakolik intenzivně byla věc skutečně využívána (v jakém rozsahu nebo časovém období). Nejvyšší soud k tomu (např. v usnesení ze dne 4. 10. 2012, sp. zn. 28 Cdo 4525/2011) uvedl, že se obec bezdůvodně obohacuje na úkor vlastníka pozemku, jenž je svým charakterem veřejným prostranstvím.

8) Pokud není v občanskoprávní rovině (např. smlouvou) upraveno obecné užívání veřejného prostranství, zahrnující i jen z části pozemky vlastnický náležející třetí osobě, má to za následek vznik bezdůvodného obohacení na straně obce plněním bez právního důvodu. Je tomu tak i když existuje právní důvod užívání veřejného prostranství, nejde o titul, podle kterého by obci vzniklo oprávnění, aby takové plnění ze strany třetí osoby (strpění užívání jejího majetku) bylo poskytováno bezplatně (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 2. 2006, sp. zn. 33 Odo 396/2004, nebo rozsudky ze dne 31. 1. 2006, sp. zn. 33 Odo 1253/2005, a sp. zn. 33 Odo 1064/2005). Mezi podatelem a obcí k žádné takové soukromoprávní dohodě nedošlo, když podatel nebyl ze strany obce v souvislosti se zamýšlenou změnou využití pozemku adekvátně informován a nebyl mu předložen žádný relevantní návrh soukromoprávní dohody o užívání dotčeného pozemku veřejností.

9) Platí, že omezení vlastnického práva musí kompenzovat ten subjekt, v jehož prospěch k omezení dochází. Veřejná prostranství jsou užívána především občany té obce, ve které se nacházejí. Pro obec je tedy existence veřejného prostranství prospěšná. Absentuje-li tedy mezi podatelem a obcí právní vztah, jenžby obci nárokoval plnění v podobě možnosti bezplatného užívání dotčeného pozemku ve smyslu návrhu Metropolitního plánu jako "náměstí" zakládal, dostává se jej obci bez právního důvodu, protože dojde-li ke schválení Metropolitního plánu v navrhované podobě, má podatel nárok na jeho vydání, resp. náhrady za takové užívání dotčeného pozemku.

10) Podatel jako vlastník dotčeného pozemku pak i přes jeho zařazení do uličních (veřejných) prostranství, tj. náměstí dle návrhu Metropolitního plánu, ve smyslu rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 21. 11. 2024, čj. 10 As 134/2024 –52, je oprávněn i nadále pozemek užívat výhradně pro své soukromé účely a vyloučit jakékoliv užívání cizími osobami. Může pozemek například oplotit, případně umístit informační cedule o tom, že pozemek je soukromý a vstup cizím osobám je zakázán. Podateli tedy nemůže být návrhem Metropolitního plánu odňato jeho vlastnické právo (byť je to s vyvlastněním srovnatelné), a to právně ani fakticky. Pro úplnost nutno zdůrazňuje, že územní plán nečiní z pozemků stěžovatele veřejné prostranství. Ad absurdum může nastat situace, kdy podateli nezbude než aby proti osobám nerespektujícím soukromé vlastnictví podatele a vstupující na jeho pozemek v rámci své případné obrany vyvolal občanské soudní řízení či se obrátil na policii.

11) V neposlední řadě dojde odnětím dotčeného pozemku ze zastavitelných ploch (zrušením zastavitelnosti dotčeného pozemku) k podstatnému znehodnocení dotčeného pozemku (degradaci jeho obvyklé ceny), a to jako přímý důsledek zásadního omezení využití pozemku podle návrhu Metropolitního plánu oproti možnostem využití daným v současnosti platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy.

12) Jak přitom vyplývá z přiloženého LV č. 350, na dotčeném pozemku vázne smluvní zástavní právo ve prospěch bankovní instituce pro pohledávky do výše 58.000.000 Kč s příslušenstvím. Dotčený pozemek sloužící jako zástava přestane být po schválení Metropolitního plánu v navrhované podobě pro věřitele akceptovatelný a zcela zřejmě tak bude muset podatel zástavu doplnit o jinou věc tak, aby byla dostatečnou pro sjednaný úvěrový limit. Kromě škody způsobené samotným snížením ceny pozemku tak podateli vzniknou v důsledku případného přijetí projednávané podoby Metropolitního plánu rovněž další škody. V případě zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání Metropolitního plánu tak vlastníku pozemku bude náležet peněžitá náhrada za způsobenou újmu, kterou v tuto chvíli nelze exaktně vyčíslit. Tento zásah do vlastnického práva podatele k dotčenému pozemku musel být pořizovateli zcela zjevný již v době přípravy územního plánu, když zástavní právo k dotčenému pozemku je evidováno příslušným katastrem nemovitostí na LV 350 již ode dne 2.9.2021, a to s ohledem na zásadu materiální publicity katastru nemovitostí.

13) V případě podatele se jedná zejména o náklady (náhradu) v souvislosti se snížením hodnoty dotčeného pozemku, který slouží k zajištění závazku. Podatel jako vlastník dotčeného pozemku tak má rovněž právo na náhradu za omezení vlastnického práva na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod za přiměřeného užití § 102 stavebního zákona (resp. § 133 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon), když v jeho případě jde o kvalifikovaný zásah vzhledem k předpokládané délce trvání i rozsahu omezení vlastnického práva, kdy je poskytnutí náhrady za snížení hodnoty pozemků prostřednictvím přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny na místě (srov. např. usnesení Ústavního soudu ze dne 19. 5. 2020, sp. zn. I. ÚS 202/20).

14) Odnětí zastavitelnosti dotčeného pozemku představuje takové omezení, které podatel jako vlastník dotčeného pozemku není povinen strpět, když v případě návrhu Metropolitního plánu došlo k překročení spravedlivé míry mezi požadavkem na rozvoj území sídla a individuálními zájmy podatele, protože v takovém případě musí nastoupit kompenzace. S ohledem na specifika dané věci pak přichází v úvahu rovněž postup podle zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem.

V.

1) Co se týká pojmu náměstí, tak se zpravidla jedná o volné veřejné prostranství uprostřed města nebo obce, ohraničené domy, které slouží jako centrum společenského života. Často zde bývá významná stavba (radnice, kostel), monument (kašna, socha, morový sloup) a je zde soustředěno občanské vybavení, jako jsou obchody, úřady a další služby.

2) Jak předestřeno shora, dotčený pozemek definici náměstí nesplňuje a faktická realizace náměstí je v podstatě vyloučena (nadto bez jakékoliv soukromoprávní dohody mezi obcí a podatelem). Jižně dotčený pozemek hraničí s ulicí Na Petřínách představující širokou pozemní komunikaci se samostatnými jízdními pruhy pro motorová vozidla v každém směru, které jsou odděleny uprostřed komunikace s tramvajovým pásem, na němž jsou na úrovni dotčeného pozemku situovány společné zastávky pro tramvaj a autobusy. Na opačné straně ulice Na Petřínách je situována stanice metra A Petřiny a obchodní dům. Jedná se tak spíše o přestupní stanici z jednoho typu městské hromadné dopravy na jiný typ, když se zde protínají autobusové a tramvajové linky s linkou metra. Dle informací podatele přitom z konceptu odůvodnění Metropolitního plánu z roku 2014 vyplývalo, že základním modulem proporce náměstí je čtverec o rozměru 54 x 54 m, tedy plocha celkem 2916 m², čemuž ale dané místo neodpovídá.

3) Co se týká připomínky Městské části Praha 6 (MČP6/515/01), již bylo požadováno „definovat centrální náměstí Petřín, které rozhodně není na Heyrovského náměstí“, tak k tomu nutno dodat, že centrální náměstí rozhodně není ani na křižovatce ulic Křenova a Na Petřínách. Názory veřejnosti a spolků, podle nichž je žádoucí definování centra, resp. vznik nového náměstí v okolí stanice metra A Petřiny, a to po obou stranách ulice Na Petřínách, tak toto místo zřejmě ani s ohledem na historický vývoj nikdy náměstím být nemělo a ani není jako náměstí pojmenováno. Náměstím ani v pravém slova smyslu není a pro svou faktickou podobu a uspořádání, jakož i reálné využití, náměstím ani nikdy přirozeně být nemůže.

VI.

Podatel jako vlastník dotčeného pozemku, na němž návrh Metropolitního plánu předpokládá vymezení uličního prostranství, a sice náměstí lokální úrovně vymezené plochou, žádá, aby bylo zachováno využití dotčeného pozemku podle návrhu Metropolitního plánu v podobě pro společné jednání (2018), tj. ponechání zastavitelnosti pozemku s regulací 6 RNP, jak vyplývá z přílohy 3 těchto námítek.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a

v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu.

Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034224

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 380

Podatel | **VEVERKOVÁ PAVLA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZENZF

Identifikátor podání Portálu Pražana | nwkn653n

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Nesouhlasím s nevymezením městského parku v Mezivrší a žádám, aby v MPP byl Park v Mezivrší vymezen stejně, jak byl v návrhu MPP pro veřejné projednání konané v r. 2022

Odůvodnění

Jsem vlastníkem jednotky – bytu č. 21 k. ú. Braník a z vlastnictví této jednotky vyplývajícího spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č. p. 1445/31 a na pozemku parc. č. 960/1 k. ú. Braník, zastavěná plocha a nádvoří, který bezprostředně sousedí s pozemkem dotčeným námitkou.

Skutečností, že v návrhu Metropolitního plánu (dále jen „MPP“) pro opakované veřejné projednání není v sídlišti Mezivrší v lokalitě 350/ Branická stráž vymezen městský park a došlo tak v tomto smyslu k úpravě návrhu MPP oproti návrhu MPP pro první veřejné projednání v roce 2022, kde byl Park v Mezivrší vymezen s kódem 123/350/2120, jsou má práva zásadně omezena a ohrožena, jak je podrobně rozvedeno v odůvodnění námítky.

S vlastnictvím mých výše specifikovaných nemovitostí v mém vlastnictví historicky koncepčně souvisí využívání okolních veřejných ploch (včetně námitkou dotčeného pozemku parc.č. 951/3 k.ú. Braník), které systémově přísluší k jednotnému urbanistickému celku sídliště Mezivrší, který byl realizovaný na základě rozhodnutí NV HMP ze dne 8. 6. 1973, č. j. OÚPA NVP-6298/73. Skutečnost, že se jedná o jeden koncepční urbanizovaný celek v přesně vymezené ploše jednoznačně vyplývá nejen z uvedeného rozhodnutí č. j. OÚPA NVP-6298/73 (je přílohou č. 1 námítky) a k tomuto příslušejícího zastavovacího plánu - situace 1:1000 (je přílohou č. 2 námítky), ale současně z řady dalších stanovisek, jako například z Rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017,

z něhož vyplývá, že se v případě zástavby daného místa jedná o „urbanistickou strukturu sídliště, která se již od svého vzniku (1973–1980) vyznačuje jednotnou koncepcí, kde jsou panelové domy a původní objekty veřejného vybavení umístěny do veřejně přístupné zeleně (sadové úpravy, dětské hřiště, pískoviště) se sítí chodníků a schodišť, která navzájem propojuje jednotlivé objekty a také ulice Nad Šálkovnou, U Šálkovny a Mezivrší“.

Veřejná prostranství sídliště Mezivrší vznikla jako jeho nedílná součást. Byla parkově upravena, „v max. možné míře osázena zelení“, vybavena dětskými hřišti, lavičkami a ostatním vybavením pro volný čas a rekreaci, jak bylo komplexně stanoveno jako podmínka č. 12) výše specifikovaného rozhodnutí č. j. OOÚPA NVP6298/73.

Kompozice sídliště byla vytvořena s ohledem na přírodní dominantu skupinu vzrostlých dubů letních Tato skupina stromů je stále živou hodnotou sídliště a od roku 2008 vyhlášena za skupinu památných stromů a chráněna dle zákona č. 114/1992 Sb. Rozhodnutím ÚMČ Praha 4, odbor stavební ze dne 22.1.2016, č. j.

P4/010966/16/OST/RUHA, které bylo vydáno v územním řízení k předmětnému území a které bylo potvrzeno odvolacím orgánem Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017, byla stvrzena skutečnost, že nezastavěné plochy sídliště jsou veřejná prostranství ve smyslu § 14b zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze (shodně s ust. § 34 zákona č. 182/2000 Sb., o obcích), když stavební úřad ÚMČ Praha 4 uvedl „Účelem stanovení ploch veřejných prostranství je zajistit nejen dostatek zeleně, ale i dostatek ploch pro společenské aktivity (shromažďování, dětská hřiště, odpočívadla apod.). Vznikají jako součást zástavby, vytváří urbanistickou hierarchizaci a kategorizaci území a jsou pro organizaci města zásadní.“.

Sídliště je umístěno na dně hlubokého, poměrně sevřeného terénního zářezu – rokle, jejíž podélná osa se prudce svažuje z planiny Zelený Pruh do branické kotliny v nivě Kunratického potoka. Sídliště se nachází zhruba uprostřed podélné osy rokle, v místě její hloubky 30-35 m od horních hran k ose sbíhajících svahů. Sídliště je celé obklopené zástavbou rodinných domů a k nim příslušejících oplocených zahrad. Sídliště je tak vlivem uvedených skutečností jakýmsi izolovaným sídelním ostrůvkem v okolní vilkové zástavbě. Veřejná prostranství sídliště Mezivrší jsou z uvedených důvodů jediným bezprostředně dostupným prostranstvím k běžnému, dennodennímu volnočasovému vyžití obyvatel sídliště. Není jiné alternativy k uspokojení těchto základních potřeb obyvatel sídliště, aby nebylo nutné vykonat náročnou cestu do dalších částí města s přechodem silničních komunikací. Nejbližší parky a dětská hřiště: park a dětské hřiště Zelený Pruh – vzdálenost 631 m, převýšení 4,75 %, doba chůze 10 minut; dětské hřiště Na Mlejnku – vzdálenost 810 m, převýšení 5 %, doba chůze 12 minut.

Mělo by být nesporné, že představa, kdy obyvatel modernistického sídliště v periferní části města musí k uspokojení svých základních volnočasových potřeb překonávat cestu výše uvedených parametrů,

je zcela absurdní a zcela odporuje principům městského urbanismu civilizovaného evropského státu v 21. stol stejně jako základním tezím MPP. Ostatně hlasitě deklarovanou tezí MPP je „město krátkých vzdáleností“.

Z uvedených důvodů je nesporné, že vlastník výše uvedeného bytu a spoluvlastnického podílu na výše specifikované budově a na pozemku je dle stavebního zákona i ustálené judikatury vlastníkem návrhem dotčené nemovitosti a náleží mu právo podat námitku v procesu pořizování územního plánu proti návrhu územního plánu (zde proti návrhu MPP).

K doplnění výše uvedené specifikace území je potřeba jednoznačně definovat, že dotčenému území zdánlivě blízký místní park Školní vrch, jak je s kódem 123/873/2121 vymezen v návrhu MPP, a na který by někdo neznalý reálných faktů mohl odkázat jako na park přímo sousedící se sídlištěm Mezivrší, a to při prostém, nekvalifikovaném pohledu na návrh MPP v 2D grafice. Tento park je však pro běžné, dennodenní volnočasové potřeby obyvatel sídliště zcela nezpůsobivý, jelikož se jedná ve skutečnosti o příkrý přírodní svah se souvislým lesním porostem, navíc ze sídliště Mezivrší přístupný jen velmi komplikovaným a bariérovým terénem (pro méně fyzicky zdatné osoby nebo rodiče s kočárky objektivně zcela nepřístupný). Jestliže dle textové části MPP má mít místní park význam pouze pro obyvatele nejbližšího okolí, tak park Školní vrch tento předpoklad absolutně nenaplní a jednoznačně se jedná u tohoto území dle terminologie a kategorizace MPP o městskou přírodní plochu, kde se nepochybně předpokládá jiný význam a funkce pro město a jeho obyvatele než u místního parku.

Čtvrťový park 123/873/2297 Branické skály, další nejbližší položený park od sídliště Mezivrší v pohledu 2D grafiky MPP, je z hlediska dostupnosti ve dvojnásobně větší vzdálenosti, než výše uvedený příklad blíže položeného parku Zelený Pruh a v žádném případě tak nemůže plnit funkci pro uspokojení nejzákladnějších volnočasových aktivit obyvatel sídliště.

Popis vývoje území

Před více než dvaceti roky byly nezastavěné pozemky sídliště Mezivrší, včetně zastavěné plochy pod jedním bytovým domem sídliště, vlastnický odděleny od vlastnictví bytových domů. Tím byl nastartován konflikt v území, který vznikl mezi obyvateli této části Braníka (nikoliv tedy jen obyvateli sídliště Mezivrší) na straně jedné a podnikatelským subjektem ve stavebnictví, vlastníkem pozemků sídliště na straně druhé. Vlastník pozemků v roce 2007 předložil příslušným orgánům první návrh záměru na výstavbu na pozemcích veřejného prostranství sídliště Mezivrší a byla zahájena první správní řízení. Od té doby, tedy po dobu osmnácti let, konflikt v území kontinuálně probíhá, když procesně v průběhu uvedené doby finálně vyvrcholil třemi územními řízení a v několika dalších pokusy investora zahájit proces k realizaci zástavby, včetně tlaku na vlastníky bytů v bytových domem při ulici Mezivrší ze strany vlastníka pozemků z důvodů vykonstruovaného neoprávněného užívání přístupových

chodníků a parkovišť příslušejících k bytovým domům. Reálným, viditelným důsledkem tohoto letitého konfliktu je totální devastace původního parkově upraveného veřejného prostranství sídliště způsobená neudržováním pozemků jejich vlastníkem. Nejenže z původního parku zmizely všechny jeho prvky, jako pískoviště, prolézačky, lavičky a hřiště, ale území původního parku je ve stavu, který lze zcela seriózně označit „městskou džunglí“, termínem, který tvůrci MPP používali v počátcích příprav MPP. Oni tak tedy charakterizovali a měli na mysli především nestabilizovaná, tzv. „místa nikoho“, na jejichž údržbu se městu nedostává kapacit a prostředků a současně mají potenciál pro rozvoj města. V případě přírodní džungle sídliště Mezivrší se však jedná o stabilizovanou plochu uvnitř sídliště, navíc původně kvalitně urbanizovanou (! v kontextu doby a podmínkách vzniku sídliště!) a mnoho let řádně udržovanou a která léta bezesbytku plnila určené funkce. Než současný vlastník pozemků usoudil, že v sídlišti Mezivrší provede další rozsáhlou zástavbu a narazil na odpor obyvatel, schopných kvalifikovaně se bránit jeho záměru.

Proces pořizování MPP a zapojení obyvatel území

Z důvodů výše uvedených obyvatelé sídliště Mezivrší věnovali pozornost přípravě Metropolitního plánu větší, než by tomu bylo v případě, kdyby v území jejich sídla byl stav uspokojivý. Vkládali do MPP své naděje, že s jeho platností budou vymezeny limity využití dotčeného území přesněji a v detailu místa podrobněji, než tomu je v stávajícím platném územním plánu hl. m. Prahy, kdy se často text prostorového regulativu pro stabilizované plochy ve výkladu relativizuje, ohýbá a vykládá jinak, než je jeho smysl. Což je pravděpodobně důvodem, že vlastníkem pozemků se stal developer, a jedním z hlavních důvodů výše popsaného vývoje území.

Naděje obyvatel území se posilovala se zveřejňováním úvodních tezí a koncepčních cílů připravovaného Metropolitního plánu jako například, že bude dbát ve vymezených zastavitelných částech území na vyváženou a charakteru prostředí odpovídající strukturu zástavby s náležitou kompozicí veřejných prostranství.

Právě ve smyslu naplnění této úvodní základní teze MPP obyvatelé lokality Mezivrší předložili prostřednictvím MČ Praha 4 už počátkem roku 2014 svůj podnět a požadavek na jasné vymezení parku v sídlišti Mezivrší do MPP, a to v rámci přípravného procesu k tvorbě MPP tzv. „rozvahy k charakteru a rozvoje jednotlivých částí města“. Tímto lze deklarovat, že obyvatelé lokality Mezivrší se aktivně zajímali o proces přípravy MPP od samého počátku příprav a byli aktivní v spolupráci. K jejich uspokojení byl park v sídlišti Mezivrší vymezen od prvního zveřejnění připravovaného MPP. První screenshot s vymezeným parkem v grafických podkladech MPP je k dispozici z roku 2016. Ve stejném rozsahu byl park v Mezivrší vymezen v návrhu MPP předloženém v rámci společného jednání v roce 2018. Obyvatelé Mezivrší, stejně jako MČ Praha 4, podali v rámci společného jednání připomínku k parku v Mezivrší s požadavkem rozšířit plochu vymezení parku na větší část veřejných

prostranství, než tomu bylo v návrhu MPP. V úplně stejném rozsahu jako v roce 2018 byl park v Mezivrší vymezen v návrhu MPP v roce 2022 v rámci veřejného projednání.

Jako vlastník uvedených nemovitostí a subjekt popsání mnohaletého konfliktu v území jsem devět let (2016–2025) žil v přesvědčení, že MPP v předmětném území vymezí nestavební blok s městským parkem a budou tak jednoznačně vymezená pravidla pro využití území jako i pro případné další stavební dotvoření daného území a budou tak vytvořeny předpoklady, aby se situace po téměř dvaceti letech posunula k řešení smysluplnému a ve smyslu veřejného zájmu žádoucímu. Vymezením parku v sídlišti Mezivrší by byla jen potvrzená platná skutečnost (vyplývající rovněž z výše citovaných rozhodnutí správních orgánů), že nezastavěné plochy v prostoru sídliště nejsou zbytkové plochy určené k zástavbě, ale naopak jde o plochy, jež mají být ponechány volné (nezastavěné) a mají být využity pro zeleň a jiné veřejné prostory jako doplnění k stávající intenzivní zástavbě bytových domů a s nimi souvisejících staveb a k plnění funkce pro nejzákladnější volnočasové potřeby obyvatel sídliště.

Uvedené přesvědčení vyplývalo z faktů, že se jedná o oprávněný a vzhledem k reálné situaci v území velmi opodstatněný požadavek, který navíc je zcela v souladu s proklamovanými prioritami MPP, a dále jsem nabyl pevného názoru, že pořizovatel a projektanti MPP se s požadavkem na vymezení parku v Mezivrší ztotožnili nebo dospěli při analýze území k stejnému závěru jako obyvatelé území a MČ Praha 4, když park v Mezivrší byl v grafických podkladech MPP kontinuálně vymezen po celou uvedenou dobu pořizování MPP. Návrh MPP pro opakované veřejné projednání a provedená úprava v plánu v dotčeném území

Ve zveřejněném návrhu MPP k opakovanému veřejnému projednání v r. 2025 zcela neočekávaně není městský park v Mezivrší vymezen.

Za situace, kdy bylo dlouhou dobu jednoznačně zjevné, že o způsobu funkčního určení a řešení detailu daného místa do územně plánovací dokumentace MPP panuje shoda mezi aktivními obyvateli území, projektanty a pořizovatelem MPP a MČ Praha 4 reprezentující veřejný zájem samosprávného správce příslušné městské části.

Či zájem byl tedy pořizovatelem MPP aktuálně vyhodnocen jako ten nejvíce oprávněný a opodstatněný, když došlo k odstranění vymezení místního parku v sídlišti Mezivrší z aktuálně předloženého návrhu MPP? Odpověď je jednoznačná: vlastníka pozemků sídliště, podnikatelského subjektu v oblasti stavebnictví. Jaký zájem je tohoto subjektu? Jednoznačně vygenerovat z dané plochy, kde byl vymezen park, podnikatelský zisk. Naopak, stav, kdy by v předmětné ploše (konkrétně se jedná o část parcely č. 951/3 k. ú. Braník) byl jednoznačně vymezen nestavební blok s městským parkem, znamenal pro podnikatelský subjekt konec jeho úvah o možnosti vygenerovat zisk z předmětné plochy veřejného prostranství.

Vzhledem z pohledu občana k drakonickému procesnímu termínu k podání námítky (který je zcela v nepoměru ke třem a půl rokům vyhodnocování námítek a připomínek podaných v rámci veřejného projednání v r. 2022 odborným aparátem hl. m. Prahy a dvanácti rokům přípravy MPP), který při nečekaném zvratu v návrhu ÚPD (MPP) má prakticky pouze jeden měsíc času, aby vzniklou situaci zachytil, zorientoval se, nastudoval podklady, shromáždil fakta a sestavil koncept námítky, nezbývá aktuálně čas, aby se občan pídil po důležité odpovědi, proč a především na základě jakého podnětu a jakého subjektu pořizovatel MPP rozhodl o vyškrtnutí parku v Mezivrší z návrhu MPP.

Proto aktuálně lze vycházet jen z odpovědi pracovníka pořizovatele MPP (Burianová Jitka, MHMP, UZR, e-mail ze dne 5. 11. 2025) na písemný dotaz aktivního občana území: „v návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 byla v lokalitě Braník vymezena plocha „Park v Mezivrší (místní park)“ s kódem 123/350/2120. V rámci následných úprav návrhu, které probíhaly po vyhodnocení připomínek a projednání s dotčenými subjekty, byla tato plocha upravena tak, aby odpovídala aktuálnímu využití území a vlastnickým poměrům. V návrhu určeném pro opakované veřejné projednání v roce 2025 je tedy plocha vymezena v kontinuitě s platným územním plánem.“. Podané vysvětlení je třeba odmítnout a rozporovat s tímto odůvodněním:

- úpravy návrhu proběhly na základě vyhodnocení připomínek; kdo a v jakém znění podal nesouhlasnou připomínku/námítku k vymezení parku v Mezivrší v návrhu MPP? Pořizovatel MPP v rámci veřejného projednání návrhu MPP dne 19. 11. 2025 odkázal na odkaz

https://praha.eu/documents/d/upn/03_informativni_vyjadreni_vp-zip, kde jsou dle pořizovatele shromážděny a zveřejněny všechny připomínky a námítky podané v rámci veřejného projednání v r. 2022. V předmětných souborech nebyla dohledána žádná nesouhlasná námítka ani připomínka k vymezení parku v Mezivrší. Dokonce ani vlastníka dotčeného pozemku parc. č. 951/3 k. ú. Braník! Naopak byly dohledány pouze připomínky podporující vymezení parku v Mezivrší, když MČ Praha 4 reprezentující veřejný zájem v rámci komplexní připomínky opakovaně požadovala vymezení větší plochy parku, než byla v návrhu MPP v r. 2022.

- úpravy návrhu proběhly na základě projednání s dotčenými orgány jaký orgán a v jakém smyslu vydal nesouhlasné stanovisko k vymezení parku v Mezivrší v návrhu MPP?

- plocha byla upravena tak, aby odpovídala aktuálnímu využití území aktuální využití dané konkrétní plochy (parc. č. 951/3 k. ú. Braník), správními orgány opakovaně potvrzené jako veřejné prostranství, je detailně určené výše specifikovaným rozhodnutím o umístění stavby č. j. OÚPA NVP-6298/73. Pokud by tedy MPP měl naplnit svou deklarovanou ambici, tj. že „se zaměřuje na rozvoj a kultivaci veřejných prostranství“ a dokáže pracovat v plánování města ve větším detailu než stávající územní plán, tak konkrétní plocha

(předmětná část parc. č 951/3 k. ú Braník) má být právě z uvedených důvodů vymezená jako městský park.

- plocha je vymezena v kontinuitě s platným územním plánem při plošném uplatnění tohoto odůvodnění pořizovatele pro všechny stabilizované plochy města pak postrádá logiku hlasitá argumentace iniciátorů a odpovědných tvůrců MPP, že současný územní plán Prahy je zastaralý a nedostatečně funkční a odůvodnění pro uplatnění úplně jiného pojetí MPP oproti stávajícímu územnímu plánu. Současně platí, že dle aktuálních územně analytických podkladů hl. m. Prahy, atlas ÚAP, je předmětná plocha definována jako veřejně přístupné prostranství.
- plocha je vymezena v kontinuitě s platným územním plánem pak postrádá logiku hlasitá argumentace iniciátorů a odpovědných tvůrců MPP, že současný územní plán Prahy je zastaralý a nedostatečně funkční a odůvodnění pro uplatnění úplně jiného pojetí MPP oproti stávajícímu územnímu plánu. Současně platí, že dle aktuálních územně analytických podkladů hl. m. Prahy, atlas ÚAP, je předmětná plocha definována jako veřejně přístupné prostranství.
- plocha byla upravena tak, aby odpovídala aktuálním vlastnickým poměrům

Sdělení pořizovatele tedy je, že park v Mezivrší byl z návrhu MPP odstraněn z důvodu zájmů vlastníka. Je tedy nejasné, jak byl pořizovatel informován, jaký je zájem vlastníka pozemku, když tento vlastník vyjádření svého zájmu neuplatnil v rámci zákonného procesu veřejného projednání návrhu MPP v roce 2022, jak vyplývá ze zveřejněných materiálů hl. m. Prahy.

Přesto budeme pokračovat ve vypořádání uvedené části sdělení pořizovatele:

Aktuální vlastník pozemku nabyt pozemek (spolu s dalšími pozemky tvořícími sídliště Mezivrší) v roce 2005 formou nepeněžního vkladu do základního kapitálu obchodní společnosti. Za situace, která byla z hlediska využití pozemků všeobecně daná a veřejně ověřitelná. Jak je výše podrobně specifikováno, způsob využití předmětných pozemků byl a je jasně definován rozhodnutím o umístění stavby č. j. OÚPA NVP-6298/73 a nabyté pozemky byly a jsou nedílnou součástí koncepčně urbanizovaného celku sídliště Mezivrší.

Tato skutečnost byla potvrzena v Rozhodnutí ÚMČ Praha 4, odbor stavební ze dne 22. 1. 2016, č.j.: P4/010966/16/OST/RUHA, které se vztahovalo k dotčené ploše: „z nástrojů územního plánování vyplývá, že pozemky záměru jsou veřejným prostranstvím zahrnutým do kategorie veřejná zeleň, které je zapotřebí revitalizovat a zachovat na ně přístup každému bez omezení. Zeleň jako taková byla i součástí koncepce urbanistického návrhu lokality sídliště Mezivrší, přičemž v jedné z podmínek v archivu dohledaného vydaného Rozhodnutí o umístění stavby č.j. OÚPA NVO – 6298/73 ze dne 8.6.1973, zpracované pod bodem 12 bylo uvedeno: „Volné plochy u novostaveb budou upraveny sadově s umístěním hřiště a pískoviště pro děti a budou osázeny v max. možné míře zelení. Pozemek nebude oplocen.“.

A dále v navazujícím Rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017 „...veřejné užívání pozemků obklopujících stavby bytových domů a stavby občanské vybavenosti bylo součástí původní urbanistické koncepce již od počátku a lze usuzovat, že odvolatelka předmětné pozemky nabyla do vlastnictví jako součást veřejného prostranství.“.

Požizovatel MPP v rámci veřejného projednání návrhu MPP dne 19. 11. 2025 prohlásil, že přistupoval k vypořádání námitek a připomínek podaných v rámci prvního veřejného projednání v r. 2022 s principem, aby MPP nezatěžoval vlastníky vyššími nároky než platný územní plán a nedocházelo ke konfliktu s legitimním očekáváním vlastníků.

Vlastník pozemků v sídlišti Mezivřší objektivně nemohl mít v době nabytí pozemků do svého vlastnictví jiná legitimní očekávání z jejich vlastnictví, než vyplývala z platného územního plánu hl. m. Prahy, z předcházejících správních rozhodnutí k předmětnému území (především z rozhodnutí o umístění stavby č. j. OÚPA NVP-6298/73) a stavu nabývaných staveb (objekt bývalé občanské vybavenosti), resp. míře jejich konzumace (ve smyslu ustanovení stavebního zákona platného v době nabytí pozemků). Fakt, že jeho subjektivní očekávání mohla být jiná, nic na objektivní skutečnosti nemůže změnit.

Vlastník pozemku se během dvaceti let několikrát pokusil prolomit skutkový stav a získat správní rozhodnutí k povolení zastavět plochy veřejného prostranství sídliště (a speciálně plochu pozemku parc. č. 951/3 k. ú. Braník, jak je aktuálně vymezená v katastru nemovitostí) bytovým komplexem. Nikdy se mu to nepodařilo, a to především, že jeho záměr byl v konfliktu s aktuálním územním plánem, jak bylo vždy příslušnými stavebními úřady podrobně odůvodněno.

Např. v rozhodnutí ÚMČ Praha 4, odbor stavební č.j.

P4/038467/11/OST/JARY ze dne 7. 4. 2011: „Z hlediska směrné části územního plánu se předmětná stavba nachází v území bez stanovené míry využití území. Podle ust. odst. 4 odd. 8, Míra využití území a prostorové uspořádání, přílohy č. 1 územního plánu, Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hl.m. Prahy, to znamená, že se jedná o stabilizované zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj, proto zde není stanovena míra využití území a z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.

Umístění navržené stavby však naruší urbanistický a architektonický charakter prostředí. Pozemek navrhované stavby se nachází v lokalitě převážně obytné zástavby úžlabí západního svahu vltavské kotliny v prostoru mezi Branickou skálou a Branickým náměstím, která má v pásu podél vodního toku Vltavy až po úroveň ulice Nad Vinohradem převážně charakter zástavby městského typu, vytvářející uzavřené, poměrně kompaktní bloky. Výše po svahu se nachází rozsáhlé kompaktní území volnější izolované zástavby privátních

staveb po svahu, tvořené převážně zástavbou rodinných domů a viladomů v zahradách, které spoluvytvářejí jednu z nejrozsáhlejších pražských vilových čtvrtí s řadou architektonicky hodnotných staveb. V prostoru ulic Nad Šálkovnou a Mezivrší byl charakter této čtvrti v 70. letech minulého století necitlivě narušen výstavbou pěti sedmipodlažních bytových panelových domů, včetně občanské vybavenosti a dále výstavbou čtyřpodlažních bytových domů na severní straně ulice Nad Šálkovnou.

Navržený objekt je umístěn v prostoru, který v současné době slouží pro doplňkovou městskou zeleň. Objekt je navržen jako naprosto soliterní prvek, který svým umístěním a objemem bere již architektonicky narušenému území jakoukoliv možnost na urbanistické dotvoření území, zejména na možnost citlivého propojení vilové zástavby s moderní výstavbou v 70. letech, jeho umístění je navrženo bez jakékoliv urbanistické koncepce, pouze s účelem maximálního možného využití pozemků žadatele... Z uvedených údajů je zřejmé, že navržená stavba hmotově i z hlediska míry zastavění území neodpovídá ani charakteru nové bytové zástavby ze 70. let a nemíjí tedy nemíjí tedy za navržená stavba urbanistické struktury.“, a v navazujícím rozhodnutí sp. zn. S-MHMP

528341/2011/OST/Fr Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 13. 9. 2011: „Dotčené území je charakterizováno jako území ss dosavadním charakterem daným stávajícími funkčními a prostorovými vazbami, které se nebudou zásadně měnit. Z tohoto důvodu není ve stabilizovaném území v územním plánu stanovena míra využití území, neboť platí předpoklad zachování stávajících prostorových vazeb a nepřípustnost další rozsáhlé stavební činnosti. Z hlediska limitů rozvoje je v takovém území možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury (oddíl 8 odst. 3 přílohy č. 1 k vyhlášce č. 32/1999 Sb. Hl.m. Prahy). Lze přisvědčit vyjádřenému názoru odvolatele, že pojmy „rozsáhlá stavební činnost“ či „významný rozvoj“ nejsou příslušnými právními předpisy definovány. Nelze však tyto pojmy vykládat tak, že nestanovení míry využití území ve stabilizovaném území umožňuje jakoukoliv výstavbu, která splní požadavky funkčního využití dle ÚPn. a požadavky vyhlášky č. 26/1999 Sb. Hl.m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (OTPP). Jak výše uvedeno, i ve stabilizovaném území se uplatňuje požadavek prostorové regulace. Předmětné území se nachází v terénním zářezu údolí při ulici Mezivrší, stávající zástavba je tvořena převážně izolovanými budovami rodinných domů a bytovými domy menších hmot. Výjimku tvoří několik panelových domů realizovaných východně od navrhované stavby, které mají 7 nadzemních podlaží a zastavěné plochy (dle údajů z Mezivrší, stávající nemovitostí) 354 m² (č.p. 1444) a 704 m² (č.p. 1445 + č.p. 1446). S ohledem na okolní zástavbu lokality jsou tyto panelové domy urbanistickým a architektonickým excesem minulých let. Bylo zjištěno, že půdorysná plocha navrhované stavby bytového domu má být cca 1550 m², což

překračuje půdorysné rozměry staveb v okolí. Výškou je pak navrhovaná stavba srovnatelná pouze se zmíněnými panelovými domy, stávající výškovou hladinu okolních staveb realizovaných jižně, severně a západně navrhovaný záměr výrazně překračuje, a to o 4 až 6 nadzemních podlaží. Argumentace žadatele, že stavba je umístěna pouze na 10,81 % plochy pozemků ve vlastnictví investora, je z hlediska posouzení hmoty navrhované stavby irelevantní, neboť hmota záměru v kombinaci jeho délky a výšky, bez ohledu na velikost pozemkové plochy, prokazatelně dominuje okolí a je oproti ostatním stavbám v lokalitě objemově výrazně větší.

MHMP OST se ve výsledku svého posouzení navrhovaného stavebního záměru ztotožňuje s posouzením stavebního úřadu, který stavbu hodnotí jako nereagující na okolní stávající zástavbu, kterou nelze považovat za dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury v území, tedy jako záměr, který je v rozporu s požadavkem ust. oddílu 8 odst. 3) přílohy č. 1 k vyhlášce č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy.“.

Jelikož se v případě parku v Mezivrší jedná dle stávajícího územního plánu o stabilizované území, kde je tedy urbanistická struktura stabilizována a není možná další stavební činnost, což je potvrzeno i uvedenými rozhodnutími, nemůže zde nikdo mít důvodné očekávání, že na dané ploše může být realizována nějaká výstavba. Návrh MPP zde tedy ani není v „kontinuitě“ ke stávajícímu územnímu plánu, když stávající územní plán signalizuje vymezením daného území jako stabilizovaného omezenou zastavitelnost daného místa, na rozdíl od nynějšího návrhu MPP, který by naopak umožnil zastavitelnost daného parku (vymezení dané plochy jako „zahrady“ nezastavitelnost této plochy nezajišťuje).

Na základě výše uvedených skutečností není v případě parku v Mezivrší opodstatněný argument, že by vymezením Parku v Mezivrší v MPP došlo k omezení vlastníka pozemku nad rámec současného skutkového právního stavu definujícího možnosti a limity využití předmětného pozemku nebo že by se jednalo o kontinuitu se stávajícím územním plánem, když je tomu právě naopak! Vymezením místního parku v dané ploše v územně plánovací dokumentaci (v MPP) by právě naopak došlo k potvrzení stávajícího právního a skutkového stavu.

Možné důsledky v území ve variantě nevymezení parku v MPP

Situace, pokud by byl MPP schválen v podobě, kde by park v Mezivrší nebyl vymezen, by v případě sídliště Mezivrší znamenala zhoršení podmínek k ochraně hodnot tohoto sídliště a jeho předpokladů pro kvalitní bydlení ve městě, než jsou nastaveny aktuálním územním plánem hl. m. Prahy. Což je zcela v rozporu s jednou ze základních proklamací obhajující koncepci MPP, která zní: „Metropolitní plán totiž o tzv. stabilizovaná (v současnosti obydlená) území mnohem více pečuje, než tomu bylo ve starém územním plánu, který platí od roku 1999 dodnes. Jako příklad lze uvést, že konečně budeme mít plán, který zabraňuje zahušťování

sídliště, neboť velmi přísně zamezuje jakékoli zástavbě v sídlištní zeleni.“

nebo „Metropolitní plán Prahy dává důraz na charakter jednotlivých částí hlavního města, snaží se je definovat, rozčlenit. Sídliště jsou vymezena jako lokality specificky chráněné, respektive regulované, aby si zachovala svou kvalitu, což u nás není obvyklé.“

Skutečností však je, že v regulativech MPP je takto explicitně formulovaná ochrana modernistických sídlišť poskytnutá jen takovým, které se nacházejí v lokalitách typu struktury (07) modernistická struktura, kde nezastavěná, zpravidla veřejně přístupná část stavebního bloku je MPP definována jako Park ve volné zástavbě, kde je dle regulativů MPP (článek 94) umístování nových budov, mimo přesně definované výjimky, skutečně nepřípustné.

Sídliště Mezivrší je však součástí lokality typu struktury (06) struktura zahradního města, ve které je nezastavěná část stavebního bloku MPP označená jako Zahrada, pro které není definována žádná ochrana proti tzv. zahušťování, a naopak se zde vychází z obecného ustanovení pro stavební bloky (čl. 89 MPP) (1) Ve stavebním bloku je možné umisťovat nové budovy..., a v kombinaci s možným výkladem dle čl. 74 MPP (1) Ve stabilizovaných plochách se míra využití odvozuje od okolní zástavby, by byla vytvořena situace, která by umožnila sídliště Mezivrší intenzivně zahustit další zástavbou odvozenou od stávajících výškových domů sídliště.

V reálné situaci by tak MPP vytvářel podmínky, kdy dvě identická modernistická sídliště by měla jinou regulativní ochranu, a to jen z důvodu, že každé je v různě pojmenovaném typu „mateřské“ lokality.

Ba co více, sídliště Mezivrší, které bylo vybudované uprostřed vilové, historicky urbanisticky velmi cenné lokality a je dle definice MPP proto součástí lokality typu struktury (06) struktura zahradního města by mělo být MPP zásadně méně chráněné proti další vnitřní „zahušťující“ intenzivní stavební činnosti, než hypoteticky zcela identické sídliště, které bylo vystavěné v době svého vzniku v úplně okrajových částech města ve volné krajině a je proto MPP kategorizované v lokalitě typu struktury (07) modernistická struktura. Což je zcela jednoznačně systémovým nedostatkem MPP, vytvářejícím neopodstatněnou nerovnost pro regulaci stejných typů zástavby v různě označených lokalitách.

Pokud tuto racionální úvahu rozvedeme ještě více, tak při hypotéze, že by v daném území žádné sídliště Mezivrší nestálo a plocha by stále byla stejného charakteru jako před výstavbou sídliště, tj. ovocným sadem, tak zcela nepochybně by tato plocha byla aktuálně MPP chráněná jako přírodně cenné území ve městě nebo při teoretické eventualitě transformace na zastavitelné území, by nová přípustná zástavba, tj. přípustná míra využití území, byla jednoznačně určena charakterem okolní zástavby, tj. zástavbou rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území.

Nicméně sídliště Mezivrší v daném území bylo vystavěno do současného rozsahu, čímž objektivně došlo k narušení charakteru a identity předmětného území. A z důvodů výše uvedených by však ve variantě nevymezení parku v Mezivrší v MPP došlo k situaci, že by byly vytvořené MPP reálné podmínky, aby se dané území (lokalita) s převládající subtilní zástavbou rodinných domů v zahradách a již narušené sídlištěm Mezivrší v stávajícím rozsahu, urbanisticky poškodilo a stavebně přetížilo ještě dál a více další subtilní zástavbou. Toto by byl zcela nežádoucí stav a závažný systémový nedostatek MPP.

Jak vyplývá z příslušné dokumentace k výstavbě sídliště z archivu stavebního úřadu MČ P4, předmětné území bylo tzv. směrným plánem, schváleným vládou ČSSR, určené jako nezastavitelné, právě s ohledem na mimořádnou přírodní hodnotu místa. Lokalitu stavby si však vybrala tehdejší vlivná Česká státní pojišťovna pro výstavbu bytů pro své zaměstnance a z „důvodů politicko – hospodářských“ došlo k zastavění území.

Na faktu, že výstavbou modernistického sídliště Mezivrší ve středu území (lokality) zcela odlišného charakteru a struktury zástavby už došlo k architektonickému a urbanistickému narušení daného území, se shodly správní orgány, rozhodující v předcházejících správních řízeních k předmětnému území, jak je podrobně specifikováno výše v tomto odůvodnění.

Na výše specifikovanou možnost závažného systémového nedostatku MPP v případech modernistických sídlišť, která jsou součástí jiných stabilizovaných lokalit, než jsou lokality typu struktury (07) modernistická struktura, opakovaně upozorňovala MČ Praha 4 ve svých připomínkách v rámci schvalovacího procesu MPP. Je nepochopitelné, že ani takto opakovaně uplatněná připomínka takového subjektu, jakým je největší pražská městská část, nenašla vyslyšení u odpovědných za MPP.

Požadované řešení území a závěr

Pokud tedy odpovědní za MPP zamítl připomínky MČ Praha 4 k uvedenému systémovému nedostatku návrhu MPP, pak o to více bylo na místě, aby věnovali pozornost jednotlivým případům modernistických sídlišť, kde k takovým nežádoucím jevům může reálně dojít. Sídlíště Mezivrší je ukázkový příklad takové možnosti, kde je vysoká pravděpodobnost výrazného zhoršení celkového stavu, pokud nebude toto modernistické sídliště a potažmo tím celá lokalita chráněné jiným nástrojem MPP. Tím nástrojem právě a jednoznačně bylo a má být vymezení městského parku v místě stávajícího veřejného prostranství sídliště.

Jedním ze zákonem stanovených cílů územního plánování je zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

V konkrétním případě území Mezivrší jde o nesoulad mezi soukromým zájmem jednoho podnikatelského subjektu na straně

jedné a soukromým zájmem stovek jiných vlastníků nemovitostí a obyvatel území a veřejným zájmem reprezentovaným MČ Praha 4 na straně druhé.

Přesto pořizovatel aktuálně nadřadil soukromý zájem vlastníka pozemku nad zájmy všech ostatních oprávněných subjektů, a to navíc všech ostatních, kdy pořizovatel zřejmě jen předpokládal, jaký zájem vlastníci pozemků má nebo může mít. Na rozdíl od ostatních oprávněných, kteří své zájmy jasně deklarovali a odůvodnili a transparentně uplatnili v rámci zákonného procesu pořizování a schvalování územního plánu.

Argumentuje-li pořizovatel legitimním očekáváním vlastníka pozemku, pak stejná kritéria musí platit i pro mě, vlastníka nemovitostí úpravou v návrhu dotčené. Svou nemovitost jsem nabyl za jasně stanovených podmínek, včetně dle rozhodnutí č. j. OÚPA NVP-6298/73. Tímto rozhodnutím bylo určené vytvoření jasně definovaného životního prostoru bezprostředně kolem bytového domu, v kterém vlastním byt a které tedy s vlastnictvím bytu neoddělitelně souvisí. V hodnotě mého bytu jsou zahrnuty i benefity, které z potenciálu předmětného veřejného prostranství a možnosti užívat toto prostranství vyplývají. Je tak zcela mým legitimním požadavkem, aby tato skutečnost byla v MPP zohledněna.

Pokud došlo za situace a podmínkách výše popsaných k nynějšímu „vyškrtnutí“ parku z ploch sídliště Mezivřší v návrhu MPP předloženého k opakovanému veřejnému projednání a k této úpravě došlo oproti návrhům MPP předložených v předcházejících procesních krocích zákonného procesu pořizování územního plánu, není takový úkon odůvodnitelný a slučitelný s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona, se stanovenými prioritami územního plánování dle Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy, viz /odd. a) 1.1 e) zachovat a rozvíjet krajinné a parkové plochy, které doplňují kompozici města, podporovat vznik nových ... / a v neposlední řadě s Metropolitním plánem a jeho základními tezemi, např. /článek 10 (3) b) „Metropolitní plán chápe pražské městské parky ve své různorodosti jako architekturu doplňující celkovou kompozici města. Parkové plochy jednoznačně vymezuje a mezi sebou je systémově a hierarchicky provazuje.“/, /článek 10 (9) a) „Metropolitní plán podporuje rozvoj kvalitních veřejných prostranství... a dále např. /článek 9 (4) „Základní koncepce respektuje strukturální uspořádání zastavitelného území v závislosti na uspořádání veřejných prostranství Veřejná prostranství jsou pojímána jako základ struktury...“/

Hledal-li by se skutečně soulad mezi rozdílnými soukromými a veřejnými zájmy v území („dohoda o využití území“), pak v ploše sídliště Mezivřší jsou („zkonzumované“) objekty; mnoho let nefunkční objekt občanské vybavenosti (parcela č. 939/2) a objekt již nefunkční kotelny (parcela č. 957/2), kde je zcela legitimní jejich transformace na jiné využití a náhrada za nové objekty v mezích mantinelů příslušné stavební regulace. Náhrada těchto objektů by splňovala

definici dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury. Jiná stavební expanze do ploch sídlištní zeleně nemůže být přípustná („ochrana sídlištní zeleně“ je přeci jednou z priorit MPP, jak doslovně prohlásil pan Ing. arch. Filip Foglar, ředitel odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, pořizovatele MPP na veřejném projednání návrhu MPP dne 19. 11. 2025).

Závěrem této podané námítky žádám, aby ji pořizovatel kvalifikovaně a zodpovědně vyhodnotil v celém jejím rozsahu a ve smyslu svých zákonných povinností, mezi které dle mého nejlepšího přesvědčení nepatří záchrana neuvážených investic podnikatelských subjektů v oblasti developmentu.

Na základě výše uvedených argumentů žádám, aby v Územního plánu hl. m. Prahy (v Metropolitním plánu) byl Park v Mezivrší vymezen stejně, jako byl v návrhu MPP pro první veřejné projednání konané v r. 2022

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven, ve výkresu Z02 bude opětovně vymezen místního park V Mezivrší, a to s mírnou korekcí - redukcí v severozápadní části původního vymezení (posunutí hranice na východ cca o 13 m).

Byl podrobně zohledněn stávající stav v území, urbanistická koncepce a charakter okolí. Byly posouzeny a zváženy veškeré námítky a připomínky, které pořizovatel obdržel. K argumentům podatelů z hlediska požadavku na opětovné vymezení nestavebního bloku bude zejména s ohledem na hodnotnou stávající parkovou plochu vyhověno, protože byla v rámci opětovného prověření shledána jako nezbytná a neoddělitelná součást charakteru lokality s významným přínosem pro veřejné zájmy, které dle názoru pořizovatele převyšují nad zájmy soukromými. Podrobné důvody podatelů viz konkrétní ID v rámci lokality 350 v této části odůvodnění návrhu MPP, konkrétně v kapitole 15 odůvodnění návrhu MPP.

Z výše uvedených důvodů bude park opětovně vymezen. Návrh bude upraven do předchozí podoby ve veřejném projednání, s dílčí úpravou hranic parku na severozápadě, z důvodu minimalizace zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, v rámci správních úvah pořizovatele při vážení veřejných zájmů. Úpravou nebudou negativně dotčeny žádné veřejné zájmy ani koncepce územního plánu. Úpravou bude dotčen pouze vlastník pozemku, kterému byla pořizovatelem dána možnost dle správního řádu vyjádřit se k této úpravě. Nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu,

z důvodu které by musel být návrh MPP opakovaně veřejně projednán.

Dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) platí, že „jestliže by vyřízení námítky vedlo k řešení, které přímo ovlivní oprávněné zájmy některé osoby jiným způsobem než návrh opatření obecné povahy, a není-li změna zjevně též v její prospěch, zjistí správní orgán její stanovisko“. Vlastník pozemku byl pořizovatelem vyzván k uplatnění svého stanoviska. Výzva pořizovatele, jakož i stanovisko vlastníka, je součástí spisu vedeného pro opakované veřejné projednání návrhu MPP.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikатурních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplníuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033460

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 381

Podatel | **STARÁ JITKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZEUGP

Identifikátor podání Portálu Pražana | bksxrk7z

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Nesouhlasím s nevymezením městského parku v Mezivrší a žádám, aby v MPP byl Park v Mezivrší vymezen stejně, jak byl v návrhu MPP pro veřejné projednání konané v r. 2022

Odůvodnění

Jsem obyvatelka městské části Praha 4, části obce Braník, a podávám tuto nesouhlasnou připomínku ke skutečnosti, že v návrhu Metropolitního plánu (dále jen „MPP“) pro opakované veřejné projednání není v sídlišti Mezivrší v lokalitě 350/ Branická stráž vymezen městský park a došlo tak v tomto smyslu k úpravě návrhu MPP oproti návrhu MPP pro první veřejné projednání v roce 2022, kde byl Park v Mezivrší vymezen s kódem 123/350/2120, jsou má práva zásadně omezena a ohrožena, jak je podrobně rozvedeno v odůvodnění námítky

Specifikace území dotčeného připomínkou

Veřejně přístupné plochy (včetně připomínkou dotčeného pozemku parc.č. 951/3 k.ú. Braník), systémově přísluší k jednotnému urbanistickému celku sídliště Mezivrší, který byl realizovaný na základě rozhodnutí NV HMP ze dne 8. 6. 1973, č. j. OÚPA NVP-6298/73. Skutečnost, že se jedná o jeden koncepční urbanizovaný celek v přesně vymezené ploše, jednoznačně vyplývá nejen z uvedeného rozhodnutí č. j. OÚPA NVP- 6298/73 a příslušejícího zastavovacího plánu-situace 1:1000, ale současně z řady dalších stanovisek, jako například z Rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017, z něhož vyplývá, že se v případě zástavby daného místa jedná o „urbanistickou strukturu sídliště, která se již od svého vzniku (1973 – 1980) vyznačuje jednotnou koncepcí, kde jsou panelové domy a původní objekty veřejného vybavení umístěny do veřejně přístupné zeleně (sadové

úpravy, dětské hřiště, pískoviště) se sítí chodníků a schodišť, která navzájem propojuje jednotlivé objekty a také ulice Nad Šálkovnou, U Šálkovny a Mezivrší“.

Veřejná prostranství sídliště Mezivrší vznikla jako jeho nedílná součást. Byla parkově upravena, „v max. možné míře osázena zelení“, vybavena dětskými hřišti, lavičkami a ostatním vybavením pro volný čas a rekreaci, jak bylo komplexně stanoveno jako podmínka č. 12) výše specifikovaného rozhodnutí č. j. OÚPA NVP-6298/73.

Kompozice sídliště byla vytvořena s ohledem na přírodní dominantu skupinu vzrostlých dubů letních. Tato skupina stromů je stále živou hodnotou sídliště a od roku 2008 vyhlášena za skupinu památných stromů a chráněna dle zákona č. 114/1992 Sb. Rozhodnutím ÚMČ Praha 4, odbor stavební ze dne 22.1.2016, č. j.

P4/010966/16/OST/RUHA, které bylo vydáno v územním řízení k předmětnému území a které bylo potvrzeno odvolacím orgánem Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017, byla stvrzena skutečnost, že nezastavěné plochy sídliště jsou veřejná prostranství ve smyslu § 14b zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze (shodně s ust. § 34 zákona č. 182/2000 Sb., o obcích), když stavební úřad ÚMČ Praha 4 uvedl „Účelem stanovení ploch veřejných prostranství je zajistit nejen dostatek zeleně, ale i dostatek ploch pro společenské aktivity (shromažďování, dětská hřiště, odpočívadla apod.). Vznikají jako součást zástavby, vytváří urbanistickou hierarchizaci a kategorizaci území a jsou pro organizaci města zásadní.“.

Sídliště je umístěno na dně hlubokého, poměrně sevřeného terénního zářezu rokle, jejíž podélná osa se prudce svažuje z planiny Zelený Pruh do branické kotliny v nivě Kunratického potoka. Sídliště se nachází zhruba uprostřed podélné osy rokle, v místě její hloubky 30-35 m od horních hran k ose sbíhajících svahů. Sídliště je celé obklopené zástavbou rodinných domů a k nim příslušejících oplocených zahrad. Sídliště je tak vlivem uvedených skutečností jakýmsi izolovaným sídelním ostrůvkem v okolní vilkové zástavbě. Veřejná prostranství sídliště Mezivrší jsou z uvedených důvodů jediným bezprostředně dostupným prostranstvím k běžnému, dennodennímu volnočasovému vyžití obyvatel sídliště. Není jiné alternativy k uspokojení těchto základních potřeb obyvatel sídliště, aby nebylo nutné vykonat náročnou cestu do dalších částí města s přechodem silničních komunikací. Nejbližší parky a dětská hřiště: park a dětské hřiště Zelený Pruh – vzdálenost 631 m, převýšení 4,75 %, doba chůze 10 minut; dětské hřiště Na Mlejnku – vzdálenost 810 m, převýšení 5 %, doba chůze 12 minut.

Mělo by být nesporné, že představa, kdy obyvatel modernistického sídliště v periferní části města musí k uspokojení svých základních volnočasových potřeb překonávat cestu výše uvedených parametrů, je zcela absurdní a zcela odporuje principům městského urbanismu civilizovaného evropského státu v 21. století, stejně jako základním tezím MPP. Ostatně hlasitě deklarovanou tezí MPP je „město krátkých vzdáleností“.

K doplnění výše uvedené specifikace území je potřeba jednoznačně definovat, že dotčenému území zdánlivě blízký místní park Školní vrch, jak je s kódem 123/873/2121 vymezen v návrhu MPP, a na který by někdo neznalý reálných faktů mohl odkázat jako na park přímo sousedící se sídlištěm Mezivřší, a to při prostém, nekvalifikovaném pohledu na návrh MPP v 2D grafice. Tento park je však pro běžné, dennodenní volnočasové potřeby obyvatel sídliště zcela nezpůsobilý, jelikož se jedná ve skutečnosti o příkrý přírodní svah se souvislým lesním porostem, navíc ze sídliště Mezivřší přístupný jen velmi komplikovaným a bariérovým terénem (pro méně fyzicky zdatné osoby nebo rodiče s kočárky objektivně zcela nepřístupný). Jestliže dle textové části MPP má mít místní park význam pouze pro obyvatele nejbližšího okolí, tak park Školní vrch tento předpoklad absolutně nenaplnuje a jednoznačně se jedná u tohoto území dle terminologie a kategorizace MPP o městskou přírodní plochu, kde se nepochybně předpokládá jiný význam a funkce pro město a jeho obyvatele než u místního parku.

Čtvrťový park 123/873/2297 Branické skály, další nejbližší položený park od sídliště Mezivřší v pohledu 2D grafiky MPP, je z hlediska dostupnosti ve dvojnásobně větší vzdálenosti, než výše uvedený příklad blíže položeného parku Zelený Pruh a v žádném případě tak nemůže plnit funkci pro uspokojení nejzákladnějších volnočasových aktivit obyvatel sídliště.

Popis vývoje území

Před více než dvaceti roky byly nezastavěné pozemky sídliště Mezivřší, včetně zastavěné plochy pod jedním bytovým domem sídliště, vlastnický odděleny od vlastnictví bytových domů. Tím byl nastartován konflikt v území, který vznikl mezi obyvateli této části Braníka (nikoliv tedy jen obyvateli sídliště Mezivřší) na straně jedné a podnikatelským subjektem ve stavebnictví, vlastníkem pozemků sídliště na straně druhé. Vlastník pozemků v roce 2007 předložil příslušným orgánům první návrh záměru na výstavbu na pozemcích veřejného prostranství sídliště Mezivřší a byla zahájena první správní řízení. Od té doby, tedy po dobu osmnácti let, konflikt v území kontinuálně probíhá, když procesně v průběhu uvedené doby finálně vyvrcholil třemi územními řízeními a v několika dalších pokusy investora zahájit proces k realizaci zástavby, včetně tlaku na vlastníky bytů v bytových domem při ulici Mezivřší ze strany vlastníka pozemků z důvodů vykonstruovaného neoprávněného užívání přístupových chodníků a parkovišť příslušejících k bytovým domům. Reálným, viditelným důsledkem tohoto letitého konfliktu je totální devastace původního parkově upraveného veřejného prostranství sídliště způsobená neudržováním pozemků jejich vlastníkem. Nejenže z původního parku zmizely všechny jeho prvky, jako pískoviště, prolézačky, lavičky a hřiště, ale území původního parku je ve stavu, který lze zcela seriózně označit „městskou džunglí“, termínem, který tvůrci MPP používali v počátcích příprav MPP. Oni tak tedy

charakterizovali a měli na mysli především nestabilizovaná, tzv. „místa nikoho“, na jejichž údržbu se městu nedostává kapacit a prostředků a současně mají potenciál pro rozvoj města. V případě přírodní džungle sídliště Mezivrší se však jedná o stabilizovanou plochu uvnitř sídliště, navíc původně kvalitně urbanizovanou (! v kontextu doby a podmínkách vzniku sídliště!) a mnoho let řádně udržovanou a která léta bezezbytku plnila určené funkce. Než současný vlastník pozemků usoudil, že v sídlišti Mezivrší provede další rozsáhlou zástavbu a narazil na odpor obyvatel, schopných kvalifikovaně se bránit jeho záměru.

Proces pořizování MPP a zapojení obyvatel území

Z důvodů výše uvedených obyvatelé sídliště Mezivrší věnovali pozornost přípravě Metropolitního plánu větší, než by tomu bylo v případě, kdyby v území jejich sídla byl stav uspokojivý. Vkládali do MPP své naděje, že s jeho platností budou vymezeny limity využití dotčeného území přesněji a v detailu místa podrobněji, než tomu je v stávajícím platném územním plánu hl. m. Prahy, kdy se často text prostorového regulativu pro stabilizované plochy ve výkladu relativizuje, ohýbá a vykládá jinak, než je jeho smysl. Což je pravděpodobně důvodem, že vlastníkem pozemků se stal developer, a jedním z hlavních důvodů výše popsaného vývoje území.

Naděje obyvatel území se posilovala se zveřejňováním úvodních tezí a koncepčních cílů připravovaného Metropolitního plánu, jako například, že bude dbát ve vymezených zastavitelných částech území na vyváženou a charakteru prostředí odpovídající strukturu zástavby s náležitou kompozicí veřejných prostranství.

Právě ve smyslu naplnění této úvodní základní teze MPP obyvatelé lokality Mezivrší předložili prostřednictvím MČ Praha 4 už počátkem roku 2014 svůj podnět a požadavek na jasné vymezení parku v sídlišti Mezivrší do MPP, a to v rámci přípravného procesu k tvorbě MPP tzv. „rozvahy k charakteru a rozvoje jednotlivých částí města“. Tímto lze deklarovat, že obyvatelé lokality Mezivrší se aktivně zajímali o proces přípravy MPP od samého počátku příprav a byli aktivní v spolupráci. K jejich uspokojení byl park v sídlišti Mezivrší vymezen od prvního zveřejnění připravovaného MPP. První screenshot s vymezeným parkem v grafických podkladech MPP je k dispozici z roku 2016. Ve stejném rozsahu byl park v Mezivrší vymezen v návrhu MPP předloženém v rámci společného jednání v roce 2018. Obyvatelé Mezivrší, stejně jako MČ Praha 4, podali v rámci společného jednání připomínku k parku v Mezivrší s požadavkem rozšířit plochu vymezení parku na větší část veřejných prostranství, než tomu bylo v návrhu MPP. V úplně stejném rozsahu jako v roce 2018 byl park v Mezivrší vymezen v návrhu MPP v roce 2022 v rámci veřejného projednání.

Jako obyvatelka dotčeného území jsem devět let (2016 - 2025) žila v přesvědčení, že MPP v předmětném území vymezí nestavební blok s městským parkem a budou tak jednoznačně vymezená pravidla pro využití území jako i pro případné další úměrné stavební dotvoření

daného území a budou tak vytvořeny předpoklady, aby se situace po téměř dvaceti letech posunula k řešení smysluplnému a ve smyslu veřejného zájmu žádoucím. Vymezením parku v sídlišti Mezivřší by byla jen potvrzená platná skutečnost (vyplývající rovněž z výše citovaných rozhodnutí správních orgánů), že nezastavěné plochy v prostoru sídliště nejsou zbytkové plochy určené k zástavbě, ale naopak jde o plochy, jež mají být ponechány volné (nezastavěné) a mají být využity pro zeleň a jiné veřejné prostory jako doplnění k stávající intenzivní zástavbě bytových domů a s nimi souvisejících staveb a k plnění funkce pro nejzákladnější volnočasové potřeby obyvatel sídliště.

Uvedené přesvědčení vyplývalo z faktů, že se jedná o oprávněný a vzhledem k reálné situaci v území velmi opodstatněný požadavek, který navíc je zcela v souladu s proklamovanými prioritami MPP, a dále jsem nabyla pevného názoru, že pořizovatel a projektanti MPP se s požadavkem na vymezení parku v Mezivřší ztotožnili nebo dospěli při analýze území k stejnému závěru jako obyvatelé území a MČ Praha 4, když park v Mezivřší byl v grafických podkladech MPP kontinuálně vymezen po celou uvedenou dobu pořizování MPP.

Návrh MPP pro opakované veřejné projednání a provedená úprava v plánu v dotčeném území

Ve zveřejněném návrhu MPP k opakovanému veřejnému projednání v r. 2025 zcela neočekávaně není městský park v Mezivřší vymezen.

Za situace, kdy bylo dlouhou dobu jednoznačně zjevné, že o způsobu funkčního určení a řešení detailu daného místa do územně plánovací dokumentace MPP panuje shoda mezi aktivními obyvateli území, projektanty a pořizovatelem MPP a MČ Praha 4 reprezentující veřejný zájem samosprávného správce příslušné městské části.

Čí zájem byl tedy pořizovatelem MPP aktuálně vyhodnocen jako ten nejvíce oprávněný a opodstatněný, když došlo k odstranění vymezení místního parku v sídlišti Mezivřší z aktuálně předloženého návrhu MPP? Odpověď je jednoznačná: vlastníka pozemků sídliště, podnikatelského subjektu v oblasti stavebnictví. Jaký zájem je tohoto subjektu? Jednoznačně vygenerovat z dané plochy, kde byl vymezen park, podnikatelský zisk. Naopak, stav, kdy by v předmětné ploše (konkrétně se jedná o část parcely č. 951/3 k. ú. Braník) byl jednoznačně vymezen nestavební blok s městským parkem, znamenal pro podnikatelský subjekt konec jeho úvah o možnosti vygenerovat zisk z předmětné plochy veřejného prostranství.

Je tak důležité hledat odpovědi, proč, a především na základě jakého podnětu a jakého subjektu pořizovatel MPP rozhodl o vyškrtnutí parku v Mezivřší z návrhu MPP.

Aktuálně lze vycházet jen z odpovědi pracovníka pořizovatele MPP (Burianová Jitka, MHMP, UZR, e-mail ze dne 5. 11. 2025) na písemný dotaz aktivního občana území: „v návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 byla v lokalitě Braník vymezena plocha „Park v Mezivřší (místní park)“ s kódem 123/350/2120. V rámci následných

úprav návrhu, které probíhaly po vyhodnocení připomínek a projednáních s dotčenými subjekty, byla tato plocha upravena tak, aby odpovídala aktuálnímu využití území a vlastnickým poměrům. V návrhu určeném pro opakované veřejné projednání v roce 2025 je tedy plocha vymezena v kontinuitě s platným územním plánem.“. Podané vysvětlení je třeba odmítnout a rozporovat s tímto odůvodněním:

- úpravy návrhu proběhly na základě vyhodnocení připomínek; kdo a v jakém znění podal nesouhlasnou připomínku/námítku k vymezení parku v Mezivřší v návrhu MPP? Pořizovatel MPP v rámci veřejného projednání návrhu MPP dne 19. 11. 2025 odkázal na odkaz

https://praha.eu/documents/d/upn/03_informativni_vyjadreni_vp- zip, kde jsou dle pořizovatele shromážděny a zveřejněny všechny připomínky a námítky podané v rámci veřejného projednání v r. 2022. V předmětných souborech nebyla dohledána žádná nesouhlasná námítka ani připomínka k vymezení parku v Mezivřší. Dokonce ani vlastníka dotčeného pozemku parc. č. 951/3 k. ú. Braník! Naopak byly dohledány pouze připomínky podporující vymezení parku v Mezivřší, když MČ Praha 4 reprezentující veřejný zájem v rámci komplexní připomínky opakovaně požadovala vymezení větší plochy parku, než byla v návrhu MPP v r. 2022.

- úpravy návrhu proběhly na základě projednání s dotčenými orgány jaký orgán a v jakém smyslu vydal nesouhlasné stanovisko k vymezení parku v Mezivřší v návrhu MPP?

- plocha byla upravena tak, aby odpovídala aktuálnímu využití území aktuální využití dané konkrétní plochy (parc. č 951/3 k. ú. Braník), správními orgány opakovaně potvrzené jako veřejné prostranství, je detailně určené výše specifikovaným rozhodnutím o umístění stavby č. j. OÚPA NVP-6298/73. Pokud by tedy MPP měl naplnit svou deklarovanou ambici, tj. že „se zaměřuje na rozvoj a kultivaci veřejných prostranství“ a dokáže pracovat v plánování města ve větším detailu než stávající územní plán, tak konkrétní plocha (předmětná část parc. č 951/3 k. ú. Braník) má být právě z uvedených důvodů vymezená jako městský park.

- plocha je vymezena v kontinuitě s platným územním plánem při plošném uplatnění tohoto odůvodnění pořizovatele pro všechny stabilizované plochy města pak postrádá logiku hlasitá argumentace iniciátorů a odpovědných tvůrců MPP, že současný územní plán Prahy je zastaralý a nedostatečně funkční a odůvodnění pro uplatnění úplně jiného pojetí MPP oproti stávajícímu územnímu plánu. Současně platí, že dle aktuálních územně analytických podkladů hl. m. Prahy, atlas ÚAP, je předmětná plocha definována jako veřejně přístupné prostranství.

- plocha byla upravena tak, aby odpovídala aktuálním vlastnickým poměrům

Sdělení pořizovatele tedy je, že park v Mezivřší byl z návrhu MPP odstraněn z důvodu zájmů vlastníka. Je tedy nejasné, jak byl

pořizovatel informován, jaký je zájem vlastníka pozemku, když tento vlastník vyjádření svého zájmu neuplatnil v rámci zákonného procesu veřejného projednání návrhu MPP v roce 2022, jak vyplývá ze zveřejněných materiálů hl. m. Prahy.

Přesto budeme pokračovat ve vypořádání uvedené části sdělení pořizovatele:

Aktuální vlastník pozemku nabyt pozemek (spolu s dalšími pozemky tvořícími sídliště Mezivrší) v roce 2005 formou nepeněžního vkladu do základního kapitálu obchodní společnosti. Za situace, která byla z hlediska využití pozemků všeobecně daná a veřejně ověřitelná. Jak je výše podrobně specifikováno, způsob využití předmětných pozemků byl a je jasně definován rozhodnutím o umístění stavby č. j. OÚPA NVP-6298/73 a nabyté pozemky byly a jsou nedílnou součástí koncepčně urbanizovaného celku sídliště Mezivrší. Tato skutečnost byla potvrzena v Rozhodnutí ÚMČ Praha 4, odbor stavební ze dne 22. 1. 2016, č.j.: P4/010966/16/OST/RUHA, které se vztahovalo k dotčené ploše: „z nástrojů územního plánování vyplývá, že pozemky záměru jsou veřejným prostranstvím zahrnutým do kategorie veřejná zeleň, které je zapotřebí revitalizovat a zachovat na ně přístup každému bez omezení. Zeleň jako taková byla i součástí koncepce urbanistického návrhu lokality sídliště Mezivrší, přičemž v jedné z podmínek v archivu dohledaného vydaného Rozhodnutí o umístění stavby č.j. OÚPA NVO – 6298/73 ze dne 8.6.1973, zpracované pod bodem 12 bylo uvedeno: „Volné plochy u novostaveb budou upraveny sadově s umístěním hřiště a pískoviště pro děti a budou osázeny v max. možné míře zelení. Pozemek nebude oplocen.“.

A dále v navazujícím Rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017 „...veřejné užívání pozemků obklopujících stavby bytových domů a stavby občanské vybavenosti bylo součástí původní urbanistické koncepce již od počátku a lze usuzovat, že odvolatelka předmětné pozemky nabytla do vlastnictví jako součást veřejného prostranství.“.

Pořizovatel MPP v rámci veřejného projednání návrhu MPP dne 19. 11. 2025 prohlásil, že přistupoval k vypořádání námitek a připomínek podaných v rámci prvního veřejného projednání v r. 2022 s principem, aby MPP nezatěžoval vlastníky vyššími nároky než platný územní plán a nedocházelo ke konfliktu s legitimním očekáváním vlastníků.

Vlastník pozemků v sídlišti Mezivrší objektivně nemohl mít v době nabytí pozemků do svého vlastnictví jiná legitimní očekávání z jejich vlastnictví, než vyplývala z platného územního plánu hl. m. Prahy, z předcházejících správních rozhodnutí k předmětnému území (především z rozhodnutí o umístění stavby č. j. OÚPA NVP-6298/73) a stavu nabývaných staveb (objekt bývalé občanské vybavenosti), resp. míře jejich konzumace (ve smyslu ustanovení stavebního zákona platného v době nabytí pozemků). Fakt, že jeho subjektivní očekávání mohla být jiná, nic na objektivní skutečnosti nemůže změnit.

Vlastník pozemku se během dvaceti let několikrát pokusil prolomit skutkový stav a získat správní rozhodnutí k povolení zastavět plochy veřejného prostranství sídliště (a speciálně plochu pozemku parc. č. 951/3 k. ú. Braník, jak je aktuálně vymezená v katastru nemovitostí) bytovým komplexem. Nikdy se mu to nepodařilo, a to především, že jeho záměr byl v konfliktu s aktuálním územním plánem, jak bylo vždy příslušnými stavebními úřady podrobně odůvodněno.

Např. v rozhodnutí ÚMČ Praha 4, odbor stavební č.j.

P4/038467/11/OST/JARY ze dne 7. 4. 2011: „Z hlediska směrné části územního plánu se předmětná stavba nachází v území bez stanovené míry využití území. Podle ust. odst. 4 odd. 8, Míra využití území a prostorové uspořádání, přílohy č. 1 územního plánu, Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hl.m. Prahy, to znamená, že se jedná o stabilizované zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj, proto zde není stanovena míra využití území a z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.

Umístění navržené stavby však naruší urbanistický a architektonický charakter prostředí. Pozemek navrhované stavby se nachází v lokalitě převážně obytné zástavby úžlabí západního svahu vltavské kotliny v prostoru mezi Branickou skálou a Branickým náměstím, která má v pásu podél vodního toku Vltavy až po úroveň ulice Nad Vinohradem převážně charakter zástavby městského typu, vytvářející uzavřené, poměrně kompaktní bloky. Výše po svahu se nachází rozsáhlé kompaktní území volnější izolované zástavby privátních staveb pro bydlení, tvořené převážně zástavbou rodinných domů a viladomů v zahradách, které spoluvytvářejí jednu z nejrozsáhlejších pražských vilových čtvrtí s řadou architektonicky hodnotných staveb. V prostoru ulic Nad Šálkovnou a Mezivrší byl charakter této čtvrti v 70. letech minulého století necitlivě narušen výstavbou pěti sedmipodlažních bytových panelových domů, včetně občanské vybavenosti a dále výstavbou čtyřpodlažních bytových domů na severní straně ulice Nad Šálkovnou.

Navržený objekt je umístěn v prostoru, který v současné době slouží pro doplňkovou městskou zeleň. Objekt je navržen jako naprosto solitérní prvek, který svým umístěním a objemem bere již architektonicky narušenému území jakoukoliv možnost na urbanistické dotvoření území, zejména na možnost citlivého propojení vilové zástavby s moderní výstavbou v 70. letech, jeho umístění je navrženo bez jakékoliv urbanistické koncepce, pouze s účelem maximálního možného využití pozemků žadatele... Z uvedených údajů je zřejmé, že navržená stavba hmotově i z hlediska míry zastavění území neodpovídá ani charakteru nové bytové zástavby ze 70. let a není jí tedy možné považovat za dotvoření stávající urbanistické struktury.“,

a v navazujícím rozhodnutí sp. zn. S-MHMP 528341/2011/OST/Fr Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 13. 9. 2011: „Dotčené

území je charakterizováno jako území s dosavadním charakterem daným stávajícími funkčními a prostorovými vazbami, které se nebudou zásadně měnit. Z tohoto důvodu není ve stabilizovaném území v územním plánu stanovena míra využití území, neboť platí předpoklad zachování stávajících prostorových vazeb a nepřípustnost další rozsáhlé stavební činnosti. Z hlediska limitů rozvoje je v takovém území možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury (oddíl 8 odst. 3 přílohy č. 1 k vyhlášce č. 32/1999 Sb. Hl.m. Prahy). Lze přisvědčit vyjádřenému názoru odvolatele, že pojmy „rozsáhlá stavební činnost“ či „významný rozvoj“ nejsou příslušnými právními předpisy definovány. Nelze však tyto pojmy vykládat tak, že nestanovení míry využití území ve stabilizovaném území umožňuje jakoukoliv výstavbu, která splní požadavky funkčního využití dle ÚPn. a požadavky vyhlášky č. 26/1999 Sb. Hl.m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (OTPP). Jak výše uvedeno, i ve stabilizovaném území se uplatňuje požadavek prostorové regulace. Předmětné území se nachází v terénním zářezu údolí při ulici Mezivřší, stávající zástavba je tvořena převážně izolovanými budovami rodinných domů a bytovými domy menších hmot. Výjimku tvoří několik panelových domů realizovaných východně od navrhované stavby, které mají 7 nadzemních podlaží a zastavěné plochy (dle údajů z evidence katastru nemovitostí) 354 m² (č.p. 1444) a 704 m² (č.p. 1445 + č.p. 1446). S ohledem na okolní zástavbu lokality jsou tyto panelové domy urbanistickým a architektonickým excesem minulých let. Bylo zjištěno, že půdorysná plocha navrhované stavby bytového domu má být cca 1550 m², což překračuje půdorysné rozměry staveb v okolí. Výškou je pak navrhovaná stavba srovnatelná pouze se zmíněnými panelovými domy, stávající výškovou hladinu okolních staveb realizovaných jižně, severně a západně navrhovaný záměr výrazně překračuje, a to o 4 až 6 nadzemních podlaží. Argumentace žadatele, že stavba je umístěna pouze na 10,81 % plochy pozemků ve vlastnictví investora, je z hlediska posouzení hmoty navrhované stavby irelevantní, neboť hmota záměru v kombinaci jeho délky a výšky, bez ohledu na velikost pozemkové plochy, prokazatelně dominuje okolí a je oproti ostatním stavbám v lokalitě objemově výrazně větší. MHMP OST se ve výsledku svého posouzení navrhovaného stavebního záměru ztotožňuje s posouzením stavebního úřadu, který stavbu hodnotí jako nereagující na okolní stávající zástavbu, kterou nelze považovat za dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury v území, tedy jako záměr, který je v rozporu s požadavkem ust. oddílu 8 odst. 3) přílohy č. 1 k vyhlášce č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy.“

Jelikož se v případě parku v Mezivřší jedná dle stávajícího územního plánu o stabilizované území, kde je tedy urbanistická struktura stabilizována a není možná další stavební činnost, což je potvrzeno i uvedenými rozhodnutími, nemůže zde nikdo mít důvodné očekávání, že na dané ploše může být realizována nějaká výstavba.

Návrh MPP zde tedy ani není v „kontinuitě“ ke stávajícímu územnímu plánu, když stávající územní plán signalizuje vymezením daného území jako stabilizovaného omezenou zastavitelnost daného místa, na rozdíl od nynějšího návrhu MPP, který by naopak umožnil zastavitelnost daného parku (vymezení dané plochy jako „zahrady“ nezastavitelnost této plochy nezajišťuje).

Na základě výše uvedených skutečností není v případě parku v Mezivřší opodstatněný argument, že by vymezením Parku v Mezivřší v MPP došlo k omezení vlastníka pozemku nad rámec současného skutkového právního stavu definujícího možnosti a limity využití předmětného pozemku nebo že by se jednalo o kontinuitu se stávajícím územním plánem, když je tomu právě naopak! Vymezením místního parku v dané ploše v územně plánovací dokumentaci (v MPP) by právě naopak došlo k potvrzení stávajícího právního a skutkového stavu.

Možné důsledky v území ve variantě nevymezení parku v MPP

Situace, pokud by byl MPP schválen v podobě, kde by park v Mezivřší nebyl vymezen, by v případě sídliště Mezivřší znamenala zhoršení podmínek k ochraně hodnot tohoto sídliště a jeho předpokladů pro kvalitní bydlení ve městě, než jsou nastaveny aktuálním územním plánem hl. m. Prahy. Což je zcela v rozporu s jednou ze základních proklamací obhajující koncepci MPP, která zní: „Metropolitní plán totiž o tzv. stabilizovaná (v současnosti obydlená) území mnohem více pečuje, než tomu bylo ve starém územním plánu, který platí od roku 1999 dodnes. Jako příklad lze uvést, že konečně budeme mít plán, který zabraňuje zahušťování sídlišť, neboť velmi přísně zamezuje jakékoli zástavbě v sídlištní zeleni.“

nebo

„Metropolitní plán Prahy dává důraz na charakter jednotlivých částí hlavního města, snaží se je definovat, rozčlenit. Sídlíště jsou vymezena jako lokality specificky chráněné, respektive regulované, aby si zachovala svou kvalitu, což u nás není obvyklé.“

Skutečností však je, že v regulativech MPP je takto explicitně formulovaná ochrana modernistických sídlišť poskytnutá jen takovým, které se nacházejí v lokalitách typu struktury (07) modernistická struktura, kde nezastavěná, zpravidla veřejně přístupná část stavebního bloku je MPP definována jako Park ve volné zástavbě, kde je dle regulativů MPP (článek 94) umístování nových budov, mimo přesně definované výjimky, skutečně nepřípustné.

Sídliště Mezivřší je však součástí lokality typu struktury (06) struktura zahradního města, ve které je nezastavěná část stavebního bloku MPP označená jako Zahrada, pro které není definována žádná ochrana proti tzv. zahušťování, a naopak se zde vychází z obecného ustanovení pro stavební bloky (čl. 89 MPP) (1) Ve stavebním bloku je možné umísťovat nové budovy..., a v kombinaci s možným výkladem dle čl. 74 MPP (1) Ve stabilizovaných plochách se míra využití

odvozuje od okolní zástavby, by byla vytvořena situace, která by umožnila sídliště Mezivrší intenzivně zahustit další zástavbou odvozenou od stávajících výškových domů sídliště.

V reálné situaci by tak MPP vytvářel podmínky, kdy dvě identická modernistická sídliště by měla jinou regulativní ochranu, a to jen z důvodu, že každé je v různě pojmenovaném typu „mateřské“ lokality.

Ba co více, sídliště Mezivrší, které bylo vybudované uprostřed vilové, historicky urbanisticky velmi cenné lokality a je dle definice MPP proto součástí lokality typu struktury (06) struktura zahradního města by mělo být MPP zásadně méně chráněné proti další vnitřní „zahušťující“ intenzivní stavební činnosti, než hypoteticky zcela identické sídliště, které bylo vystavěné v době svého vzniku v úplně okrajových částech města ve volné krajině a je proto MPP kategorizované v lokalitě typu struktury (07) modernistická struktura. Což je zcela jednoznačně systémovým nedostatkem MPP, vytvářejícím neopodstatněnou nerovnost pro regulaci stejných typů zástavby v různě označených lokalitách.

Pokud tuto racionální úvahu rozvedeme ještě více, tak při hypotéze, že by v daném území žádné sídliště Mezivrší nestálo a plocha by stále byla stejného charakteru jako před výstavbou sídliště, tj. ovocným sadem, tak zcela nepochybně by tato plocha byla aktuálně MPP chráněná jako přírodně cenné území ve městě nebo při teoretické eventualitě transformace na zastavitelné území, by nová přípustná zástavba, tj. přípustná míra využití území, byla jednoznačně určena charakterem okolní zástavby, tj. zástavbou rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území.

Nicméně sídliště Mezivrší v daném území bylo vystavěno do současného rozsahu, čímž objektivně došlo k narušení charakteru a identity předmětného území. A z důvodů výše uvedených by však ve variantě nevymezení parku v Mezivrší v MPP došlo k situaci, že by byly vytvořené MPP reálné podmínky, aby se dané území (lokalita) s převládající subtilní zástavbou rodinných domů v zahradách a již narušené sídlištěm Mezivrší v stávajícím rozsahu, urbanisticky poškodilo a stavebně přetížilo ještě dál a více další intenzivní výstavbou. Toto by byl zcela nežádoucí stav a závažný systémový nedostatek MPP.

Jak vyplývá z příslušné dokumentace k výstavbě sídliště z archivu stavebního úřadu MČ P4, předmětné území bylo tzv. směrným plánem, schváleným vládou ČSSR, určené jako nezastavitelné, právě s ohledem na mimořádnou přírodní hodnotu místa. Lokalitu stavby si však vybrala tehdejší vlivná Česká státní pojišťovna pro výstavbu bytů pro své zaměstnance a z „důvodů politické–hospodářských“ došlo k zastavění území.

Na faktu, že výstavbou modernistického sídliště Mezivrší ve středu území (lokality) zcela odlišného charakteru a struktury zástavby už došlo k architektonickému a urbanistickému narušení daného území, se shodly správní orgány, rozhodující v předcházejících správních

řízení k předmětnému území, jak je podrobně specifikováno výše v tomto odůvodnění.

Na výše specifikovanou možnost závažného systémového nedostatku MPP v případech modernistických sídlišť, která jsou součástí jiných stabilizovaných lokalit, než jsou lokality typu struktury (07) modernistická struktura, opakovaně upozorňovala MČ Praha 4 ve svých připomínkách v rámci schvalovacího procesu MPP. Je nepochopitelné, že ani takto opakovaně uplatněná připomínka takového subjektu, jakým je největší pražská městská část, nenašla vyslyšení u odpovědných za MPP.

Požadované řešení území a závěr

Pokud tedy odpovědní za MPP zamítl připomínky MČ Praha 4 k uvedenému systémovému nedostatku návrhu MPP, pak o to více bylo na místě, aby věnovali pozornost jednotlivým případům modernistických sídlišť, kde k takovým nežádoucím jevům může reálně dojít. Sídlíště Mezivřší je ukázkový příklad takové možnosti, kde je vysoká pravděpodobnost výrazného zhoršení celkového stavu, pokud nebude toto modernistické sídlíště a potažmo tím celá lokalita chráněná jiným nástrojem MPP. Tím nástrojem právě a jednoznačně bylo a má být vymezení městského parku v místě stávajícího veřejného prostranství sídlíště.

Jedním ze zákonem stanovených cílů územního plánování je zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

V konkrétním případě území Mezivřší jde o nesoulad mezi soukromým zájmem jednoho podnikatelského subjektu na straně jedné a soukromým zájmem stovek jiných vlastníků nemovitostí a obyvatel území a veřejným zájmem reprezentovaným MČ Praha 4 na straně druhé.

Přesto pořizovatel aktuálně nadřadil soukromý zájem vlastníka pozemku nad zájmy všech ostatních oprávněných subjektů, a to navíc v situaci, kdy pořizovatel zřejmě jen předpokládal, jaký zájem vlastník pozemků má nebo může mít. Na rozdíl od ostatních oprávněných, kteří své zájmy jasně deklarovali a odůvodnili a transparentně uplatnili v rámci zákonného procesu pořizování a schvalování územního plánu.

Pokud došlo za situace a podmínkách výše popsanych k nynějšímu „vyškrtnutí“ parku z plochy sídlíště Mezivřší v návrhu MPP předloženého k opakovanému veřejnému projednání a k této úpravě došlo oproti návrhům MPP předložených v předcházejících procesních krocích zákonného procesu pořizování územního plánu, není takový úkon odůvodnitelný a slučitelný s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona, se stanovenými prioritami územního plánování dle Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy, viz /odd. a) 1.1 e) zachovat a rozvíjet krajinné a parkové plochy, které doplňují kompozici města, podporovat vznik nových ... / a

v neposlední řadě s Metropolitním plánem a jeho základními tezemi, např. /článek 10 (3) b) „Metropolitní plán chápe pražské městské parky ve své různorodosti jako architekturu doplňující celkovou kompozici města. Parkové plochy jednoznačně vymezuje a mezi sebou je systémově a hierarchicky provazuje.“/, /článek 10 (9) a) „Metropolitní plán podporuje rozvoj kvalitních veřejných prostranství“/ a dále např. /článek 9 (4) „Základní koncepce respektuje strukturální uspořádání zastavitelného území v závislosti na uspořádání veřejných prostranství. Veřejná prostranství jsou pojímána jako základ struktury“/.

Hledal-li by se skutečně soulad mezi rozdílnými soukromými a veřejnými zájmy v území („dohoda o využití území“), pak v ploše sídliště Mezivřší jsou („zkonzumované“) objekty; mnoho let nefunkční objekt občanské vybavenosti (parcela č. 939/2) a objekt již nefunkční kotelny (parcela č. 957/2), kde je zcela legitimní jejich transformace na jiné využití a náhrada za nové objekty v mezích mantinelů příslušné stavební regulace. Náhrada těchto objektů by splňovala definici dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury. Jiná stavební expanze do ploch sídlištní zeleně nemůže být přípustná („ochrana sídlištní zeleně“ je přeci jednou z priorit MPP, jak doslovně prohlásil pan Ing. arch. Filip Foglar, ředitel odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, pořizovatele MPP na veřejném projednání návrhu MPP dne 19. 11. 2025).

Park byl z návrhu vyjmut bez bližšího odůvodnění, bez podání námitek, které požadovali vyjmutí, v rozporu se stavebním zákonem byla změněna plocha zeleně na zastavitelnou. Samotné vymezení této plochy není odůvodněno – v okolí je přitom dostatečné množství jiných, zastavitelných ploch. Není zajištěna dostatečná infrastruktura a vybavenost, zdevastovaná ulice Mezivřší je extrémně vytížena a pro svá zúžení obtížně průjezdná a nesnese další dopravní zátěž.

Závěrem této podané připomínky žádám, aby ji pořizovatel kvalifikovaně a zodpovědně vyhodnotil v celém jejím rozsahu a ve smyslu svých zákonných povinností, mezi které dle mého nejlepšího přesvědčení nepatří záchrana neuvážených investic podnikatelských subjektů v oblasti developmentu.

Na základě výše uvedených argumentů žádám, aby v Územního plánu hl. m. Prahy (v Metropolitním plánu) byl Park v Mezivřší vymezen stejně, jako byl v návrhu MPP pro první veřejné projednání konané v r. 2022

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven, ve výkresu Z02 bude opětovně vymezen místního park V Mezivrší, a to s mírnou korekcí - redukcí v severozápadní části původního vymezení (posunutí hranice na východ cca o 13 m).

Byl podrobně zohledněn stávající stav v území, urbanistická koncepce a charakter okolí. Byly posouzeny a zváženy veškeré námítky a připomínky, které pořizovatel obdržel. K argumentům podatelů z hlediska požadavku na opětovné vymezení nestavebního bloku bude zejména s ohledem na hodnotnou stávající parkovou plochu vyhověno, protože byla v rámci opětovného prověření shledána jako nezbytná a neoddělitelná součást charakteru lokality s významným přínosem pro veřejné zájmy, které dle názoru pořizovatele převyšují nad zájmy soukromými. Podrobné důvody podatelů viz konkrétní ID v rámci lokality 350 v této části odůvodnění návrhu MPP, konkrétně v kapitole 15 odůvodnění návrhu MPP.

Z výše uvedených důvodů bude park opětovně vymezen. Návrh bude upraven do předchozí podoby ve veřejném projednání, s dílčí úpravou hranic parku na severozápadě, z důvodu minimalizace zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, v rámci správní úvahy pořizovatele při vážení veřejných zájmů. Úpravou nebudou negativně dotčeny žádné veřejné zájmy ani koncepce územního plánu. Úpravou bude dotčen pouze vlastník pozemku, kterému byla pořizovatelem dána možnost dle správního řádu vyjádřit se k této úpravě. Nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu, z důvodu které by musel být návrh MPP opakovaně veřejně projednán.

Dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) platí, že „jestliže by vyřízení námítky vedlo k řešení, které přímo ovlivní oprávněné zájmy některé osoby jiným způsobem než návrh opatření obecné povahy, a není-li změna zjevně též v její prospěch, zjistí správní orgán její stanovisko“. Vlastník pozemku byl pořizovatelem vyzván k uplatnění svého stanoviska. Výzva pořizovatele, jakož i stanovisko vlastníka, je součástí spisu vedeného pro opakované veřejné projednání návrhu MPP.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném

projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033028

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 382

Podatel | **MIKOLÁŠEK JAROSLAV**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWAXQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4pckya2f

Lokalita | 403, 701

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Navrhuji změnu výškové regulace v severní části Dotčeného pozemku, tj. podél ulice Kostelecká, ze 2 RNP na 3 RNP, aby bylo možné realizovat Projekt v souladu s Územní studií a Studií.

Odůvodnění

PŘÍMÉ DOTČENÍ NÁVRHEM METROPOLITNÍHO PLÁNU

Vlastník je vlastníkem níže specifikovaného pozemku: parc. č. 1433/3, o výměře 11 286 m², zapsaného na LV č. 512 vedeném pro k.ú. Čakovice, obec Praha, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha („Dotčený pozemek“).

Obr.1 – Obrázek č. 1: Vymezení Dotčeného pozemku v katastru nemovitostí

Návrhem metropolitního plánu je Vlastník přímo dotčen, neboť na výše uvedeném Dotčeném pozemku dochází ke změně výškové regulace, která zásadně omezuje možnosti jeho dalšího rozvoje. Nově navržená výšková regulace je v rozporu s dosavadními územně plánovacími podklady a smluvními závazky. Tímto omezením je významně snížena využitelnost Dotčeného pozemku a zásadně omezen výkon vlastnického práva Vlastníka, neboť není možné realizovat budoucí výstavbu v parametrech, které byly schváleny v územní studii. Vlastník je tedy přímo dotčen navrhovanou změnou, neboť Návrh metropolitního plánu zásadně ovlivňuje možnosti nakládání s jeho majetkem, jeho hodnotu i budoucí rozvojové využití.

SOUČASNÁ PODOBA ÚZEMNÍHO PLÁNU

Dle aktuálního znění územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy („Územní plán“) je Dotčený pozemek rozdělen do tří funkčních ploch: (i) všeobecně smíšené území (SV-C); (ii) čistě

obytné území (OB-B) a (iii) plocha městské a krajinné zeleně (ZMK). Část Dotčeného pozemku je určena k polyfunkční a obytné zástavbě, která umožňuje umísťování staveb pro bydlení, občanskou vybavenost, služby, obchod či administrativu, zatímco jižní část Dotčeného pozemku je vymezena jako nezastavitelná plocha zeleně s rekreačním využitím.

Obr.2 – Obrázek č. 2: Vymezení Dotčeného pozemku dle Územního plánu

VYMEZENÍ DLE AKTUÁLNÍHO NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU

Návrh metropolitního plánu vymezuje severní část Dotčeného pozemku v lokalitě 403 / Červený mlýn, kde je povolena výstavba pouze do 2 nadzemních podlaží a jižní část Dotčeného pozemku je zařazena do lokality 928 Ďáblice / Třeboradice, která je určena jako plocha městské a krajinné zeleně bez možnosti nové výstavby. Oproti stávajícímu Územnímu plánu tak dochází k zásadnímu omezení rozvojového potenciálu Dotčeného pozemku, neboť oproti vymezení dle Územního plánu na většině plochy Dotčeného pozemku je výrazně omezena podlažnost a tím i efektivní využití daného území.

Toto vymezení je přitom v rozporu s dosavadními územně plánovacími podklady, zpracovanými urbanistickými studiemi i níže definovanou Smlouvou o spolupráci.

Obr.3 – Obrázek č. 3: Vymezení Dotčeného pozemku dle Návrhu metropolitního plánu

Záměr Vlastníka

V souladu s aktuálním vymezením dle Územního plánu a na základě urbanistické studie zpracované společností ORESTA spol. s r.o., IČO 00540676, se sídlem U třešňovky 1795/2, Kobylisy, 182 00 Praha 8 („Studie“) připravuje Vlastník na Pozemku realizaci výstavby s názvem „Obytný soubor Kostelecká“ („Projekt“). Znázornění rozsahu překryvu Projektu s Územním plánem je obsahem níže uvedeného obrázku č. 3.

Obr.4 – Obrázek č. 3: Překryv Projektu s Územním plánem
Studie navrhuje rozdělení Dotčeného pozemku na tři funkční části a to tak, jak je definováno pro tuto lokalitu Územním plánem – všeobecně smíšené území při ulici Kostelecká, čistě obytnou část navazující na stávající zástavbu a jižní část určenou pro městskou a krajinnou zeleň. V rámci návrhu je počítáno s realizací polyfunkčního objektu o 3 nadzemních podlažích v části SV-C, dále s výstavbou rodinných domů a bytových jednotek v části OB-B, přičemž celková hrubá podlažní plocha obytné a smíšené zástavby činí přes 3 000 m². Studie rovněž klade důraz na vytvoření veřejného prostoru se zelení v zadní části Dotčeného pozemku a na plynulé napojení na okolní uliční síť a zástavbu.

Vlastník uzavřel dne 26. 11. 2024 s Městskou částí Praha - Čakovice, IČO 00231291, se sídlem náměstí 25. března 121/1, Čakovice, 196 00 Praha 9 („Městská část“) smlouvu o spolupráci, na jejímž základě se Vlastník mimo jiné zavázal poskytnout Městské části kontribuce za realizaci Projektu v dané lokalitě („Smlouva o spolupráci“).

V této souvislosti Vlastník upozorňuje, že již vynaložil významné finanční prostředky na přípravné práce Projektu, zpracování Studie a splnění podmínek Městské části uvedených ve Smlouvě o spolupráci, včetně úhrady části kontribucí dle Smlouvy o spolupráci. Projekt byl projednán s Městskou částí a jeho realizace byla podmíněna urbanistickým řešením konkretizovaným ve Studii, které reflektuje potřebu hlukové bariéry vůči komunikaci i požadavky na kvalitu veřejného prostoru, jakož i podmínkami upravenými v níže definované Územní studii.

Projekt Vlastníka je v souladu s Územním plánem a navazuje na charakter okolní zástavby i potřeby Městské části. Projekt má za cíl dotvořit městskou strukturu v návaznosti na ulici Kostelecká a vytvořit přirozený přechod mezi blokovou zástavbou a rekreační zelení.

Obr.5 – Obrázek č. 4: Plánovaný rozsah Projektu

Projekt je koncipován tak, aby nejen dotvořil městskou strukturu v dané lokalitě, ale zároveň prostřednictvím polyfunkčního objektu o 3 nadzemních podlažích plnil funkci účinné hlukové bariéry vůči ulici Kostelecká. Tímto řešením je zajištěna ochrana vzdálenějších klidových částí území a zlepšení životních podmínek pro stávající i budoucí obyvatele. Umožnění realizace Projektu v parametrech Studie a v souladu s Územním plánem je proto klíčové pro udržitelný rozvoj celé lokality.

Přijetí Návrhu metropolitního plánu v aktuální podobě, který omezuje podlažnost pouze na 2 NP, by však znamenalo znemožnění realizace Projektu v souladu se schválenou urbanistickou Studií i Územní studií, Smlouvou o spolupráci i dosavadními závazky Městské části, a vedlo by k neodůvodněnému omezení rozvojového potenciálu pozemku i zásahu do vlastnických práv Vlastníka.

NÁMITKY PROTI METROPOLITNÍMU PLÁNU

Umístění námitek:

část plánu: Grafická část – výkresy

výkres: Z02 Hlavní výkres struktury lokalizace: čtverce výškové regulace na pozemku parc. č. 1433/3, k.ú. Čakovice

Vyjádření:

Navrhují změnu výškové regulace v severní části Dotčeného pozemku, tj. podél ulice Kostelecká, ze 2 RNP na 3 RNP, aby bylo možné realizovat Projekt v souladu s Územní studií a Studií.

Zdůvodnění:

Nezohlednění schválené Územní studie

Budoucí rozvoj území, v němž se nachází Dotčený pozemek byl komplexně zpracován územní studií „Kostelecká, Praha–Čakovice“, kterou nechala zpracovat Městská část v letech 2022–2024 („Územní studie“). Tato Územní studie byla schválena Radou Městské části a dle § 30 odst. 5 Stavebního zákona vložena do evidence územně plánovací činnosti. Územní studie je dle § 25 Stavebního zákona řazena mezi územně plánovací podklady, které „slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území“.

Územní studie navrhuje v řešené lokalitě podél ulice Kostelecká polyfunkční a bytové domy o 3 nadzemních podlažích s podkrovím nebo ustupujícím podlažím, které vytvoří liniovou zástavbu městského charakteru s aktivním parterem a zároveň odcloní hluk z dopravy pro vnitřní obytné území. V navazující vnitřní části pak počítá s nižšími rodinnými domy o podlažnosti 2. Studie výslovně uvádí, že „v pásu ploch SV dle UP, podél Kostelecké bude maximální výšková hladina III, maximální podlažnost 3, maximální povolená výška atiky – římsy 11 m (ev. + nástavba dle PSP); - ve vzdálenějším území od Kostelecké, v plochách OB bude podlažnost 2, maximální navržená výšková hladina II maximální povolená výška atiky – římsy 8 m (ev. + nástavba dle PSP). - míra využití území je dána požadavky Územního plánu, ve vztahu k velikosti pozemků záměrů.“ Tato koncepce byla pečlivě odůvodněna – Územní studie zpracovala varianty v rozmezí 2–4 podlaží a optimální řešení shledala právě 3 podlaží podél ulice Kostelecká.

Obr.6 – Obrázek č. 5: Varianty 1 až 3 návrhu situace středu území a celková vizualizace dle Územní studie

K povaze Územní studie je třeba odkázat na rozsudek ze dne 20. 1. 2010, č. j. 1 Ao 2/2009 – 86, v němž Nejvyšší správní soud vyslovil závěr, že „[z] hlediska rozhodování o umístění stavby je totiž relevantní pouze schválená územně plánovací dokumentace (§ 90 písm. a) stavebního zákona). (...) Územní studie má tedy zásadně charakter podkladu pro pořizování územně plánovací dokumentace“. Dle citovaného rozhodnutí pořizovatel není povinen studii zcela převzít bez dalšího do územně plánovací dokumentace, nicméně je povinen studii vyhodnotit a v odůvodnění vysvětlit, zda její závěry převzal, nebo z jakých důvodů se od nich odchýlil.

Návrh Metropolitního plánu se však se závěry Územní studie nikterak nevypořádal, ačkoliv tato studie představuje relevantní odborný podklad pro jeho pořizování. Navržené omezení zástavby na 2 nadzemní podlaží je v přímém rozporu s již schválenou koncepcí, aniž by bylo v odůvodnění Návrhu metropolitního plánu uvedeno, proč bylo pořizovatelem přistoupeno k odlišnému řešení či jaké okolnosti by měly závěry Územní studie zpochybnit.

Plánovací smlouva a vznik legitimního očekávání

S ohledem na plánovaný rozvoj území Dotčeného pozemku uzavřel Vlastník s Městskou částí výše zmiňovanou Smlouvu o spolupráci v souladu s Metodikou spoluúčasti investorů na rozvoji hl. m. Prahy schválenou Zastupitelstvem HMP v lednu 2022 („Metodika“). Při uzavření Smlouvy o spolupráci tedy její smluvní strany vycházeli z pokynů týkajících se spolupráce s investory zveřejněných samotným pořizovatelem Návrhu metropolitního plánu.

Ve Smlouvě o spolupráci se Vlastník zavázal vybudovat či finančně přispět na vybudování potřebné veřejné infrastruktury a veřejných prostranství v lokalitě, a to s cílem zlepšení životních podmínek občanů Městské části. V této souvislosti je důležité dodat, že s ohledem na pokračující přípravu Projektu Vlastník v souladu

s podmínkami Smlouvy o spolupráci již uhradil část sjednané finanční kontribuce ve prospěch Městské části.

Návrh metropolitního plánu navrhuje regulaci, která by znemožnila realizaci Projektu dle Územní studie a Smlouvy o spolupráci. Tím poškozuje oprávněné zájmy a očekávání Vlastníka, který v dobré víře vynaložil značné finanční prostředky na přípravu Projektu a související plnění (kontribuce, Studie apod.). Princip legitimního očekávání a ochrany dobré víry patří mezi základní zásady výkonu veřejné správy dle § 2 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu. Veřejná správa má povinnost postupovat předvídatelně a konzistentně. Jestliže tak neučiní, byl by takový postup v rozporu s principem právní jistoty a dobré správy a potenciálně by zakládal i odpovědnost veřejné správy za způsobenou škodu. Vlastník by mohl požadovat vrácení kontribuce či odškodnění za zmařenou investici podle § 102 odst. 2 Stavebního zákona. Ve svém důsledku je taková regulace též v rozporu se zájmem Městské části a jejích občanů, a tedy i v rozporu s veřejným zájmem.

Stanovením přísnější regulace na Dotčeném pozemku bez legitimního důvodu, fakticky maří investici Vlastníka – Dotčený pozemek tak ztrácí využitelnost, s níž byla uzavřena Smlouva o spolupráci. Taková situace by nutně vedla k požadavku na vrácení kontribuce a náhradu dalších zmařených nákladů. Nejde tedy jen o urbanistický spor, ale i o hrozbu majetkové újmy a soudních sporů, jimž lze předejít dodržením původně stanovených podmínek. S ohledem na výše uvedené Vlastník požaduje, aby při dalším projednávání Návrhu metropolitního plánu byla zohledněna existence Smlouvy o spolupráci a plnění závazků Vlastníka z této smlouvy vyplývajících.

Zásah do vlastnického práva

Návrh metropolitního plánu již dle výše uvedeného v dotčené lokalitě mění výškovou regulaci na pouhých 2 nadzemní podlaží. Taková změna představuje zásadní zásah do vlastnického práva Vlastníka, neboť fakticky znemožňuje realizaci Projektu v podobě, která je v souladu s platným Územním plánem a schválenou Územní studií. Vlastník již nechal zpracovat podrobnou Studii, jež slouží jako podklad pro další stupně projektové přípravy a stavební řízení, přičemž do ní investoval významné finanční prostředky. Návrh Metropolitního plánu porušuje jeho legitimní očekávání, že Projekt bude realizovatelný v rámci regulací dříve vymezených.

Judikatura Nejvyššího správního soudu opakovaně zdůrazňuje, že územní plán může do vlastnického práva zasahovat pouze způsobem přiměřeným a řádně odůvodněným. Rozšířený senát NSS v rozsudku ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009–120, uvedl, že každé omezení musí mít ústavně legitimní důvod, být činěno pouze v nezbytném rozsahu a nejšetrnějším způsobem. Stejně tak rozsudek NSS č. j. 1 Ao 1/2005–98 vyžaduje, aby územní plán obstál v testu proporcionality — tedy aby zvolená regulace byla vhodná, potřebná a nezasahovala do práv vlastníků více, než je nezbytné.

Návrh metropolitního plánu však takovým kritériím neodpovídá. Nebyly identifikovány nové skutečnosti, které by odůvodňovaly snížení podlažnosti, ani nebylo vysvětleno, proč by dosažení sledovaného cíle nebylo možné mírnějším, méně zatěžujícím řešením.

Zásah je navíc umocněn tím, že Vlastník již uhradil Městské části příslušné kontribuce dle uzavřené Smlouvy o spolupráci, která vychází z Metodiky, přičemž Městská část tyto prostředky přijala jako plnění za očekávaný rozvoj území. V kombinaci s tím, že Vlastník již vynaložil finanční prostředky na pořízení schválené Studie, představuje současná změna regulace přímou majetkovou újmu způsobenou postupem pořizovatele Návrhu metropolitního plánu. Za této situace Návrh metropolitního plánu představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníka, je v rozporu s požadavkem proporcionality a neodůvodněně narušuje legitimní očekávání dané dosavadním Územním plánem, Územní studií a odbornou Studií.

Závěr

Na základě všech výše uvedených skutečností Vlastník požaduje, aby Návrh metropolitního plánu byl upraven tak, že dojde ke změně návrhu regulace výšky na Dotčeném pozemku ze 2 NP na 3 NP a aby bylo umožněno realizovat na Dotčeném pozemku Projekt. Vlastník je přesvědčen, že ponechání tohoto omezení by představovalo nejen rozpor s aktuální právní úpravou, ale i nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníka, který není odůvodněn žádným relevantním veřejným zájmem. Odstraněním tohoto omezení bude tento neodůvodněný zásah do jeho vlastnického práva napraven a budou vytvořeny podmínky pro efektivní využití Dotčeného pozemku a realizace Projektu.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v severní části pozemku parc. č. 1433/3 v k. ú. Čakovice, byla změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území a zrušení vymezení parku bodem, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že Podatel je vlastníkem pozemku parc. č. 1433/3 v k. ú. Čakovice a požaduje změnu výškové regulace v severní části dotčeného pozemku podél ul. Kostelecká z „2 RNP“ na „3 RNP“, aby mohl zamýšlený projekt realizovat v souladu s územní studií.

Taktéž věcně by nebylo možné jí vyhovět. Výšková regulace je v Metropolitním plánu nástrojem pro kompozici města a ochranu jeho hodnot a je stanovena jako regulace podlažností v rastru 100×100 m, přičemž výšková regulace v dané ploše není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje jeho typické výškové uspořádání vzhledem k měřítku a struktuře zástavby. Koncepce výškové regulace je komplexně odůvodněna v kapitole 9 textové části odůvodnění Metropolitního plánu, zejména ve vztahu k čl. 97–100 závazné textové části Metropolitního plánu, a je v souladu s jeho zadáním.

Územní studie je pouze územně plánovacím podkladem a jako taková nemůže mít aplikační přednost před regulativy Metropolitního

plánu. Skutečnost, že územní studie „Kostelecká, Praha-Čakovice“ (2022–2024) předpokládala výškovou hladinu III (3 NP), proto nemůže sama o sobě zavazovat pořizovatele k zapracování tohoto řešení do Metropolitního plánu. Územní studie má podpůrnou, nikoli regulační povahu.

Smlouva o spolupráci uzavřená s MČ Praha-Čakovice a poskytnuté kontribuce jsou záležitostí soukromoprávní povahy stojící mimo proces pořizování územního plánu. Pořizovatel v procesu pořizování Metropolitního plánu regulaci nepřizpůsobuje individuálním smluvním závazkům uzavřeným na jiné úrovni. Ochrana legitimního očekávání stavebníků je zajišťována prostřednictvím čl. 167 textové části Metropolitního plánu. Pravomocná územní rozhodnutí jsou limitem využití území a Metropolitní plán na ně nemá vliv; k ochraně nedokončených záměrů slouží právě čl. 167.

Pořizovatel při vypořádání námitek vychází z přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv a omezení jsou přijata jen v míře nezbytné k dosažení legitimního cíle. Výšková regulace 2 RNP sleduje legitimní cíl ochrany urbanistické koncepce a prostorového charakteru území a je přiměřená tomuto cíli; nepředstavuje tak nepřiměřený zásah do vlastnického práva ve smyslu čl. 11 Listiny základních práv a svobod.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu

MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Problematika požadavků na podmíněnost územními studiemi byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl pořizovatelem zvolen jednotný přístup pro vymezování podmíněnosti.

V návrhu MPP, bylo-li to v daných plochách shledáno jako důvodné, zejm. dochází-li návrhem MPP k výraznému nenárokovému zhodnocení pozemků navýšením míry využití území nad rámec dnešního právního stavu v ÚP SÚ, bylo požadavku vyhověno účelnějším nástrojem, a to ve smyslu požadavku podatele. Do návrhu MPP byl v doplněn regulativ podmíněnosti plánovací smlouvou (PPS) dle § 323 odst. 10 NSZ, včetně příslušných regulativů PPS. Byly stanoveny podmínky a lhůta pro jejich uzavření a jejich základní obsah. Na základě komplexního posouzení a zohlednění všech obdržených připomínek a námitek byly doplněny PPS pro konkrétní plochy. PPS byly provázány na stávající právní stav a zohledňují právní kontinuitu tak, aby nepoškodily vlastníky z hlediska nepřiměřeného zásahu do jejich práv a legitimního očekávání, tj. jsou aplikovány zpravidla na zhodnocovaný rozdíl HPP, který MPP "přidává" oproti ÚP SÚ (stávajícímu právnímu stavu). Byly stanoveny výjimky, pro které se podmíněnost nepoužije. Příslušné regulativy byly odvozeny z praxe HMP, z důvodu legitimního očekávání vlastníků a transparentního, rovného a předvídatelného chování města i úřadu vůči vlastníkům. Z toho důvodu bylo přihlédnuto k Metodice spoluúčasti investorů schválené ZHMP v 01/2022, z hlediska kontinuity a předvídatelnosti. Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou vymezeny v grafické části Z 01 a uvedeny v KLZ/900. Výčet těchto ploch je uveden v příloze č. 2/900 a je doplněn krycím listem podmíněnosti v příloze č. 3. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Druhým nástrojem, kterým návrh MPP řeší požadavky na určitou formu podmíněnosti, je pro zajištění koordinovaného a koncepčního rozvoje významných transformačních a rozvojových ploch využití parametrické regulace, díky které je zajištěna garance komplexního řešení území a jeho podrobného prověření a zároveň je minimalizováno riziko tzv. "salámové metody".

Pořizovatel si je zároveň vědom nezbytnosti a nezastupitelné role podrobnějších územně plánovacích nástrojů, a z toho důvodu v rámci koordinace územně plánovací činnosti v rámci území hl. m. Prahy činí maximum pro to, aby právě územní studie vznikaly. Mnoho územních studií pro klíčové lokality již bylo pořizovatelem zdárně pořízeno, schváleno a úspěšně slouží jako podklad pro rozhodování v území. Zároveň pořizovatel mnoho dalších studií v současnosti pořizuje, vždy s přihlédnutím k aktuálním potřebám území a prioritám městských částí a samosprávy HMP. Samotné pořizování územních studií tudíž pořizovatel upřednostňuje před rigidním a neflexibilním požadavkem na závaznou podmíněnost územní studií v určitém území, tím spíše, pokud již územní studie vznikla, či pokud se našel jiný adekvátní nástroj pro nalezení dohody v území.

V neposlední řadě pořizovatel prověřoval i právní kontinuitu s regulativy dosavadního ÚP SÚ, neboť v mnoha případech podatelé požadují vymezování podmíněnosti územní studií de facto nad rámec dnešního právního stavu, tj. v územích, kde ÚP SÚ nevyžaduje ani podmíněnost územní studií ani zastavovací studií. To jsou de facto všechna území mimo plochy ve velkých rozvojových územích (tzv. VRÚ) a mimo plochy s plovoucími značkami. V takových případech proto pořizovatel v rámci správní úvahy při vážení veřejných a soukromých zájmů došel k závěru, že stanovení podmíněnosti v území pořízením územní studie by nebylo možné odůvodnit ani její nezbytností pro prověření složitých vztahů v území, neboť v daných případech byla urbanistická koncepce území dostatečně prověřena v rámci zpracování MPP a navržené regulativy poskytují dostatečný rámec pro rozhodování v navazujících řízeních. Požadavek na podmíněnost územní studií by v takových případech představoval nepřiměřené omezení využití území, které neodpovídá míře složitosti řešeného území ani účelu tohoto nástroje, a nadto by byl v rozporu s právní kontinuitou. Uložení takové podmínky proto nebylo shledáno odůvodněným.

Z výše uvedeného vyplývá, že pořizovatel systémově a komplexně prověřil na základě připomínek a námitek danou problematiku jak ve vztahu k tomuto území a dotčeným pozemkům, tak zároveň metodicky v rámci celého území hl. m. Prahy jednotně a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Dále podrobněji viz příloha P.167 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem

MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033104

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 382

Podatel | **MIKOLÁŠEK JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWAZG

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6u4gqnqp

Lokalita | 237, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Vymezení VPS

Vyjádření

Navrhujeme zrušení navrhovaného vymezení veřejně prospěšné stavby občanského vybavení pro uplatnění předkupního práva vymezené lokalitou č. 916-800/237/2231 nacházející se z části na pozemku parc. č. 1729/109.

Odůvodnění

Tato námítka koncepčně souvisí s výše uvedenou námítkou č. 1, která upravuje typ struktury a využití Dotčených pozemků. Vymezení veřejně prospěšné stavby („VPS“) na části Pozemku s VPS je dlouhodobě nevyužito, přičemž město ani jiný oprávněný subjekt v uplynulých letech nepodnikl žádné kroky k její realizaci, výkupu či vyvlastnění. Tímto dochází k trvalému omezení vlastnického práva bez reálného veřejného užitku, což je v rozporu s principy proporcionality a ochrany vlastnictví.

Dlouhodobé nevyužití VPS a absence veřejného zájmu

V návrhu Metropolitního plánu je v lokalitě Pozemku s VPS vymezena veřejně prospěšná stavba občanské vybavenosti pro uplatnění předkupního práva. VPS je přitom na Pozemku vymezena stávajícím Územním plánem již řadu let, aniž by byla jakkoliv realizována či připravována, což zásadně ovlivňuje možnosti rozvoje území i vlastnické právo Vlastníků.

Dlouhodobé ponechání VPS pouze „na papíře“ bez jakéhokoliv reálného kroku k její realizaci představuje zásah do vlastnického práva, který není vyvážen žádným konkrétním veřejným zájmem. Takové omezení nám znemožňuje s Pozemkem s VPS v plném rozsahu nakládat, brání jeho rozvoji, snižuje jeho hodnotu a vystavuje nás dlouhodobé nejistotě ohledně jeho budoucího využití.

(Obrázek č. 8: VPS dle Územního plánu)

Popsaná situace je v přímém rozporu s judikaturou Nejvyššího soudu, která se obdobnými případy opakovaně zabývala. Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 26. 4. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1425/2014, výslovně konstatoval, že „dlouhodobá nečinnost územně samosprávného celku (obce), který nerealizoval veřejně prospěšnou stavbu předpokládanou územním plánem, může vést ke vzniku nároku za omezení vlastnického práva k pozemku, na němž má veřejně prospěšná stavba stát.“

Dále Nejvyšší soud v tomto rozhodnutí formuloval několik zásadních závěrů, které jsou na aktuální situaci plně aplikovatelné. Vymezení VPS v územním plánu má být impulsem k zahájení realizace v přiměřené době, včetně výkupu pozemků nebo zahájení vyvlastnění. Pokud k tomu v rozumné lhůtě nedojde, postavení vlastníka se stává dlouhodobě nejistým. Dále soud uvádí, že po příliš dlouhé době už nelze po vlastníkově spravedlivě požadovat, aby omezení dál snášel bez kompenzace. Jestliže obec ani po uplynutí přiměřené doby nezajistí realizaci vymezené veřejně prospěšné stavby ani neustoupí od záměru, vzniká vlastníkově nárok na náhradu za omezení vlastnického práva. Subjekt, v jehož prospěch je VPS vymezena, může odvrátit vznik nároku tím, že včas od záměru ustoupí – tj. iniciuje změnu územního plánu a vymezení VPS zruší. Pokud obec neplánuje stavbu realizovat v dohledné době, je na místě nezatěžovat nadále vlastníka a VPS z územního plánu odstranit. V návrhu Metropolitního plánu se však tímto obec nikterak neřídí a VPS opětovně vymezuje, byť oproti současnému vymezení s drobnou odchylkou (k tomu viz obrázek č. 5 těchto námitek). V souladu s výše uvedeným rozsudkem však v takovém případě nemůže být dán skutečný veřejný zájem na ponechání vymezení veřejně prospěšné stavby v návrhu Metropolitního plánu.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že VPS je na Pozemku s VPS vymezena již dlouhou dobu, město však nevyvíjí žádnou aktivitu k její realizaci.

V této souvislosti odkazujeme rovněž na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 2. 2009, č. j. 2 Ao 4/2008-88, který stanoví: „Za situace, kdy toto omezení překročí míru spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv jednotlivce, musí být vlastníku přiznána odpovídající náhrada ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny. (...) I za situace, kdy takové omezení není v rozporu s hmotným právem, může soud zrušit příslušnou část územního plánu, dojde-li v rámci testu proporcionality k závěru, že bez poskytnutí náhrady jde o zásah nepřiměřený.“

Požadavek konkrétnosti a odůvodnění VPS

VPS je v rámci Návrhu Metropolitního plánu označena pouze jako „800/237/2231 – plocha o velikosti 28 640 m² rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: občanská vybavenost“. Takové vymezení je zcela vágní, postrádá jakýkoliv konkrétní účel, typ stavby, kapacitu či časový horizont realizace. V Územním plánu byla veřejně prospěšná stavba popsána alespoň jako „Řáblice – základní škola, mateřská škola“, avšak ani tato potřeba nebyla v uplynulých letech nijak realizována, a není zřejmé, zda je v současnosti skutečně aktuální.

Je třeba zdůraznit, že Původní návrh MP již s veřejně prospěšnou stavbou umístěnou na Pozemku s VPS nepočítal, neboť veřejná potřeba takového vymezení oproti současnému stavu odpadla. Teprve aktuální návrh Metropolitního plánu ji na Pozemek s VPS opět vrací, aniž by byl předložen jakýkoliv oprávněný důvod, proč je takové vymezení VPS v této lokalitě nezbytné. Tento postup je svévolný a bez reálného veřejného zájmu, zvláště když město neprokázalo aktuální potřebu nové občanské vybavenosti v daném rozsahu.

Judikatura Nejvyššího správního soudu i krajských soudů jednoznačně stanoví, že v územním plánu je nutné jasně vymezit nejen plochu, ale i samotnou veřejně prospěšnou stavbu a její účel. Nejvyšší správní soud v rozsudku č. j. 8 As 194/2020-45 ze dne 26. 10. 2022 uvádí: „Odpůrkyně v územním plánu v podstatě jen vymezila plochu veřejně prospěšné stavby pro blíže funkčně neurčenou stavbu občanského vybavení, aniž tuto vlastní stavbu vymezila. V územním plánu je nicméně třeba vymezit nejen plochu pro veřejně prospěšnou stavbu, ale též samotnou veřejně prospěšnou stavbu, pro niž je plocha vymezována. Veřejně prospěšná stavba má být vymezena natolik určitě (zejména pomocí účelu, popř. též v závislosti na druhu stavby rámcovým údajem o kapacitě či jiným kvantitativním údajem), aby bylo možné zhodnotit její charakter z hlediska definice veřejně prospěšné stavby a její potřebnost.“ Absence konkrétního odůvodnění veřejného zájmu činí opatření svévolným a znemožňuje přezkum přiměřenosti zásahu do vlastnického práva.

Současný Návrh metropolitního plánu pouze formálně rezervuje rozsáhlou plochu VPS, aniž by prokazoval, proč je dané umístění VPS nezbytné a proč má veřejný zájem převážet nad právem vlastníka. Není zřejmé, zda je veřejná vybavenost v této lokalitě skutečně potřebná.

Z výše uvedeného je zřejmé, že návrh Metropolitního plánu postrádá konkrétní náplň veřejně prospěšné stavby a chybí reálné odůvodnění veřejného zájmu. Takové vymezení VPS je v rozporu s judikaturou Nejvyššího správního soudu a představuje svévolné omezení vlastnických práv. Žádáme proto, aby bylo vymezení VPS na

Pozemku s VPS v návrhu Metropolitního plánu zrušeno, případně doplněno o konkrétní, odůvodněný a aktuální veřejný zájem.

Škoda způsobená spoluvlastníkům

V důsledku dlouhodobého vymezení VPS na Pozemku s VPS vzniká Vlastníkům pozemku majetková újma, která se s časem dále prohlubuje. Vymezení VPS způsobuje, že Pozemek s VPS je stavebně blokován, což zásadně omezuje možnosti jeho efektivního využití. Stavební úřady mohou mylně pokládat takový pozemek za nezastavitelný jinou stavbou, přestože zákon to výslovně nezakazuje. Výsledkem je, že prodat pozemek je nevýhodné, protože vymezení VPS odrazuje potenciální kupce a snižuje tržní cenu. Nemůžeme tak svůj majetek účelně zpeněžit, leda za výrazně nižší cenu, než by odpovídalo jeho skutečné hodnotě.

Současné vymezení VPS znemožňuje realizovat investiční záměry, které byly s Pozemkem s VPS

zamýšleli. Na pozemcích nelze svobodně stavět či podnikat, přicházíme o možnost využití, které bylo v souladu s platným Územním plánem i Studií. Tato situace představuje přímou újmu, která není kompenzována žádným veřejným zájmem ani náhradou ze strany města.

Dalším významným aspektem je dlouhotrvající nejistota ohledně osudu našich pozemků. Nevíme, kdy a zda vůbec dojde k vyvlastnění či výkupu; nemůžeme dlouhodobě plánovat, pozemky jsou „v limbu“. Tato nejistota měla být dle Původního návrhu MP odstraněna, což mělo být logickým následkem dosavadní situace. Oproti Původnímu návrhu MP však návrh Metropolitního plánu opětovně, bez jasného důvodu veřejně prospěšnou stavbu na Pozemek s VPS vrací a opětovně prohlubuje dlouhotrvající nejistotu Vlastníků.

Nejvyšší správní soud i Nejvyšší soud opakovaně judikují, že dlouhodobé blokování pozemku pro veřejný účel bez reálných kroků je právně neudržitelné. Tato situace nastala i ve vztahu k řešenému pozemku, a proto jediným správným řešením je stávající VPS zrušit a VPS dále v Metropolitním plánu nevymezovat.

Změna právního režimu

Upozorňujeme, že právní režim předkupního práva prošel zásadní změnou v souvislosti s přijetím zákona č. 183/2021 Sb., stavební zákon („Nový stavební zákon“), který možnost vymezovat předkupní právo ve prospěch obce za účelem realizace veřejně prospěšné stavby neumožňuje.

Stávající předkupní práva, která byla vymezena podle předchozí právní úpravy, jsou výslovně upravena v přechodném ustanovení § 327 odst. 2 Nového stavebního zákona:

„Předkupní právo vymezené v územně plánovací dokumentaci podle dosavadních právních předpisů zaniká účinností změny územního plánu, kterou bylo jeho vymezení vypuštěno (...) nejpozději však uplynutím 4 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.“

Metropolitní plán je územně plánovací dokumentace přijímaná dle dosavadní právních předpisů, tj. Stavebního zákona, a proto se na něj výše uvedené ustanovení použije. Předkupní právo tedy zanikne buď změnou územního plánu, nebo nejpozději do 4 let ode dne účinnosti Stavebního zákona. S ohledem na shora popsané platí, že omezení vlastnického práva formou předkupního práva by mělo být z návrhu Metropolitního plánu vypuštěno, neboť je v rozporu s aktuální právní úpravou. Trvání předkupního práva bez reálného veřejného zájmu představuje nepřiměřený zásah do našich práv a je v rozporu s principy ochrany vlastnictví. Žádáme proto, aby bylo vymezení VPS s předkupním právem v MP odstraněno v souladu s § 327 odst. 2 Stavebního zákona.

Závěr

Na základě všech výše uvedených skutečností žádáme, aby návrh Metropolitního plánu byl upraven tak, že vymezení veřejně prospěšné stavby s předkupním právem v lokalitě č. 916-800/237/2231 na Pozemku s VPS bude odstraněno a pozemek zůstane nezatížen. Jsme přesvědčeni, že ponechání tohoto omezení by představovalo nejen rozpor s aktuální právní úpravou, ale i nepřiměřený zásah do našich vlastnických práv, který není odůvodněn žádným relevantním veřejným zájmem. Odstraněním tohoto omezení bude napraven dlouhodobě neodůvodněný zásah do vlastnických práv Vlastníků, odstraněna stavební blokáce pozemků a vytvořeny podmínky pro jejich efektivní využití.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Předmětná VPS představuje strategickou plochu dlouhodobě určenou pro veřejnou vybavenost, což potvrdila i zmiňovaná urbanistická studie Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.), která v místě umísťuje ZŠ. Zajištění dostatečných kapacit ZŠ, resp. veřejné vybavenosti obecně, je nezpochybnitelným veřejným zájmem. VPS pro veřejnou vybavenost je v území o to podstatnější i vzhledem k návrhu velmi kapacitní zástavby v návaznosti na lokalitu 085 / Terminál Sever a zastavitelné rozvojové plochy (zejména

414/085/5813). Obecné názvy VPS jsou v MPP použity zcela záměrně z důvodu jeho flexibility. Příliš podrobná specifikace VPS, často použitá např. v ÚP SÚ, není vhodná. Obecně formulovaný název VPS je flexibilní a může být konkretizován v návazných řízeních podle potřeby, bez nutnosti měnit zdoluhavými procesy územní plán. Veřejnou infrastrukturou jsou pozemky, stavby a zařízení zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu. V procesu pořizování MPP byly dle stavebního zákona váženy jednotlivé zájmy na rozvoji území (soukromé i veřejné). MPP vytváří dostatečné předpoklady pro vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel. Ke stejnému závěru dospěl i zpracovatel dokumentace VVURÚ. Je zcela přirozené, že v rámci ÚPD může dojít k ovlivnění některých soukromých zájmů, ale to nevede k nemožnosti vytvářet podmínky pro realizaci (převažujících) veřejných zájmů. VPS je na pozemku vymezena v částečné kontinuitě s ÚP SÚ, jak sám poukázal podatel. Její vymezení v rozsahu MPP je oproti ÚP SÚ aktualizováno s ohledem na celkovou koncepci rozvoje území, projednání jednotlivých fází návrhu MPP a dokumentaci VVURÚ – na základě tohoto se jedná o neoptimálnější návrh.

Pro zajištění spojitého prostupu otevřené krajiny, bylo nezbytné přehodnotit vymezení plochy občanské vybavenosti. Ta byla nově přičleněna a úzeji přimknuta k lokalitě 237 / Ďáblice, aby bylo umožněno krajinné propojení. Pořizovatel přitom dbal na ochranu vlastnických práv a aktuální právní stav v území. Nově vymezovaná plocha otevřené krajiny byla kompenzována redukcí dnešní plochy LR platného ÚP, na které byla plocha občanské vybavenosti nově vymezena, a to vždy v rámci jedné parcely. Zvolený přístup tak není nepřiměřeným zásahem do vlastnických práv. Pořizovatel na základě toho vyhodnotil, že zvolené řešení je proporcionální a nediskriminační vůči vlastníkům pozemků.

Vzhledem k částečné změně plochy 800/237/2231 a zvýšení potřeby realizace stavby občanského vybavení (ZŠ) v důsledku vymezení nových okolních ploch je pořizovatel uzavírá, že potřeba realizace veřejně prospěšné stavby (VPS) občanské vybavenosti přetrvává, resp. byla naopak zintenzivněna. Z toho důvodu byla plocha 800/237/2231 vymezena jako plocha pro veřejně prospěšné stavby občanského vybavení pro uplatnění předkupního práva.

Požadavek podatele na vypuštění této plochy jako VPS byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proportionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu.

Pořizovatel dále poukazuje na to, že se jedná toliko o VPS pro uplatnění předkupního práva, nikoliv pro možné vyvlastnění. Jak vyplývá z § 101 odst. 1 věty šesté stavebního zákona, vlastník pozemku nebo stavby, u kterých vzniklo předkupní právo podle tohoto zákona (dále jen „povinný vlastník“), má povinnost v případě zamýšleného úplatného převodu nabídnout oprávněné osobě tyto k odkoupení postupem a za podmínek podle tohoto zákona. Vlastníci pozemku dotčeného plochou 800/237/2231 jsou tak povinni jej toliko nabídnout k odkupu v případě, že by sami zamýšleli jej prodat. Nevzniká zde tudíž žádná nejistota ohledně možného vyvlastnění či „vynuceného“ odkupu ze strany hl. m. Prahy.

Pokud mají vlastníci pozemku parc. č. 1729/109 v k. ú. Ďáblice sami zájem realizovat na pozemku stavbu občanské vybavenosti, mohou tak učinit bez dalšího. Přiměřenost omezení vlastnického práva vlastníků dotčeného pozemku zřízením předkupního práva spočívá i v tom, že podle § 327 odst. 2 NSZ zanikne nejpozději do 1. 7. 2028.

Z výše uvedených důvodů jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je tedy odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění.

Pořizovatel přiznává, že zveřejněná textová část odůvodnění návrh MPP pro opakované veřejné projednání neobsahovala bližší odůvodnění vymezení ploch plochy pro uplatnění předkupního práva pro stavby občanského vybavení dle čl. 152 MPP. Tento nedostatek byl napraven a kapitola 9 textové části odůvodnění MPP k čl. 152 textové části MPP obsahuje již bližší zdůvodnění vymezení plochy 800/237/2231. Stanovení předmětné plochy pro VPS (stejně jako dalších VPS pro uplatnění předkupního práva) vycházelo zejména z studie Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti v Praze 2023–2050 zpracované IPR Praha v roce 2024.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých

a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které

s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033106

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 382

Podatel | **MIKOLÁŠEK JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWAZG

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6u4gqnqp

Lokalita | 237, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Výšková regulace na dotčeném pozemku

Vyjádření

Požadujeme, aby Návrh metropolitního plánu byl upraven tak, aby ve vztahu k Pozemku došlo ke změně výškové regulace, a to tím způsobem, že dojde k navýšení možného počtu podlaží v části Pozemku navrženém pro účely realizace občanské vybavenosti.

Odůvodnění

V rámci aktuálního znění Územního plánu není výšková regulace na Pozemku v části navržené pro veřejné vybavení nikterak blíže vymezena, tj. je umožněna bez omezení. Návrh metropolitního plánu však realizaci výstavby omezuje na maximálně 2 RNP. Návrh metropolitního plánu tedy zásadně omezuje možnost umístit na Pozemku stavby, které na něm lze umístit dle Územního plánu.

Omezení výškové výstavby má pro Vlastníky významný dopad do faktické využitelnosti dotčené části pozemku, jakož i do ekonomické sféry jakékoli realizace na Pozemku.

V této souvislosti Vlastníci zdůrazňují, že pořizovatel přistupoval v rámci dotčené lokality podél ulice K Lomu k jednotlivým pozemkům zcela neproporčně a diskriminačně, když bez jakéhokoli odůvodnění na sever ulice K Lomu umožňuje realizaci vysoko podlažních budov (tj. 6 až 8 RNP) pro obytné účely, které dle Územního plánu nejsou možné, a naproti tomu omezuje výstavbu dlouhodobě

navrhovanou realizaci veřejného, resp. občanského vybavení na 2 RNP.

Tento přístup pořizovatele, kterým selektivně bez odůvodnění upřednostňuje vlastníky jiných pozemků je zjevně diskriminační a zcela neodůvodnitelný. Omezení výstavby občanského vybavenosti

má ostatně vliv i na faktickou stránku realizace, když realizace staveb občanského vybavení o maximálně 2 RNP podlažích bude pro investory ekonomicky nenávratná. Ve svém důsledku tedy Návrh metropolitního plánu v této části směřuje ke znemožnění výstavby v dotčené části Pozemku, a tedy Pozemek nebude sloužit zamýšlenému účelu.

Vlastníci zde odkazují na ustanovení § 18 odst. 1 a 2 Stavebního zákona. V tomto ohledu mají Vlastníci za to, že Návrh metropolitního plánu je s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 Stavebního zákona a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) Stavebního zákona v rozporu.

Návrh metropolitního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů Vlastníků, když selektivně a diskriminačně omezuje výškovou výstavbu na Pozemku. Tímto závažným zásahem orgán územního plánování neplní svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území (§ 18 odst. 3 Stavebního zákona). Návrh metropolitního plánu znemožněním záměru porušuje svou povinnost sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje (§ 18 odst. 2 Stavebního zákona).

I v případě této námítky Vlastníci odkazují na shora uvedený rozsudek NSS ze dne 21. července 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120, dle kterého: „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

Vlastníci jsou přesvědčeni, že i ve vztahu k úpravě výškové regulace se nejedná o situaci, kdy by omezení vlastnických práv Vlastníků bylo proporcionální. V předmětném případě se naopak jedná o diskriminační omezení Vlastníků na úkor vlastníků pozemků umístěných na sever od ulice K Lomu.

Závěr

Na podkladě všech výše uvedených argumentů a požadujeme, aby Návrh metropolitního plánu byl upraven tak, aby výšková regulace na Pozemku nebyla stanovena vůči Vlastníkům diskriminačně, tj. že dojde k navýšení možného počtu podlaží v části Pozemku navrženém pro účely realizace občanské vybavenosti.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Na občanskou vybavenost se vztahuje i čl. 103 odst. (2). Výšková regulace je v MPP stanovena v celém zastavitelném území již od společného jednání. MPP je upraven v návaznosti na železniční uzel Terminál Sever a celou související studii (urbanistická studie Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.)). Návrh MPP se od této zpracovávané studie částečně v některých místech liší z důvodu hledání kompromisu mezi požadavky studie a mezi zájmem ochrany ZPF. Lze předpokládat, že zmíněné kritizované hodnoty 6 a 8 RNP severně od ulice K Lomu jsou východně od předmětných pozemků a nachází se až vedle v lokalitě Terminál Sever. Rozdíl je úplně jednoznačný. Jedná se o dvě lokality s úplně odlišným charakterem, strukturou i potenciálem. Rozdíl vychází dokonce i ze ZÚR (Městská krajina Prahy vs. sídlo v Přípraží).

Pořizovatel předpokládá, že kritizované hodnoty 6 a 8 RNP severně od ulice K Lomu jsou východně od předmětných pozemků a nachází se až vedle v lokalitě Terminál Sever, a uvádí, že jde o dvě lokality s odlišným charakterem, strukturou a potenciálem, přičemž rozdíl vychází i ze ZÚR – „Městská krajina Prahy vs. sídlo v Přípraží“.

Pořizovatel uvádí, že požadavek byl prověřen a že při vypořádání námitek byl uplatněn přístup založený primárně na přiměřenosti a proporcionalitě zásahu do vlastnických práv a na nediskriminačním a rovném přístupu. Pořizovatel je přesvědčen, že regulativy v Metropolitním plánu jsou přiměřené, zákonné, sledují legitimní cíle a zasahují do vlastnických práv jen v nezbytné míře.

Metropolitní plán je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona), a v detailu odkazuje na kapitulu 3 odůvodnění Metropolitního plánu.

Pořizovatel prověřil možnost úpravy rozmezí podlažnosti. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů; požadované navýšení by narušilo hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel odkazuje na čl. 18 textové části návrhu Metropolitního plánu, podle něhož je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a jejím cílem je stabilizace výškového uspořádání, rozvíjení kompozice pražské zástavby a zachování výškové různorodosti v různých částech města. Výšková regulace v dané ploše není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko a strukturu zástavby.

Koncepce výškové regulace je komplexně popsána v kapitole 9 textové části odůvodnění Metropolitního plánu, zejména ve vztahu k čl. 97–100, a je v souladu se zadáním Metropolitního plánu.

Vyhověním požadavku by došlo ke zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu (nad rámec platného ÚPSÚ). Takové navýšení hodnoty pozemků nebylo shledáno opodstatněným, současně platím že na zhodnocení pozemků není právní nárok. Vyhověním námítky by došlo k porušení principu kontinuity. V tomto případě je de facto zachován status quo, neboť regulativy a míra využití jsou odvozeny od stávající územně plánovací dokumentace.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmězí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu

typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033103

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 382

Podatel | **MIKOLÁŠEK JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWAZG

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6u4gqnqp

Lokalita | 237, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Výšková regulace na dotčených pozemcích

Vyjádření

Navrhujeme změnu výškové regulace u výškové regulace na Dotčených pozemcích.

Odůvodnění

Tato námítka koncepčně souvisí s výše uvedenou námítkou č. 1, která upravuje typ struktury a využití Dotčených pozemků, a proto lze argumenty uvedené k námítce č. 1 v zásadě zopakovat i k této námítce.

V souladu s urbanistickými zásadami je dlouhodobý záměr v území propojit městskou část Letňany s městskou částí Ďáblicemi. Východní část tohoto propojení (sídliště Letňany) je charakteristická vysokopodlažními objekty, když bytové domy v této lokalitě dosahují běžně dvanácti podlaží. Návrh Metropolitního plánu předpokládá v přiléhající části Letňan rovněž výstavbu vyšších objektů, když je pro přiléhající oblast navrhována podlažnost až 8 RNP s tím, že jsou stanoveny hladiny věží až na hodnotu 15. V západní části propojení (Ďáblice) je realizována nízkopodlažní zástavba vesnické struktury s 2-3 RNP.

Skutečností, že Metropolitní plán navrhuje na značné části Dotčených pozemcích parkové plochy, vzniká nepřirozené skokové snížení, které je v rozporu s architektonickými a urbanistickými zásadami, neboť výrazně narušuje výškovou hladinu okolní zástavby a krajiny.

Zvýšením výškové regulace na Dotčených pozemcích v rozsahu změn vymezení uvedených v námítce č. 1, naproti tomu umožní postupný a přirozený přechod od dvanáctipodlažní zástavby sídliště Letňany k nízkopodlažní zástavbě vesnické struktury v Ďáblicích.

Vyšší podlažnost na Dotčených pozemcích, resp. lokalitě podél komunikace zároveň poskytne větší využitelnost území a připraví lepší podmínky pro vznik čtvrti na principu “města krátkých vzdáleností”, což jsou dlouhodobě deklarované cíle metropolitního plánu. Je totiž v zájmu nejen obyvatel, ale i samotného hl. města Prahy a jejího okolí, aby každý pozemek byl využíván co nejefektivněji a Praha nebyla příliš rozšiřována do šířky a délky. Nadměrná roztažnost města, co se plochy a délky týče, totiž zvyšuje nároky na dopravní dostupnost. V konečném důsledku tak dochází k nežádoucím účinkům v podobě zvýšeného smogu a nadměrné zátěže hromadné i automobilové dopravy.

Umožnění výstavby o vyšší podlažnosti zároveň umožní vytvořit postupný a přirozený přechod od navržené městské čtvrti směrem k dopravnímu uzlu a zároveň vytvoří ochranný pás mezi dopravní infrastrukturou a klidovým parkovým prostorem.

Zásah do vlastnického práva

Stejně tak odkazujeme na naše argumenty a vyjádření k potenciálnímu zásahu do vlastnického práva Vlastníků uvedené v rámci námítky č. 1, když navrhovaná výšková regulace je rovněž způsobilá významně zasáhnout do vlastnického práva Vlastníků.

Závěr

Na podkladě všech výše uvedených argumentů a důvodů Vás žádáme o provedení navrhované úpravy návrhu Metropolitního plánu tak, že v lokalitě Dotčených pozemků bude umožněna výstavba dle těchto námitek a v souladu s architektonickými a urbanistickými zásadami dojde k navýšení výškové regulace, která umožní postupný a přirozený přechod od dvanáctipodlažní zástavby sídliště Letňany k nízkopodlažní zástavbě vesnické struktury v Ďáblicích.

Vlastníci jsou přesvědčeni, že návrh představuje vhodnější nastavení rozvoje této lokality, jehož důsledkem budou zejména (i) plynulé propojení městské části Letňany a Ďáblice,

(ii) vznik ploch, která bude ideálně dopravně dostupná; (iii) vytvoří ochranný pás mezi dopravní infrastrukturou a klidovým parkovým prostorem; a (iv) bude v souladu s architektonickými a urbanistickými zásadami.

Rozhodnutí o námítkě

Nebude vyhověno.

MPP je upraven v návaznosti na železniční uzel Terminál Sever a celou související studii (urbanistická studie Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.). Návrh MPP se od této zpracovávané studie částečně v některých místech liší z důvodu hledání kompromisu mezi požadavky studie a mezi zájmem ochrany ZPF. Údajný dlouhodobý záměr propojení Letňan a Ďáblic není jasný. V ZÚR je jednoznačně uvedeno oddělení Městské krajiny Prahy (kam patří Letňany) a sídla v Přípraží vymezeného v místě Ďáblic. Navíc jsou odděleny i krajinným rozhraním. To je v MPP také vymezeno, aby byly právě Ďáblice jednoznačně odděleny od kompaktnější zástavby v Terminálu Sever a v Letňanech.

Co se týče údajného „dlouhodobého záměru“ propojení Letňan a Ďáblic pak pořizovatel odkazuje na Zásady územního rozvoje (ZÚR), z nichž plyne oddělení Městské krajiny Prahy a sídla v Přípraží v místě Ďáblic, a na krajinné rozhraní vymezené rovněž v Metropolitním plánu.

Pořizovatel prověřil možnost úpravy rozmezí podlažnosti, avšak uzavírá, že stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů, odpovídá měřítku dané části města a požadované navýšení by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Pořizovatel odkazuje na čl. 18 textové části návrhu Metropolitního plánu, který pojednává o výškové regulaci jako součásti urbanistické koncepce – stabilizaci výškového uspořádání a zachování výškové různorodosti – a konstatuje, že výšková regulace v dané ploše není v rozporu s širším okolím.

Pořizovatel doplňuje, že pro transformační a rozvojové plochy platí možnost navýšení výšky dle pravidel pro dominanty podle čl. 103 textové části Metropolitního plánu – například podél tříd a náměstí, v nárožních polohách nebo pro budovy občanské vybavenosti.

Koncepce výškové regulace je komplexně popsána v kapitole 9 textové části odůvodnění Metropolitního plánu, zejména ve vztahu k čl. 97–100, a je v souladu se zadáním Metropolitního plánu.

Pořizovatel uzavírá, že vyhověním námitce by došlo ke zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu (nad rámec dosud platného ÚPSÚ), takové navýšení hodnoty pozemků není opodstatněné ani právně nárokovatelné a porušilo by princip kontinuity. V tomto případě je de facto zachován status quo, neboť regulativy jsou odvozeny od stávající platné územně plánovací dokumentace.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ.

Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033105

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 382

Podatel | **MIKOLÁŠEK JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWAZG

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6u4gqnqp

Lokalita | 237, 085, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Způsob využití pozemku

Vyjádření

Požadujeme, aby Návrh metropolitního plánu byl upraven tak, aby ve vztahu k Pozemku bylo respektováno stávající vymezení dle aktuálního znění územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy („Územní plán“), tj. aby na Pozemku bylo zachováno umístění plochy VV (veřejná vybavenost) ve stávajícím vymezení.

Odůvodnění

Vlastníci jsou podílovými spoluvlastníky pozemku parc. č. 1729/109, o výměře 113 952 m², zapsaném na listu vlastnictví č. 2185 vedeném pro k.ú. Ďáblice, obec Praha, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha („Pozemek“), když podatel vlastní podíl ve výši 3/20 a společnost TIREDDOR podíl ve výši 7/20.

Vlastníci Pozemku jsou přímo dotčeni Návrhem metropolitního plánu, když tento zásadním způsobem mění stávající vymezení Pozemku.

Aktuální vymezení Pozemku dle Územního plánu předpokládá jeho využití za účelem umístění plochy VV (veřejná vybavenost), přičemž takové vymezení, jak je patrné z níže přiloženého obrázku č. 1, je přímo navázáno na dopravní komunikaci ulice K Lomu vedoucí po severní hranici Pozemku.

(Obrázek č. 1: Vymezení plochy VV na Pozemku dle Územního plánu)

Dle stávajícího vymezení je tedy plocha VV plně přístupná z dopravní komunikace, což umožňuje využití této plochy v plném rozsahu, tj. včetně pozemku parc. č. 1729/259, který je formálně umístěn vně Pozemku. Takové vymezení považují Vlastníci za vhodné, neboť

umožňuje pro celou plochu VV zajistit dopravní obslužnost a napojení na ulici K Lomu.

Oproti tomu Návrh metropolitního plánu vymezuje plochu zcela jiným způsobem, když tuto plochu umisťuje do východní části Pozemku, přičemž plocha je v takovém vymezení „přeřata“ pozemek parc. č. 1729/259, jak je patrné z níže přiloženého obrázku č. 2.

(Obrázek č. 2: Vymezení plochy VV na Pozemku dle Návrhu metropolitního plánu)

V případě nového vymezení tedy dochází k rozdělení části Pozemku takovým způsobem, že jižní část této plochy bude od dopravního napojení odstřižnuta prostřednictvím pozemku parc. č. 1729/259. Takové vymezení je zcela nelogické a v rozporu s úkoly § 19 stavebního zákona, když se jedná o vymezení zcela nekoncepční, které bude mít za následek faktickou nemožnost realizace výstavby na vymezené ploše, neboť pozemek parc. č. 1729/259 je ve vlastnictví zcela odlišného subjektu od Vlastníků.

Správným řešením bylo v dané lokalitě zachovat původní vymezení dle Územního plánu, když takové vymezení umožňuje přístup a obsluhu celé lokality a Pozemku. Pořizovatel však v Návrhu metropolitního plánu zcela nekoncepčně a v rozporu s urbanistickou logikou navrhl vymezení, v rámci kterého není možné zajistit dostatečný přístup a obsluhu jižní části vymezené části Pozemku, čímž tuto část činí fakticky nevyužitelnou. Navrhované vymezení je z uvedeného důvodu rovněž zcela neefektivní a dlouhodobě deklarovanými cíli metropolitního plánu.

Takové vymezení má za následek rovněž vznik rozsáhlých škod, neboť dle Návrhu metropolitního plánu bude přístupná pouze nepatrná část Pozemku, na které nebude možné výstavbu realizovat.

V této souvislosti rovněž Vlastníci odkazují na rozsudek NSS ze dne 21. července 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120, dle kterého: „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

V předmětném případě se však o takovou situaci nejedná a pořizovatel stavební plochu zcela nelogicky přemístil takovým způsobem, že dle Návrhu metropolitního plánu nebude možné její faktické využití k zamýšlenému cíli; pouze povede k zásahům do vlastnických práv Vlastníků spojených se vznikem škod vedoucích

k tíži Vlastníků a ve svém důsledku též k tíži obyvatel přilehlých městských částí, neboť realizace zamýšlené výstavby na Pozemku bude neproveditelná. Vymezení dle Návrhu metropolitního plánu jde ve svém důsledku též k tíži veřejného zájmu.

Závěr

Na podkladě všech výše uvedených argumentů a požadujeme, aby Návrh metropolitního plánu byl upraven tak, aby bylo respektováno stávající vymezení dle aktuálního znění Územního plánu, tj. aby na Pozemku bylo zachováno umístění stavební plochy ve stávajícím rozsahu, který zajistí řádný přístup k a obsluhu ke stavební části Pozemku v jeho plném rozsahu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

V rámci návrhu MPP pro opakované veřejné projednání byla zohledněna prověřovací urbanistická studie Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.; dále jen „studie terminálu VRT Praha sever“). Jak je však uvedeno v samotné studii, dotčené území (v ÚP SÚ nezastavěné území) je tvořeno tou nejkvalitnější zemědělskou půdou bonity I. S přihlédnutím rozsahu zásahu do ZPF I. třídy ochrany byla v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání vymezena pouze část zastavitelných ploch. Ostatně požadavek na zabránění záboru kvalitní zemědělské půdy zejména kolem dálnice D8 je vymezen v bodu a) podmínek pro zachování nebo dosažení cílové kvality KR11 – Krajiny Zdibské tabulce, do které spadá území MČ Praha – Ďáblice. Z těchto důvodů byly oproti studii terminálu VRT Praha sever zredukovány zejména okrajové bloky zastavitelných ploch. Tím došlo k přiměřenému kompromisu mezi zájmem na vybudování nové čtvrti v návaznosti na plánovaný dopravní uzel prověřený předmětnou studií (a tedy i soukromému zájmu vlastníků dotčených pozemků), a mezi veřejným zájmem na ochraně ZPF (dohodnuto s dotčeným orgánem ochrany ZPF).

Na základě výše uvedeného je tudíž MPP je oproti tvrzení podatele v souladu s cíli územního plánování spočívajících v dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 stavebního zákona. MPP je tak i v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. K tomu blíže viz kapitola 5 textové části odůvodnění MPP.

Plocha občanské vybavenosti zasahující i na pozemek parc. č. 1729/109 v k. ú. Ďáblice je vymezena v částečné kontinuitě

s předcházejícím ÚP SÚ (plocha VV – veřejná vybavenost). V návaznosti na studii terminálu VRT Praha sever však byla vymezena v částečně odlišné poloze tak, aby došlo k vzniku kompaktního zastavitelného území Ďáblic. Plochy jsou navrženy tak, aby nebyla narušena celková koncepce. Předmětná studie prověřila, že není účelné dodržet zelený pás mezi dotčenými plochami VV a OB-C jak byl stanoven v ÚP SÚ.

Vymezení ploch v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání (i v rozsahu pozemků parc. č. 1729/109 a 1729/77 v k. ú. Ďáblice) bylo provedeno v souladu s dosavadním průběhem pořizování MPP – plochy byly navrženy tak, aby nedošlo k zásahu do zájmů hájených dotčenými orgány. V posuzovaném případě dotčených pozemků zejména z hlediska ochrany ZPF a z hlediska ochrany přírody a krajiny.

V prostoru mezi Letňany a Ďáblicemi podél stávající komunikace Cínovecká byl na základě Aktualizace ZÚR hl. m. Prahy vymezen koridor pro stavbu strategického národního významu – vysokorychlostní trať Praha – Drážďany. Tato stavba znamená zásadní koncepční vstup do prostorového řešení tohoto území včetně krajinných vazeb. Samospráva (hl. m. Praha) na tento zásadní vstup reagovala úkolem pro IPR Praha zpracovat podrobnější prověření, které zanalyzuje dopady a prozkoumá potenciální benefity, které by investice pro toto území mohla mít. Na základě tohoto zadání byla zpracována studie terminálu VRT Praha sever. Tato studie komplexně území zhodnotila a prokázala pozitivní dopady umístění dopravního terminálu Praha – Sever do území. Součástí toho byl i návrh doplnění rozvojových ploch na základě principů tzv. transit oriented development zejména na východ od tohoto terminálu.

Jedním z ústředních principů návrhu MPP pro opakované veřejné projednání bylo přehodnocení a případně návrh nového řešení prostupu krajinného rozhraní, které je žádoucí, aby oddělilo sídlo starých Ďáblic (lokalita 237 / Ďáblice) a oblast urbanizovaného území Letňany – Čakovice. Návrh MPP pro opakované veřejné projednání přitom reflektoval požadavky a úkoly na zamezení srůstání sídel formulované v jak republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, tak i v ZÚR hl. m. Prahy [bod a) podmínek pro KR11 – Krajina Zdíbské tabule], ale i v principech Politiky architektury a stavební kultury ČR. S těmito dokumenty přitom musí být MPP v souladu, jak je blíže zhodnoceno v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP. Řešení provedení v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání bylo vyhodnoceno jako výrazně vhodnější, neboť vytváří spojitý prostup otevřené krajiny a přičleněním produkčních ploch podél ulice Cínovecká k lokalitě 085 / Terminál sever umožňuje, aby si sídlo starých Ďáblic zachovalo jednotný vesnický ráz. Tento ráz byl akcentován i ve studii terminálu VRT Praha sever.

Vymezení krajinného rozhraní na části pozemku parc. č. 1729/109 a pozemku parc. č. 19729/77 v k. ú. Ďáblice proto pořizovatel vyhodnotil jako účelné a vhodné pro vyhovění požadavku orgánu ochrany ZPF a zachování rozvojové lokality 085 / Terminál Sever v kostře, která byla navržena ve studii terminálu VRT Praha sever.

Pro zajištění spojitého prostupu otevřené krajiny tedy bylo nezbytné přehodnotit vymezení plochy občanské vybavenosti. Ta byla nově přičleněna a úžeji přimknuta k lokalitě 237 / Ďáblice, aby bylo umožněno kvalitní krajinné propojení. Pořizovatel přitom dbal na ochranu vlastnických práv a aktuální právní stav v území. Nově vymezovaná plocha otevřené krajiny byla kompenzována redukcí plochy LR (lesní porosty) v předcházejícím ÚP SÚ, na které byla plocha občanské vybavenosti v MPP nově vymezena, a to vždy v rámci jedné parcely. Zvolený přístup tak není nepřiměřeným zásahem do vlastnických práv. Pořizovatel na základě toho vyhodnotil, že zvolené řešení je proporcionální a nediskriminační vůči vlastníkům dotčených pozemků.

Současně také není možné hovořit o libovůli či diskriminačním jednáním pořizovatele vůči podateli, resp. dotčeným vlastníkům pozemků parc. č. 1729/109 a 1729/77 v k. ú. Ďáblice, neboť snížení zastavitelnosti v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání oproti studii terminálu VRT Praha sever bylo provedeno na základě výše uvedených objektivních důvodů z důvodu zachování ochrany ZPF. Tento přístup nadto nebyl proveden toliko vůči předmětným pozemkům, ale i dalším okrajovým pozemkům navrhovaných zastavitelných ploch, jako např. v severní části pozemku parc. č. 1729/1 v k. ú. Ďáblice či západní části pozemku parc. č. 1729/318 v k. ú. Ďáblice. Pořizovatel současně připomíná, že studie terminálu VRT Praha sever není závazným podkladem pro pořízení MPP a v případě odchýlení se od návrhové části takové studie má pořizovatel povinnost tento postup zdůvodnit. Pořizovatel tak přitom postupoval (viz výše).

V rozsahu pozemku parc. č. 1729/77 k. ú. Ďáblice pořizovatel uvádí, že funkční plocha SV-C byla vymezena toliko jako územní rezerva, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. A to zejména vzhledem k výše uvedenému požadavku orgánu ochrany ZPF a redukcí okrajových zastavitelných ploch nové rozvojové lokality 085 / Terminál Sever.

Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkoví pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva.

Z hlediska případných nedokončených záměrů podatele či všech vlastníků dotčených pozemků pořizovatel odkazuje na článek 167 odst. 1 textové části MPP.

Ani ze studie terminálu VRT Praha sever neplyne požadavek na zastavění pozemků parc. č. 1729/109 a 1729/77 v k. ú. Ďáblice obytnou zástavbou za účelem realizace protihlukové bariéry pro stávající zástavbu a rekreační plochu 413/928/9005. Protihlukové instalace skutečně nejsou tvořeny obytnou zástavbou, resp. zástavbou veřejné vybavenosti (MŠ/ZŠ), studie za tímto účelem navrhuje realizaci protihlukových valů. Pro stávající nízkopodlažní zástavbu městské části Praha – Ďáblice pak bude jako protihluková bariéra sloužit právě zeleň v krajinném rozhraní lokality 928 / Ďáblice – Třeboradice.

Studie terminálu VRT Praha sever navrhovala vedení tramvajové tratě alternativně. V rámci jejího zapracování do návrhu MPP pro opakované veřejné projednání bylo vyhodnoceno, že není vhodné vést tramvajovou trať krajinným rozhraním a po okraji zastavěného území MČ Praha – Ďáblice. Jako vhodnější urbanistické řešení bylo vyhodnoceno její vedení v rámci nové rozvojové zastavitelné lokality 085 / Terminál Sever. Touto trasou taktéž dojde k menšímu záboru ZPF, což byl požadavek dotčeného orgánu.

Pořizovatel tedy shrnuje, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality v podatelů odkazovaných rozhodnutích správních soudů naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů, v tomto případě zejména zájmu na ochraně ZPF. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře.

Pořizovatel opakuje, že MPP je ve své finální podobě zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19), a to i cíli a úkoly výslovně zmiňovanými podatelem, jak bylo zhodnoceno výše. Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku podatele na změnu funkčního využití pozemku parc. č. 1729/109 a 17/29/77 v k. ú. Ďáblice by nad rámec všeho výše uvedeného znamenalo zvýšení míry využití území oproti stávajícímu právnímu stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele za neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci (ohledně zachování poměrné části zastavitelnosti pozemku parc. č. 1729/109 v k. ú. Ďáblice viz výše).

Vymezení nové zastavitelné plochy, resp. její rozšíření nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de

facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmínečně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana

nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních

hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3033102

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 382

Podatel | **MIKOLÁŠEK JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWAZG

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6u4gqnqp

Lokalita | 237, 085, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Způsob využití pozemků

Vyjádření

Požadujeme, aby návrh Metropolitního plánu byl upraven tak, aby ve vztahu k Dotčeným pozemkům byla respektována Vlastníkům předložená Studie, tj. bude umožněna zastavitelná obytná funkce v rozšířené podobě oproti navrhovanému stavu.

Alternativně akceptujeme, aby Dotčené pozemky byly vymezeny jako zastavitelná plocha se způsobem využití obytným/smíšeným městským (bloková nebo modernistická struktura), a to minimálně co do rozsahu předpokládaného pruhu přiléhajícího k hlavní komunikaci a k dopravním koridorům D8 a vysokorychlostní železnice („VRT“).

Odůvodnění

Územní plán vs. Metropolitní plán

Aktuální vymezení dle Územního plánu dlouhodobě vytvářelo legitimní očekávání Vlastníků, že Dotčené pozemky budou moci být využity pro realizaci určitého typu výstavby. Stávající pozemky Vlastníků podél ulice K Lomu byly od účinnosti Územního plánu v roce 1999 vymezeny ve své části jako územní rezerva pro další výstavbu, která by s ohledem na historický a přirozený vývoj zástavby Dáblic logicky navazovala.

Metropolitní plán však oproti dlouhodobým plánům neurčil k zástavě předmětné pozemky, ale překvapivě pozemky na severovýchod od dotčených pozemků, které byly dlouhodobě vymezeny jako nezbytná, resp. nepřekročitelná zeleň, bez stanovené územní rezervy. Stejně tak obdobné rozvojové pozemky z druhé strany ulice K Lomu jsou Metropolitním plánem nově určeny k zástavbě 8 RNP; jedná se tedy o značný nepoměr k tíži Vlastníků spočívající ve vymezení dlouhodobě shodně vymezených pozemků.

Návrh Metropolitního plánu však Dotčené pozemky významně překvalifikoval, čímž fakticky znemožnil jejich rozvojové využití a zásadně zhoršil postavení Vlastníků oproti stávajícímu Územnímu plánu. Tento krok není v souladu s koncepčními dokumenty města, neboť Vlastníkům předložená Studie, jejímž zadavatelem byl Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy („IPR“), počítala na Dotčených pozemcích s obytnou městskou strukturou v návaznosti na nové čtvrti, veřejná prostranství a parkové plochy.

Ostatně dlouhodobý předpoklad budoucího vytvoření zástavby podél hlavní komunikace, která by fungovala jako zvuková a vizuální bariéra vůči dopravě, je patrný z vymezení územní rezervy za účelem pro všeobecně smíšené území, tj. plochy umožňující v budoucnu kombinaci funkcí bydlení, obchodu, služeb a občanské vybavenosti. Při tvorbě Územního plánu tedy existovala potřeba zajistit, že zamýšlený záměr nebude ohrožen či znemožněn realizací jiného záměru, tj. obec v zájmu ochrany zamýšleného záměru omezila vlastnická práva k pozemku. Původní vymezení dle Územního plánu přitom korespondovalo se zpracovanou Studií, tj. podél hlavní komunikace měla být realizovaná výstavba.

Zamýšlenému cíli nemůže sloužit ani navrhované zastavění části pozemku parc. č. 1729/77, neboť s ohledem na plánované rozšíření dopravní komunikace a šířku této části pozemku, která se pohybuje mezi cca 12 m až 25 m, je faktická realizace navrženého využití prakticky vyloučena.

Nově navrhované vymezení dle Metropolitního plánu tedy zcela popírá původně nastavené vymezení, když v rozporu s dosud dostupnými podklady neumožňuje na předmětné části Dotčených pozemků předpokládanou výstavbu.

Současná podoba Územního plánu

Dle aktuálního znění územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy („Územní plán“) jsou Pozemky z části vedeny jako plochy veřejné zeleně – lesního porostu (LR) a jako plochy zeleně městské a krajinné (ZMK), tj. jako plochy nezastavitelné. Současně však aktuální Územní plán v části pozemků parc. č. 1729/109, a parc. č. 1729/77 vymezuje plochy VV (veřejná vybavenost) v rozsahu cca 15.000 m², a další část těchto pozemků v rozsahu cca 10.000 m² je určena jako rezerva pro všeobecně smíšené území (SV-C), tj. plochy umožňující v budoucnu kombinaci funkcí bydlení, obchodu, služeb a občanské vybavenosti.

Současné vymezení Územního plánu tedy připouští, aby Vlastníci v části jejich Pozemků, ať už nyní či v budoucnu, realizovali výstavbu veřejného vybavení či polyfunkční výstavby z části s obytnou funkcí.

(Obrázek č. 1: Vymezení Pozemků dle Územního plánu)

Vymezení dle původního návrhu Metropolitního plánu

V rámci původního návrhu Metropolitního plánu zveřejněného dne 26. dubna 2022 („Původní návrh MP“) byly Pozemky rozděleny do dvou lokalit, a to (i) 237/Ďáblice; a (ii) 928/Ďáblice – Třeboradice.

(Obrázek č. 2: Vymezení Pozemků dle Původního návrhu MP)

V rámci těchto lokalit bylo navrženo, aby v oblasti Pozemků byl vymezen prostor pro realizaci veřejného vybavení, který byl dle grafické vizualizace zdánlivě širší oproti Územnímu plánu, avšak současně došlo k rozšíření lesních, resp. parkových prostor, když značná část Pozemků byla navržena jako nezastavitelná transformační plocha s rekreačním využitím.

S takovým vymezením pozemků Vlastníci nesouhlasili, avšak v návaznosti na jednání se zastupiteli MHMP byli opakovaně ujištěni, že ve vztahu k Metropolitnímu plánu je předpokládáno opakované projednání s tím, že v dotčené oblasti Pozemků dojde k výrazné změně vymezení. V této souvislosti byla Vlastníkům předložena zpracovaná urbanistická a dopravní studie terminálu VRT Praha sever a navazujícího území, zpracovaná společností UNIT architekti, s.r.o., IČO: 639 87 309, Thákurova 9, 160 00 Praha 6 („Studie“). Studie počítala se zástavbou i na Pozemcích Vlastníků, když jsou Pozemky v jejím návrhu zahrnuty do ploch městské obytné struktury s odpovídajícími veřejnými prostory a zelení. Ke Studii se Vlastníci blíže vyjadřují dále v textu těchto námitek.

Záměr Vlastníků

V souladu s aktuálním vymezením dle Územního plánu a v návaznosti na závěry Studie Vlastníci zvažovali možnost postupného rozvoje Pozemků tak, aby na nich vznikla městská zástavba nízko až středně podlažního charakteru, v němž by se soustředila menší občanská vybavenost, služby a drobný retail.

Hlavní ideou záměru bylo vytvořit obytnou frontu podél hlavní komunikace, která by fungovala jako zvuková a vizuální bariéra vůči dopravě, a za ní situovat klidový parkový prostor určený pro veřejnost. Takové uspořádání by přirozeně doplnilo urbanistickou strukturu Ďáblic, zajistilo plynulý přechod mezi zástavbou přes komunikaci a navrhovaným parkem, a přispělo by ke zlepšení akustických i mikroklimatických podmínek celé lokality. Tato myšlenka je plně v souladu a navazující na záměr IPR a hlavního města Prahy na vybudování VRT v dané oblasti dle Studie.

Záměr nebyl dosud zpracován do konkrétní projektové dokumentace, jelikož podoba měla být přizpůsobena parametrům vycházejících ze Studie. S ohledem na Studii avizované změny ve vymezení však Vlastníci již vynaložili nemalé finanční prostředky na jiné přípravné práce směřující k realizaci plánovaného záměru, vycházejícího z Územního plánu a obsahu Studie.

Máme za to, že Metropolitní plán by měl rozvojový potenciál Pozemků reflektovat a umožnit jejich využití pro obytné a smíšené funkce předpokládané Studií, včetně vytváření funkčních vazeb na okolní rozvojová území vymezená ve Studii.

(Obrázek č. 3: Překryv Studie s Územním plánem)

Vymezení aktuálního návrhu Metropolitního plánu

Aktualizovaný návrh Metropolitního plánu obsahuje další změny vymezení Pozemků, a to když jsou rozděleny do lokalit: (i) 237/Ďáblice; (ii) 928/Ďáblice – Třeboradice, a nově náznakem také (iii) 085 / Terminál Sever.

V rámci MP však došlo k dalšímu snížení plochy umožňující na Pozemcích jakoukoli současnou či budoucí výstavbu, když dle stávajícího návrhu je výstavba možná pouze v části pozemku par. č. 1729/109, a to s omezením, neboť se jedná o plochu č. 800/237/2231, tj. plochu rezervovanou pro veřejnou vybavenost, pro využití: občanská vybavenost; došlo k omezení. Část pozemku parc. č. 1729/77 je dle výkresu zdánlivě navržena jako součást plochy č. 414/085/5813, pro využití obytná, avšak s ohledem na plánované rozšíření dopravní komunikace a šíří vymezené plochy tohoto pozemku určené k zastavění, je případná faktická realizace navrženého využití vyloučena. V případě zbývajících částí Pozemků, tj. včetně celého pozemku parc. č. 1729/103 je jakákoli výstavba zcela vyloučena.

(Obrázek č. 4: Vymezení Pozemků dle aktuálního návrhu MP)

V rámci aktuálního návrhu MP tedy nedošlo ve vztahu k Pozemkům k zapracování Vlastníkům předložené Studie.

Je třeba zdůraznit, že v jiných částech lokality byla Studie implementována. Lokalita Pozemků tedy představuje výjimku z implementace zpracované Studie, čímž dochází ke znehodnocení celé lokality. Vytvoření uceleného a urbanisticky hodnotného území by totiž bylo možné pouze, pokud by byly implementovány též záměry Studie týkající lokality Pozemků. Právě jejich začlenění by umožnilo docílit (i) jednotného prostorového i funkčního propojení městských částí Letňany a Ďáblice;

(ii) vytvoření ochranného pásu mezi dopravní infrastrukturou a klidovým parkovým prostorem; a (iii) zajistit harmonický rozvoj celého území. Jen tak by byla tato lokalita komplexně dotvořena a plně využít její rozvojový potenciál. Oproti Původnímu návrhu MP došlo ve vztahu k pozemku par. č. 1729/109 k dalšímu zatížení, když v rámci tohoto pozemku byla vymezena plocha č. 916-800/237/2231, tj. plocha veřejně prospěšné stavby občanského vybavení pro uplatnění předkupního práva, tedy plocha omezující vlastnické právo Vlastníků k předmětnému pozemku.

(Obrázek č. 5: Vymezení VPS č. 916-800/237/2231)

V rámci vymezení Pozemků tedy došlo ke změnám co do vymezení nejen samotných Pozemků Vlastníků, ale také přílehlých lokalit, což má na samotné Pozemky značný vliv. Značných změn oproti Původnímu návrhu MP rovněž dostala textová část Metropolitního plánu, což ve svém důsledku ovlivňuje celkový návrh Metropolitního plánu.

(Obrázek č. 6: Návrh vymezení dle Studie)

Rozpor s předloženou Studií

Vlastníci dlouhodobě sledují rozvojové záměry v oblasti severního okraje Prahy, zejména v lokalitě Ďáblice – Letňany – Čakovice, která je z pohledu urbanistického vývoje jedním z klíčových rozvojových území města. V návaznosti na platný Územní plán a na odborné podklady IPR Vlastníci zvažovali budoucí využití Pozemků pro účely městské smíšené zástavby – s převahou bydlení a občanské vybavenosti, doplněné o veřejné prostory a parkovou zeleň.

V této souvislosti byla Vlastníkům předložena Studie, která v daném území vymezovala novou obytnou městskou čtvrť pro přibližně 30 000 obyvatel, doplněnou o systém veřejných prostranství, parků, občanské vybavenosti, dopravní a technické infrastruktury. Jejím cílem byla postupná transformace území z volných ploch na kompaktní městskou strukturu, která navazuje na stávající obytnou zástavbu i novou stanici VRT a vytváří přirozený přechod mezi městským a krajinným prostředím.

Zásadní skutečností je, že Studie počítala se zástavbou i na Dotčených pozemcích, které jsou Studií zahrnuty do ploch městské obytné struktury s odpovídajícími veřejnými prostory a zelení. Dotčené pozemky měly v koncepci Studie tvořit logické pokračování navržené městské čtvrti směrem k dopravnímu uzlu a zároveň vytvářet ochranný pás mezi dopravní infrastrukturou a klidovým parkovým prostorem.

Studie tedy v lokalitě vymezovala městskou čtvrť s obytnou zástavbou tvořící ochrannou hlukovou bariéru proti současné dálnici D8 a plánované trati VRT. Současně Studií navržená výšková i prostorová skladba budov měla zajišťovat přirozený přechod mezi zástavbou a zelení a ve svém důsledku chránit navrhované prostory parků za Dotčenými pozemky.

Jinými slovy, území, které je v návrhu Metropolitního plánu ponecháno jako plocha zeleně, bylo podle Studie určeno k zástavbě obdobného charakteru, jaký je plánován v bezprostředně navazujících částech lokality.

Současný návrh Metropolitního plánu však tento princip zcela opomíjí – území, které mělo tvořit zastavěný odhlučňující pás, ponechává ve značném rozsahu nezastavitelné. Tímto opomenutím dochází k popření funkčního a akustického řešení celé lokality, které Studie vymezila právě s ohledem na urbanistickou logiku a životní prostředí obyvatel.

Výše uvedeného principu nebude docíleno ani prostřednictvím části pozemku parc. č. 1729/77 určené k zastavění, neboť související okolnosti tohoto vymezení a lokality činí tento pozemek fakticky nezastavitelný, a to ačkoli Metropolitní plán ve svém odůvodnění plochu předpokládaného záboru zemědělského půdního fondu č. 1312/085/1090 vymezuje za účelem uspokojení bytových potřeb. Aby mohla tato plocha skutečně sloužit zamýšlenému cíli a šlo skutečně o „hospodárné využití území a ekonomicky i environmentálně efektivní a udržitelné fungování města a uspokojení bytových potřeb“ bylo by nutné, aby tato plocha byla vymezena v šíři odpovídající celé části pozemku parc. č. 1729/77, tj. cca 60 metrů, a to při zachování v současné době navrhované podlažnosti pro lokalitu č. 414/085/5813.

(Obrázek č. 7: Výkres Studie s Dotčenými pozemky)

Vlastníci tedy konstatují, že Metropolitní plán je v současném znění co do vymezení Dotčených pozemků v rozporu se zpracovanou a Vlastníkům předloženou Studií, a to bez jakéhokoli odůvodnění ze strany města. Studie přitom vychází z širší dopravní a urbanistické koncepce související s plánovaným terminálem vysokorychlostní železnice (VRT) a s připravovaným rozšířením městské zástavby v oblasti Ďáblic a Letňan.

Proporčnost a rovné zacházení

Ze zveřejněného současného návrhu Metropolitního plánu je patrné, že Studie byla do Metropolitního plánu ve svém značeném rozsahu zapracována. Oproti Původnímu návrhu MP došlo v souladu se Studií k výrazným změnám na protilehlé straně dopravní komunikace, kde

jsou MP nově vymezeny rozvojové plochy určené k obytnému způsobu využití (např. rozvojová plocha 414/085/5813), a to s až 8 nadzemními podlažími. Tyto plochy přitom mají obdobnou polohu, dopravní dostupnost i vztah k současné dálnici D8 a plánované VRT.

Zatímco v případě pozemků, které jsou v celém svém rozsahu součástí rozvojové plochy 414/085/5813 Metropolitní plán umožňuje, aby tyto sloužili k dlouhodobému rozvoji, Dotčené pozemky, které se nacházejí „přes ulici“ jsou přes faktickou shodnost nově ve své značné části určeny pro veřejnou zeleň. Tímto co do urbanistického hlediska nelogickým rozdílem vzniká neodůvodněná nerovnost v přístupu k obdobným územím.

Vlastníci tedy konstatují, že Studie byla ve svém značném rozsahu do Metropolitního plánu zapracována, avšak právě s výjimkou Dotčených pozemků. Nad rámec toho poznamenáváme, že oproti Studii Metropolitní plán, rovněž zcela nelogicky a nekoncepčně, nezpracoval alternativní návrh zavedení tramvajové linky z Ládví do Letňan, která měla být dle Studie vedena ulicí K Lomu, a která by zajistila dostatečnou a kvalitní obsluhu Městské části Praha – Ďáblice. Oproti popsané variantě návrh Metropolitního plánu počítá s vedením přes MÚK, které však oproti Studií navrhovanému řešení nebude sloužit ve veřejném zájmu, neboť nezajistí obsluhu pro žádné obyvatele, ani plánovanou školu, ani plánované sportovní centrum.

Takový postup a vymezení je v rozporu se zásadou proporcionality a nediskriminace, neboť chybí racionální důvod, proč má být obytná zástavba fakticky přípustná jen na jedné straně komunikace, přestože Studie uvažovala s jejím rozvojem v celém území. Současné vymezení tak vytváří neodůvodněný rozdíl v přístupu k obdobným lokalitám, přestože jejich urbanistická a dopravní poloha je srovnatelná.

V této souvislosti dodávají, že mají za to, že vymezení rozvojové plochy 414/085/5813, jakož i dalších ploch lokality 085/Terminál Sever, která bezprostředně (stejně jako Dotčené pozemky) sousedí s dálnicí D8 a plánovanou VRT, je správné a vycházející ze zpracované Studie. Vlastníci však považují za správné a žádoucí ve prospěch celé lokality, aby Studie byla respektována i co do vymezení Dotčených pozemků, neboť takovým vymezením dojde k vytváření ochranného pásu, ochranné hlukové bariéry proti stávající i plánované dopravní infrastruktuře a klidovým parkovým prostorem, tj. minimálně tak, aby plocha č. 414/085/5813 byla rozšířena co do celého rozsahu pozemku parc. č. 1729/77.

Urbanistické a funkční souvislosti

Záměr Vlastníků navazuje na širší rozvojové záměry severního okraje Prahy (Ďáblice–Letňany–Čakovice), kde má vzniknout nová obytná

čtvrť s převahou bydlení, služeb a veřejné vybavenosti. Z hlediska urbanismu představuje navrhované vymezení Dotčených pozemků logické pokračování plánované obytné struktury směrem k dopravnímu uzlu VRT a zároveň přirozený přechod k parkovým plochám.

Zachování možnosti zastavění alespoň v ochranném pásu u D8 a VRT je zcela zásadní nejen z pohledu funkčního, ale i akustického a kompozičního — obytné objekty zde mohou plnit taktéž funkci hlukové bariéry, jak předpokládala Studie.

Absence Studií předpokládané zástavby naopak způsobí zvýšenou hlukovou i vibrační zátěž pro celou lokalitu, což ve svém důsledku bude mít za následek znemožnění využívání plánovaného parkového a rekreačního prostoru ve značné části lokality 928/Ďáblice-Třeboradice. Takový následek je nepřijatelný i s ohledem na stávající zástavbu, která je již nyní zatížena nadměrným hlukovým zatížením vyplývajícím z přiléhající dálnice. Vymezení ochranného prvku v podobě zástavby na Dotčených pozemcích ve Vlastníky a Studií navrhovaném rozsahu je tedy ve veřejném zájmu za účelem ochrany Ďáblic proti hlukové a vibrační zátěži a odclonění takové zátěže. Ostatně odclonění této zátěže bylo v rámci projednávání Původního návrhu MP namítáno též ze strany Městské části Praha – Ďáblice, která namítala, že je zcela opomíjena problematika ochrany území před nadměrným akustickým a emisním zatížením.

Zásah do vlastnického práva

Změna funkčního využití z ploch VV/SV-C na veřejnou zeleň představuje výrazný zásah do práv Vlastníků, který není přiměřený sledovanému cíli.

Návrh Metropolitního plánu v této části nekoordinuje veřejný a soukromý zájem a narušuje legitimní očekávání Vlastníků, že jejich pozemky budou i nadále využitelné pro rozvoj v souladu s platným Územním plánem a veřejně adresovanou koncepcí města v podobě Studie.

V souvislosti se zásahem do vlastnického práva a legitimního očekávání vlastníka si však dovoluujeme upozornit na následující relevantní judikaturu Nejvyššího správního soudu.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005 – 98 cit: „Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem

mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).“

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. července 2009, č. j. 1 Ao 1/2009–120 cit:

„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 Stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. (2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“

V tomto ohledu se domníváme, že Návrh metropolitního plánu je s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 Stavebního zákona a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) Stavebního zákona v rozporu.

S ohledem na výše uvedené máme za to, že návrh Metropolitního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů Vlastníků. Tímto závažným zásahem orgán územního plánování neplní svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území (§ 18 odst. 3 Stavebního zákona). Návrh metropolitního plánu znemožněním záměru porušuje

svou povinnost sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje (§ 18 odst. 2 Stavebního zákona).

Závěr

Na podkladě všech výše uvedených argumentů a důvodů Vás žádáme o provedení navrhované úpravy návrhu Metropolitního plánu tak, že Dotčené pozemky budou vymezeny jako zastavitelná plocha a překvalifikovány na obytnou/smíšenou městskou strukturu v rozsahu odpovídajícím Studii.

Jsme přesvědčeni, že tento návrh představuje vhodnější nastavení rozvoje této lokality, jehož důsledkem budou zejména (i) vytvoření logického, hlukově vyváženého přechodu mezi významnou dopravní infrastrukturou, obytnou zástavbou a parkovou zelení; (ii) vznik obytné plochy, která bude ideálně dopravně dostupná; (iii) propořční a nediskriminační přístup k územím na obou stranách komunikace a zachování souladu MP s principy udržitelného rozvoje dle § 18 Stavebního zákona.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

MPP sice zohledňuje zmíněnou studii, nicméně s přihlédnutím ke kvalitní zemědělské půdě byla v návrhu vymezena pouze část zastavitelných ploch. Tím došlo k přiměřenému kompromisu mezi zájmem na vybudování nové čtvrti v návaznosti na plánovaný dopravní uzel, a mezi zájmem ochrany ZPF (dohodnuto s dotčeným orgánem). Plocha občanské vybavenosti je vymezena v částečné kontinuitě s platným ÚP (plocha VV). V návaznosti na urbanistickou studii Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.) je vymezena v částečně odlišné poloze tak, aby došlo k vzniku kompaktního zastavitelného území Ďáblic. Plochy jsou navrženy tak, aby nebyla narušena celková koncepce. Vymezení ploch je koordinováno podle dosavadního průběhu pořizování MPP - plochy jsou navrženy tak, aby nedošlo k zásahu do zájmů hájených dotčenými orgány - z hlediska ochrany ZPF a z hlediska ochrany přírody a krajiny.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování viz kapitola 3 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 textové části odůvodnění.

V prostoru mezi Letňany a Ďáblicemi podél stávající komunikace Cínovecká byl na základě Aktualizace zásad územního rozvoje č. 14 vymezen koridor pro stavbu strategického národního významu – vysokorychlostní trať Praha – Drážďany. Tato stavba znamená

zásadní koncepční vstup do prostorového řešení tohoto území včetně krajinných vazeb. Samospráva (hl. m. Praha) na tento zásadní vstup reagovala úkolem pro IPR Praha zpracovat podrobnější prověření, které zanalyzuje dopady a prozkoumá potenciální benefity, které by investice pro toto území mohla mít. Na základě tohoto zadání byla zpracována dopravně-krajinářsko-urbanistická studie Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.). Tato studie komplexně území zhodnotila a prokázala pozitivní dopady umístění případného dopravního terminálu Praha – Sever. Součástí toho byl i návrh doplnění rozvojových ploch na základě principů tzv. transit oriented development na východ od tohoto terminálu.

Jedním z ústředních principů návrhu bylo přeřešení prostupu krajinného rozhraní, které je žádoucí, aby oddělilo sídlo starých Ďáblic (lokalita 237 / Ďáblice) a oblast urbanizovaného území Letňany – Čakovice. MPP přitom reflektuje požadavky a úkoly na zamezení srůstání sídel formulované v republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, v ZÚR, ale i v principech Politiky architektury a stavební kultury ČR. Nově navržené řešení bylo vyhodnoceno jako výrazně vhodnější, neboť vytváří spojitý prostup otevřené krajiny a přičleněním produkčních ploch podél ulice Cínovecká k lokalitě Terminál sever umožňuje, aby si sídlo starých Ďáblic zachovalo jednotný vesnický ráz.

Vymezení krajinného rozhraní na předmětných pozemcích proto pořizovatel vyhodnotil jako účelné.

Pro zajištění spojitého prostupu otevřené krajiny, bylo nezbytné přehodnotit vymezení plochy občanské vybavenosti. Ta byla nově přičleněna a úzeji přimknuta k lokalitě 237 / Ďáblice, aby bylo umožněno krajinné propojení. Pořizovatel přitom dbal na ochranu vlastnických práv a aktuální právní stav v území. Nově vymezovaná plocha otevřené krajiny byla kompenzována redukcí dnešní plochy LR v platném ÚP, na které byla plocha občanské vybavenosti nově vymezena, a to vždy v rámci jedné parcely. Zvolený přístup tak není nepřiměřeným zásahem do vlastnických práv. Pořizovatel na základě toho vyhodnotil, že zvolené řešení je proporcionální a nediskriminační vůči vlastníkům pozemků.

Předmětná VPS představuje strategickou plochu dlouhodobě určenou pro veřejnou vybavenost, což tvrdila i zmiňovaná studie, která v místě umísťuje ZŠ. Zajištění dostatečných kapacit ZŠ, veřejné vybavenosti obecně, je nezpochybnitelným veřejným zájmem. VPS pro veřejnou vybavenost je v území o to podstatnější i vzhledem k návrhu velmi kapacitní zástavby v návaznosti na Terminál sever. Obecné názvy VPS jsou v MPP použity zcela záměrně z důvodu jeho flexibility. Příliš podrobná specifikace VPS, často použitá např. v platném ÚP, není vhodná. Obecně formulovaný název VPS je flexibilní a může být konkretizován v návazných řízeních podle potřeby, bez nutnosti měnit zdoluhavými procesy územní plán. Veřejnou infrastrukturou jsou pozemky, stavby a zařízení zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu. V procesu pořizování MPP byly dle stavebního zákona váženy jednotlivé zájmy na rozvoji území (soukromé i veřejné) - MPP vytváří

dostatečné předpoklady pro vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel. Ke stejnému závěru dospěl i zpracovatel dokumentace VVURÚ. Je zcela přirozené, že v rámci ÚPD může dojít k ovlivnění některých soukromých zájmů, ale to nevede k nemožnosti vytvářet podmínky pro realizaci (převažujících) veřejných zájmů. VPS je na pozemku vymezena v částečné kontinuitě s platným ÚP - její vymezení v rozsahu MPP je oproti platnému ÚP aktualizováno s ohledem na celkovou koncepci rozvoje území, projednání jednotlivých fází návrhu MPP a dokumentaci VVURÚ - na základě tohoto se jedná o neoptimálnější návrh.

Z hlediska nedokončených záměrů pořizovatel odkazuje na článek 167 odst. 1 Textové části: "Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona [117] nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy."

Pořizovatel uvádí, že Metropolitní plán zmíněnou studii zohledňuje, avšak s ohledem na kvalitní zemědělskou půdu byla vymezena pouze část zastavitelných ploch jako přiměřený kompromis mezi zájmem nové čtvrti a ochranou ZPF (dohodnutý s příslušným dotčeným orgánem), a že plochy jsou koordinovány tak, aby nebyly dotčeny zájmy hájené dotčenými orgány (ochrana ZPF, ochrana přírody a krajiny).

Pořizovatel dále uvádí, že plocha občanské vybavenosti navazuje částečně na ÚPSÚ (plocha VV) a v návaznosti na urbanistickou studii Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.) je vymezena v částečně odlišné poloze pro vznik kompaktního zastavitelného území Ďáblic. Pořizovatel uvádí, že VPS je strategická plocha dlouhodobě určená pro veřejnou vybavenost (studie zde uvádí ZŠ), že dostatečné kapacity ZŠ a veřejné vybavenosti jsou veřejným zájmem.

Pořizovatel současně popisuje vymezení koridoru VRT dle Aktualizace č. 14 ZÚR (AZÚR č. 14), zpracování studie Terminál VRT Praha sever a navazující území a jako ústřední princip uvádí přeřešení krajinného rozhraní tak, aby oddělilo sídlo starých Ďáblic a urbanizované území Letňany–Čakovice. Vymezení krajinného rozhraní na předmětných pozemcích vyhodnotil jako účelné. Uvádí, že pro zajištění spojitého prostupu otevřené krajiny bylo nezbytné přehodnotit vymezení plochy občanské vybavenosti a že nově vymezovaná plocha otevřené krajiny byla „kompenzována" redukcí

dnešní plochy LR v platném ÚP (vždy v rámci jedné parcely), přičemž zvolený přístup podle pořizovatele není nepřiměřeným zásahem a je proporcionální a nediskriminační.

Pořizovatel dále uvádí, že vyhovění požadavku by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu (nad rámec platného ÚPSÚ) a že na takové zhodnocení pozemků není právní nárok. Dále uvádí, že vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny, což je v rozporu s klíčovou koncepcí Metropolitního plánu a odkazuje na § 18 odst. 4, § 53 odst. 5 písm. f), § 55 odst. 4 stavebního zákona a požadavky ZÚR na zamezení nekoordinovaného zvětšování zastavitelného území.

Pořizovatel konstatuje, že dotčené pozemky byly v předchozím ÚPSÚ vymezeny jen jako územní rezerva (nikoli jako návrhová zastavitelná plocha), že z územní rezervy legitimní očekávání budoucí změny na zastavitelnou plochu neplyne. Pořizovatel po prověření dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika požadavků na podmíněnost územními studiemi byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl pořizovatelem zvolen jednotný přístup pro vymezování podmíněnosti.

V návrhu MPP, bylo-li to v daných plochách shledáno jako důvodné, zejm. dochází-li návrhem MPP k výraznému nenárokovému zhodnocení pozemků navýšením míry využití území nad rámec dnešního právního stavu v ÚP SÚ, bylo požadavku vyhověno účelnějším nástrojem, a to ve smyslu požadavku podatele. Do návrhu MPP byl v doplněn regulativ podmíněnosti plánovací smlouvou (PPS) dle § 323 odst. 10 NSZ, včetně příslušných regulativů PPS. Byly stanoveny podmínky a lhůta pro jejich uzavření a jejich základní

obsah. Na základě komplexního posouzení a zohlednění všech obdržených připomínek a námitek byly doplněny PPS pro konkrétní plochy. PPS byly provázány na stávající právní stav a zohledňují právní kontinuitu tak, aby nepoškodily vlastníky z hlediska nepřiměřeného zásahu do jejich práv a legitimního očekávání, tj. jsou aplikovány zpravidla na zhodnocovaný rozdíl HPP, který MPP "přidává" oproti ÚP SÚ (stávajícímu právnímu stavu). Byly stanoveny výjimky, pro které se podmíněnost nepoužije. Příslušné regulativy byly odvozeny z praxe HMP, z důvodu legitimního očekávání vlastníků a transparentního, rovného a předvídatelného chování města i úřadu vůči vlastníkům. Z toho důvodu bylo přihlédnuto k Metodice spoluúčasti investorů schválené ZHMP v 01/2022, z hlediska kontinuity a předvídatelnosti. Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou vymezeny v grafické části Z 01 a uvedeny v KLZ/900. Výčet těchto ploch je uveden v příloze č. 2/900 a je doplněn krycím listem podmíněnosti v příloze č. 3. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Druhým nástrojem, kterým návrh MPP řeší požadavky na určitou formu podmíněnosti, je pro zajištění koordinovaného a koncepčního rozvoje významných transformačních a rozvojových ploch využití parametrické regulace, díky které je zajištěna garance komplexního řešení území a jeho podrobného prověření a zároveň je minimalizováno riziko tzv. "salámové metody".

Pořizovatel si je zároveň vědom nezbytnosti a nezastupitelné role podrobnějších územně plánovacích nástrojů, a z toho důvodu v rámci koordinace územně plánovací činnosti v rámci území hl. m. Prahy činí maximum pro to, aby právě územní studie vznikaly. Mnoho územních studií pro klíčové lokality již bylo pořizovatelem zdárně pořízeno, schváleno a úspěšně slouží jako podklad pro rozhodování v území. Zároveň pořizovatel mnoho dalších studií v současnosti pořizuje, vždy s přihlédnutím k aktuálním potřebám území a prioritám městských částí a samosprávy HMP. Samotné pořizování územních studií tudíž pořizovatel upřednostňuje před rigidním a neflexibilním požadavkem na závaznou podmíněnost územní studií v určitém území, tím spíše, pokud již územní studie vznikla, či pokud se našel jiný adekvátní nástroj pro nalezení dohody v území.

V neposlední řadě pořizovatel prověřoval i právní kontinuitu s regulativy dosavadního ÚP SÚ, neboť v mnoha případech podatelé požadují vymezení podmíněnosti územní studií de facto nad rámec dnešního právního stavu, tj. v územích, kde ÚP SÚ nevyžaduje ani podmíněnost územní studií ani zastavovací studií. To jsou de facto všechna území mimo plochy ve velkých rozvojových územích (tzv. VRÚ) a mimo plochy s plovoucími značkami. V takových případech proto pořizovatel v rámci správní úvahy při vážení veřejných

a soukromých zájmů došel k závěru, že stanovení podmíněnosti v území pořízení územní studie by nebylo možné odůvodnit ani její nezbytností pro prověření složitých vztahů v území, neboť v daných případech byla urbanistická koncepce území dostatečně prověřena v rámci zpracování MPP a navržené regulativy poskytují dostatečný rámec pro rozhodování v navazujících řízeních. Požadavek na podmíněnost územní studií by v takových případech představoval nepřiměřené omezení využití území, které neodpovídá míře složitosti řešeného území ani účelu tohoto nástroje, a nadto by byl v rozporu s právní kontinuitou. Uložení takové podmínky proto nebylo shledáno odůvodněným.

Z výše uvedeného vyplývá, že pořizovatel systémově a komplexně prověřil na základě připomínek a námitek danou problematiku jak ve vztahu k tomuto území a dotčeným pozemkům, tak zároveň metodicky v rámci celého území hl. m. Prahy jednotně a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Dále podrobněji viz příloha P.167 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů

územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036164

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 382

Podatel | **MIKOLÁŠEK JAROSLAV**

Zastupuje | 1 PO, 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZETWO

Lokalita | 237, 085, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření

Požadujeme, aby návrh Metropolitního plánu byl upraven tak, aby ve vztahu k Dotčeným pozemkům byla respektována Vlastníkům předložená Studie, tj. bude umožněna zastavitelná obytná funkce v rozšířené podobě oproti navrhovanému stavu.

Alternativně akceptujeme, aby Dotčené pozemky byly vymezeny jako zastavitelná plocha se způsobem využití obytným/smíšeným městským (bloková nebo modernistická struktura), a to minimálně co do rozsahu předpokládaného pruhu přiléhajícího k hlavní komunikaci a k dopravním koridorům D8 a vysokorychlostní železnice („VRT“).

Odůvodnění

Územní plán vs. Metropolitní plán

Aktuální vymezení dle Územního plánu dlouhodobě vytvářelo legitimní očekávání Vlastníků, že Dotčené pozemky budou moci být využity pro realizaci určitého typu výstavby. Stávající pozemky Vlastníků podél ulice K Lomu byly od účinnosti Územního plánu v roce 1999 vymezeny ve své části jako územní rezerva pro další výstavbu, která by s ohledem na historický a přirozený vývoj zástavby Dáblíc logicky navazovala.

Metropolitní plán však oproti dlouhodobým plánům neurčil k zástavě předmětné pozemky, ale překvapivě pozemky na severovýchod od dotčených pozemků, které byly dlouhodobě vymezeny jako nezbytná, resp. nepřekročitelná zeleň, bez stanovené územní rezervy. Stejně tak obdobné rozvojové pozemky z druhé strany ulice K Lomu jsou Metropolitním plánem nově určeny k zástavbě 8 RNP; jedná se tedy o značný nepoměr k tíži Vlastníků spočívající ve vymezení dlouhodobě shodně vymezených pozemků.

Návrh Metropolitního plánu však Dotčené pozemky významně překvalifikoval, čímž fakticky znemožnil jejich rozvojové využití a zásadně zhoršil postavení Vlastníků oproti stávajícímu Územnímu plánu. Tento krok není v souladu s koncepčními dokumenty města, neboť Vlastníkům předložená Studie, jejímž zadavatelem byl Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy („IPR“), počítala na Dotčených pozemcích s obytnou městskou strukturou v návaznosti na nové čtvrti, veřejná prostranství a parkové plochy.

Ostatně dlouhodobý předpoklad budoucího vytvoření zástavby podél hlavní komunikace, která by fungovala jako zvuková a vizuální bariéra vůči dopravě, je patrný z vymezení územní rezervy za účelem pro všeobecně smíšené území, tj. plochy umožňující v budoucnu kombinaci funkcí bydlení, obchodu, služeb a občanské vybavenosti. Při tvorbě Územního plánu tedy existovala potřeba zajistit, že zamýšlený záměr nebude ohrožen či znemožněn realizací jiného záměru, tj. obec v zájmu ochrany zamýšleného záměru omezila vlastnická práva k pozemku. Původní vymezení dle Územního plánu přitom korespondovalo se zpracovanou Studií, tj. podél hlavní komunikace měla být realizovaná výstavba.

Zamýšlenému cíli nemůže sloužit ani navrhované zastavění části pozemku parc. č. 1729/77, neboť s ohledem na plánované rozšíření dopravní komunikace a šířku této části pozemku, která se pohybuje mezi cca 12 m až 25 m, je faktická realizace navrženého využití prakticky vyloučena.

Nově navrhované vymezení dle Metropolitního plánu tedy zcela popírá původně nastavené vymezení, když v rozporu s dosud dostupnými podklady neumožňuje na předmětné části Dotčených pozemků předpokládanou výstavbu.

Současná podoba Územního plánu

Dle aktuálního znění územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy („Územní plán“) jsou Pozemky z části vedeny jako plochy veřejné zeleně – lesního porostu (LR) a jako plochy zeleně městské a krajinné (ZMK), tj. jako plochy nezastavitelné. Současně však aktuální Územní plán v části pozemků parc. č. 1729/109, a parc. č. 1729/77 vymezuje plochy VV (veřejná vybavenost) v rozsahu cca 15.000 m², a další část těchto pozemků v rozsahu cca 10.000 m² je určena jako rezerva pro všeobecně smíšené území (SV-C), tj. plochy umožňující v budoucnu kombinaci funkcí bydlení, obchodu, služeb a občanské vybavenosti.

Současné vymezení Územního plánu tedy připouští, aby Vlastníci v části jejich Pozemků, ať už nyní či v budoucnu, realizovali výstavbu veřejného vybavení či polyfunkční výstavby z části s obytnou funkcí.

(Obrázek č. 1: Vymezení Pozemků dle Územního plánu)

Vymezení dle původního návrhu Metropolitního plánu

V rámci původního návrhu Metropolitního plánu zveřejněného dne 26. dubna 2022 („Původní návrh MP“) byly Pozemky rozděleny do dvou lokalit, a to (i) 237/Ďáblice; a (ii) 928/Ďáblice – Třeboradice.

(Obrázek č. 2: Vymezení Pozemků dle Původního návrhu MP)

V rámci těchto lokalit bylo navrženo, aby v oblasti Pozemků byl vymezen prostor pro realizaci veřejného vybavení, který byl dle grafické vizualizace zdánlivě širší oproti Územnímu plánu, avšak současně došlo k rozšíření lesních, resp. parkových prostor, když značná část Pozemků byla navržena jako nezastavitelná transformační plocha s rekreačním využitím.

S takovým vymezením pozemků Vlastníci nesouhlasili, avšak v návaznosti na jednání se zastupiteli MHMP byli opakovaně ujištěni, že ve vztahu k Metropolitnímu plánu je předpokládáno opakované projednání s tím, že v dotčené oblasti Pozemků dojde k výrazné změně vymezení. V této souvislosti byla Vlastníkům předložena zpracovaná urbanistická a dopravní studie terminálu VRT Praha sever a navazujícího území, zpracovaná společností UNIT architekti, s.r.o., IČO: 639 87 309, Thákurova 9, 160 00 Praha 6 („Studie“). Studie počítala se zástavbou i na Pozemcích Vlastníků, když jsou Pozemky v jejím návrhu zahrnuty do ploch městské obytné struktury s odpovídajícími veřejnými prostory a zelení. Ke Studii se Vlastníci blíže vyjadřují dále v textu těchto námitek.

Záměr Vlastníků

V souladu s aktuálním vymezením dle Územního plánu a v návaznosti na závěry Studie Vlastníci zvažovali možnost postupného rozvoje Pozemků tak, aby na nich vznikla městská zástavba nízko až středně podlažního charakteru, v němž by se soustředila menší občanská vybavenost, služby a drobný retail.

Hlavní ideou záměru bylo vytvořit obytnou frontu podél hlavní komunikace, která by fungovala jako zvuková a vizuální bariéra vůči dopravě, a za ní situovat klidový parkový prostor určený pro veřejnost. Takové uspořádání by přirozeně doplnilo urbanistickou strukturu Ďáblic, zajistilo plynulý přechod mezi zástavbou přes komunikaci a navrhovaným parkem, a přispělo by ke zlepšení akustických i mikroklimatických podmínek celé lokality. Tato myšlenka je plně v souladu a navazující na záměr IPR a hlavního města Prahy na vybudování VRT v dané oblasti dle Studie.

Záměr nebyl dosud zpracován do konkrétní projektové dokumentace, jelikož podoba měla být přizpůsobena parametrům vycházejících ze Studie. S ohledem na Studii avizované změny ve vymezení však Vlastníci již vynaložili nemalé finanční prostředky na jiné přípravné práce směřující k realizaci plánovaného záměru, vycházejícího z Územního plánu a obsahu Studie.

Máme za to, že Metropolitní plán by měl rozvojový potenciál Pozemků reflektovat a umožnit jejich využití pro obytné a smíšené funkce předpokládané Studií, včetně vytváření funkčních vazeb na okolní rozvojová území vymezená ve Studii.

(Obrázek č. 3: Překryv Studie s Územním plánem)

Vymezení aktuálního návrhu Metropolitního plánu

Aktualizovaný návrh Metropolitního plánu obsahuje další změny vymezení Pozemků, a to když jsou rozděleny do lokalit: (i) 237/Ďáblice; (ii) 928/Ďáblice – Třeboradice, a nově náznakem také (iii) 085 / Terminál Sever.

V rámci MP však došlo k dalšímu snížení plochy umožňující na Pozemcích jakoukoli současnou či budoucí výstavbu, když dle stávajícího návrhu je výstavba možná pouze v části pozemku par. č. 1729/109, a to s omezením, neboť se jedná o plochu č. 800/237/2231, tj. plochu rezervovanou pro veřejnou vybavenost, pro využití: občanská vybavenost; došlo k omezení. Část pozemku parc. č. 1729/77 je dle výkresu zdánlivě navržena jako součást plochy č. 414/085/5813, pro využití obytná, avšak s ohledem na plánované rozšíření dopravní komunikace a šíří vymezené plochy tohoto pozemku určené k zastavění, je případná faktická realizace navrženého využití vyloučena. V případě zbývajících částí Pozemků, tj. včetně celého pozemku parc. č. 1729/103 je jakákoli výstavba zcela vyloučena.

(Obrázek č. 4: Vymezení Pozemků dle aktuálního návrhu MP)

V rámci aktuálního návrhu MP tedy nedošlo ve vztahu k Pozemkům k zapracování Vlastníkům předložené Studie.

Je třeba zdůraznit, že v jiných částech lokality byla Studie implementována. Lokalita Pozemků tedy představuje výjimku z implementace zpracované Studie, čímž dochází ke znehodnocení celé lokality. Vytvoření uceleného a urbanisticky hodnotného území by totiž bylo možné pouze, pokud by byly implementovány též záměry Studie týkající lokality Pozemků. Právě jejich začlenění by umožnilo docílit (i) jednotného prostorového i funkčního propojení městských částí Letňany a Ďáblice;

(ii) vytvoření ochranného pásu mezi dopravní infrastrukturou a klidovým parkovým prostorem; a (iii) zajistit harmonický rozvoj celého území. Jen tak by byla tato lokalita komplexně dotvořena a plně využít její rozvojový potenciál. Oproti Původnímu návrhu MP došlo ve vztahu k pozemku par. č. 1729/109 k dalšímu zatížení, když v rámci tohoto pozemku byla vymezena plocha č. 916-800/237/2231, tj. plocha veřejně prospěšné stavby občanského vybavení pro uplatnění předkupního práva, tedy plocha omezující vlastnické právo Vlastníků k předmětnému pozemku.

(Obrázek č. 5: Vymezení VPS č. 916-800/237/2231)

V rámci vymezení Pozemků tedy došlo ke změnám co do vymezení nejen samotných Pozemků Vlastníků, ale také přiléhajících lokalit, což má na samotné Pozemky značný vliv. Značných změn oproti Původnímu návrhu MP rovněž dostala textová část Metropolitního plánu, což ve svém důsledku ovlivňuje celkový návrh Metropolitního plánu.

(Obrázek č. 6: Návrh vymezení dle Studie)

Rozpor s předloženou Studií

Vlastníci dlouhodobě sledují rozvojové záměry v oblasti severního okraje Prahy, zejména v lokalitě Ďáblice – Letňany – Čakovice, která je z pohledu urbanistického vývoje jedním z klíčových rozvojových území města. V návaznosti na platný Územní plán a na odborné podklady IPR Vlastníci zvažovali budoucí využití Pozemků pro účely městské smíšené zástavby – s převahou bydlení a občanské vybavenosti, doplněné o veřejné prostory a parkovou zeleň.

V této souvislosti byla Vlastníkům předložena Studie, která v daném území vymezovala novou obytnou městskou čtvrť pro přibližně 30 000 obyvatel, doplněnou o systém veřejných prostranství, parků, občanské vybavenosti, dopravní a technické infrastruktury. Jejím cílem byla postupná transformace území z volných ploch na kompaktní městskou strukturu, která navazuje na stávající obytnou zástavbu i novou stanici VRT a vytváří přirozený přechod mezi městským a krajinným prostředím.

Zásadní skutečností je, že Studie počítala se zástavbou i na Dotčených pozemcích, které jsou Studií zahrnuty do ploch městské obytné struktury s odpovídajícími veřejnými prostory a zelení. Dotčené pozemky měly v koncepci Studie tvořit logické pokračování navržené městské čtvrti směrem k dopravnímu uzlu a zároveň vytvářet ochranný pás mezi dopravní infrastrukturou a klidovým parkovým prostorem.

Studie tedy v lokalitě vymezovala městskou čtvrť s obytnou zástavbou tvořící ochrannou hlukovou bariéru proti současné dálnici D8 a plánované trati VRT. Současně Studií navržená výšková i prostorová skladba budov měla zajišťovat přirozený přechod mezi zástavbou a zelení a ve svém důsledku chránit navrhované prostory parků za Dotčenými pozemky.

Jinými slovy, území, které je v návrhu Metropolitního plánu ponecháno jako plocha zeleně, bylo podle Studie určeno k zástavbě obdobného charakteru, jaký je plánován v bezprostředně navazujících částech lokality.

Současný návrh Metropolitního plánu však tento princip zcela opomíjí – území, které mělo tvořit zastavěný odhlučňující pás, ponechává ve značném rozsahu nezastavitelné. Tímto opomenutím dochází k popření funkčního a akustického řešení celé lokality, které Studie vymezila právě s ohledem na urbanistickou logiku a životní prostředí obyvatel.

Výše uvedeného principu nebude docíleno ani prostřednictvím části pozemku parc. č. 1729/77 určené k zastavění, neboť související okolnosti tohoto vymezení a lokality činí tento pozemek fakticky nezastavitelný, a to ačkoli Metropolitní plán ve svém odůvodnění plochu předpokládaného záboru zemědělského půdního fondu č. 1312/085/1090 vymezuje za účelem uspokojení bytových potřeb. Aby mohla tato plocha skutečně sloužit zamýšlenému cíli a šlo skutečně o „hospodárné využití území a ekonomicky i environmentálně efektivní a udržitelné fungování města a uspokojení bytových potřeb“ bylo by nutné, aby tato plocha byla vymezena v šíři odpovídající celé části pozemku parc. č. 1729/77, tj. cca 60 metrů, a to při zachování v současné době navrhované podlažnosti pro lokalitu č. 414/085/5813.

(Obrázek č. 7: Výkres Studie s Dotčenými pozemky)

Vlastníci tedy konstatují, že Metropolitní plán je v současném znění co do vymezení Dotčených pozemků v rozporu se zpracovanou a Vlastníkům předloženou Studií, a to bez jakéhokoli odůvodnění ze strany města. Studie přitom vychází z širší dopravní a urbanistické koncepce související s plánovaným terminálem vysokorychlostní železnice (VRT) a s připravovaným rozšířením městské zástavby v oblasti Ďáblic a Letňan.

Proporčnost a rovné zacházení

Ze zveřejněného současného návrhu Metropolitního plánu je patrné, že Studie byla do Metropolitního plánu ve svém značeném rozsahu zapracována. Oproti Původnímu návrhu MP došlo v souladu se Studií k výrazným změnám na protilehlé straně dopravní komunikace, kde

jsou MP nově vymezeny rozvojové plochy určené k obytnému způsobu využití (např. rozvojová plocha 414/085/5813), a to s až 8 nadzemními podlažími. Tyto plochy přitom mají obdobnou polohu, dopravní dostupnost i vztah k současné dálnici D8 a plánované VRT.

Zatímco v případě pozemků, které jsou v celém svém rozsahu součástí rozvojové plochy 414/085/5813 Metropolitní plán umožňuje, aby tyto sloužili k dlouhodobému rozvoji, Dotčené pozemky, které se nacházejí „přes ulici“ jsou přes faktickou shodnost nově ve své značné části určeny pro veřejnou zeleň. Tímto co do urbanistického hlediska nelogickým rozdílem vzniká neodůvodněná nerovnost v přístupu k obdobným územím.

Vlastníci tedy konstatují, že Studie byla ve svém značném rozsahu do Metropolitního plánu zapracována, avšak právě s výjimkou Dotčených pozemků. Nad rámec toho poznamenáváme, že oproti Studii Metropolitní plán, rovněž zcela nelogicky a nekoncepčně, nezpracoval alternativní návrh zavedení tramvajové linky z Ládví do Letňan, která měla být dle Studie vedena ulicí K Lomu, a která by zajistila dostatečnou a kvalitní obsluhu Městské části Praha – Ďáblice. Oproti popsané variantě návrh Metropolitního plánu počítá s vedením přes MÚK, které však oproti Studií navrhovanému řešení nebude sloužit ve veřejném zájmu, neboť nezajistí obsluhu pro žádné obyvatele, ani plánovanou školu, ani plánované sportovní centrum.

Takový postup a vymezení je v rozporu se zásadou proporcionality a nediskriminace, neboť chybí racionální důvod, proč má být obytná zástavba fakticky přípustná jen na jedné straně komunikace, přestože Studie uvažovala s jejím rozvojem v celém území. Současné vymezení tak vytváří neodůvodněný rozdíl v přístupu k obdobným lokalitám, přestože jejich urbanistická a dopravní poloha je srovnatelná.

V této souvislosti dodávají, že mají za to, že vymezení rozvojové plochy 414/085/5813, jakož i dalších ploch lokality 085/Terminál Sever, která bezprostředně (stejně jako Dotčené pozemky) sousedí s dálnicí D8 a plánovanou VRT, je správné a vycházející ze zpracované Studie. Vlastníci však považují za správné a žádoucí ve prospěch celé lokality, aby Studie byla respektována i co do vymezení Dotčených pozemků, neboť takovým vymezením dojde k vytváření ochranného pásu, ochranné hlukové bariéry proti stávající i plánované dopravní infrastruktuře a klidovým parkovým prostorem, tj. minimálně tak, aby plocha č. 414/085/5813 byla rozšířena co do celého rozsahu pozemku parc. č. 1729/77.

Urbanistické a funkční souvislosti

Záměr Vlastníků navazuje na širší rozvojové záměry severního okraje Prahy (Ďáblice–Letňany–Čakovice), kde má vzniknout nová obytná

čtvrť s převahou bydlení, služeb a veřejné vybavenosti. Z hlediska urbanismu představuje navrhované vymezení Dotčených pozemků logické pokračování plánované obytné struktury směrem k dopravnímu uzlu VRT a zároveň přirozený přechod k parkovým plochám.

Zachování možnosti zastavění alespoň v ochranném pásu u D8 a VRT je zcela zásadní nejen z pohledu funkčního, ale i akustického a kompozičního — obytné objekty zde mohou plnit taktéž funkci hlukové bariéry, jak předpokládala Studie.

Absence Studií předpokládané zástavby naopak způsobí zvýšenou hlukovou i vibrační zátěž pro celou lokalitu, což ve svém důsledku bude mít za následek znemožnění využívání plánovaného parkového a rekreačního prostoru ve značné části lokality 928/Ďáblice-Třeboradice. Takový následek je nepřijatelný i s ohledem na stávající zástavbu, která je již nyní zatížena nadměrným hlukovým zatížením vyplývajícím z přiléhající dálnice. Vymezení ochranného prvku v podobě zástavby na Dotčených pozemcích ve Vlastníky a Studií navrhovaném rozsahu je tedy ve veřejném zájmu za účelem ochrany Ďáblic proti hlukové a vibrační zátěži a odclonění takové zátěže. Ostatně odclonění této zátěže bylo v rámci projednávání Původního návrhu MP namítáno též ze strany Městské části Praha – Ďáblice, která namítala, že je zcela opomíjena problematika ochrany území před nadměrným akustickým a emisním zatížením.

Zásah do vlastnického práva

Změna funkčního využití z ploch VV/SV-C na veřejnou zeleň představuje výrazný zásah do práv Vlastníků, který není přiměřený sledovanému cíli.

Návrh Metropolitního plánu v této části nekoordinuje veřejný a soukromý zájem a narušuje legitimní očekávání Vlastníků, že jejich pozemky budou i nadále využitelné pro rozvoj v souladu s platným Územním plánem a veřejně adresovanou koncepcí města v podobě Studie.

V souvislosti se zásahem do vlastnického práva a legitimního očekávání vlastníka si však dovoluujeme upozornit na následující relevantní judikaturu Nejvyššího správního soudu.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005 – 98 cit: „Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem

mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).“

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. července 2009, č. j. 1 Ao 1/2009–120 cit:

„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 Stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. (2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“

V tomto ohledu se domníváme, že Návrh metropolitního plánu je s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 Stavebního zákona a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) Stavebního zákona v rozporu.

S ohledem na výše uvedené máme za to, že návrh Metropolitního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů Vlastníků. Tímto závažným zásahem orgán územního plánování neplní svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území (§ 18 odst. 3 Stavebního zákona). Návrh metropolitního plánu znemožněním záměru porušuje

svou povinnost sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje (§ 18 odst. 2 Stavebního zákona).

Závěr

Na podkladě všech výše uvedených argumentů a důvodů Vás žádáme o provedení navrhované úpravy návrhu Metropolitního plánu tak, že Dotčené pozemky budou vymezeny jako zastavitelná plocha a překvalifikovány na obytnou/smíšenou městskou strukturu v rozsahu odpovídajícím Studii.

Jsme přesvědčeni, že tento návrh představuje vhodnější nastavení rozvoje této lokality, jehož důsledkem budou zejména (i) vytvoření logického, hlukově vyváženého přechodu mezi významnou dopravní infrastrukturou, obytnou zástavbou a parkovou zelení; (ii) vznik obytné plochy, která bude ideálně dopravně dostupná; (iii) propořční a nediskriminační přístup k územím na obou stranách komunikace a zachování souladu MP s principy udržitelného rozvoje dle § 18 Stavebního zákona.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

MPP sice zohledňuje zmíněnou studii, nicméně s přihlédnutím ke kvalitní zemědělské půdě byla v návrhu vymezena pouze část zastavitelných ploch. Tím došlo k přiměřenému kompromisu mezi zájmem na vybudování nové čtvrti v návaznosti na plánovaný dopravní uzel, a mezi zájmem ochrany ZPF (dohodnuto s dotčeným orgánem). Plocha občanské vybavenosti je vymezena v částečné kontinuitě s platným ÚP (plocha VV). V návaznosti na urbanistickou studii Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.) je vymezena v částečně odlišné poloze tak, aby došlo k vzniku kompaktního zastavitelného území Ďáblic. Plochy jsou navrženy tak, aby nebyla narušena celková koncepce. Vymezení ploch je koordinováno podle dosavadního průběhu pořizování MPP - plochy jsou navrženy tak, aby nedošlo k zásahu do zájmů hájených dotčenými orgány - z hlediska ochrany ZPF a z hlediska ochrany přírody a krajiny.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování viz kapitola 3 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 textové části odůvodnění.

V prostoru mezi Letňany a Ďáblicemi podél stávající komunikace Cínovecká byl na základě Aktualizace zásad územního rozvoje č. 14 vymezen koridor pro stavbu strategického národního významu –

vysokorychlostní trať Praha – Drážďany. Tato stavba znamená zásadní koncepční vstup do prostorového řešení tohoto území včetně krajinných vazeb. Samospráva (hl. m. Praha) na tento zásadní vstup reagovala úkolem pro IPR Praha zpracovat podrobnější prověření, které zanalyzuje dopady a prozkoumá potenciální benefity, které by investice pro toto území mohla mít. Na základě tohoto zadání byla zpracována dopravně-krajinářsko-urbanistická studie Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.). Tato studie komplexně území zhodnotila a prokázala pozitivní dopady umístění případného dopravního terminálu Praha – Sever. Součástí toho byl i návrh doplnění rozvojových ploch na základě principů tzv. transit oriented development na východ od tohoto terminálu.

Jedním z ústředních principů návrhu bylo přeřešení prostupu krajinného rozhraní, které je žádoucí, aby oddělilo sídlo starých Ďáblic (lokalita 237 / Ďáblice) a oblast urbanizovaného území Letňany – Čakovice. MPP přitom reflektuje požadavky a úkoly na zamezení srůstání sídel formulované v republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, v ZÚR, ale i v principech Politiky architektury a stavební kultury ČR. Nově navržené řešení bylo vyhodnoceno jako výrazně vhodnější, neboť vytváří spojitý prostup otevřené krajiny a přičleněním produkčních ploch podél ulice Cínovecká k lokalitě Terminál sever umožňuje, aby si sídlo starých Ďáblic zachovalo jednotný vesnický ráz.

Vymezení krajinného rozhraní na předmětných pozemcích proto pořizovatel vyhodnotil jako účelné.

Pro zajištění spojitého prostupu otevřené krajiny, bylo nezbytné přehodnotit vymezení plochy občanské vybavenosti. Ta byla nově přičleněna a úžeji přimknuta k lokalitě 237 / Ďáblice, aby bylo umožněno krajinné propojení. Pořizovatel přitom dbal na ochranu vlastnických práv a aktuální právní stav v území. Nově vymezovaná plocha otevřené krajiny byla kompenzována redukcí dnešní plochy LR v platném ÚP, na které byla plocha občanské vybavenosti nově vymezena, a to vždy v rámci jedné parcely. Zvolený přístup tak není nepřiměřeným zásahem do vlastnických práv. Pořizovatel na základě toho vyhodnotil, že zvolené řešení je proporcionální a nediskriminační vůči vlastníkům pozemků.

Předmětná VPS představuje strategickou plochu dlouhodobě určenou pro veřejnou vybavenost, což tvrdila i zmiňovaná studie, která v místě umísťuje ZŠ. Zajištění dostatečných kapacit ZŠ, veřejné vybavenosti obecně, je nezpochybnitelným veřejným zájmem. VPS pro veřejnou vybavenost je v území o to podstatnější i vzhledem k návrhu velmi kapacitní zástavby v návaznosti na Terminál sever. Obecné názvy VPS jsou v MPP použity zcela záměrně z důvodu jeho flexibility. Příliš podrobná specifikace VPS, často použitá např. v platném ÚP, není vhodná. Obecně formulovaný název VPS je flexibilní a může být konkretizován v návazných řízeních podle potřeby, bez nutnosti měnit zdlouhavými procesy územní plán. Veřejnou infrastrukturou jsou pozemky, stavby a zařízení zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu. V procesu pořizování MPP byly dle stavebního zákona váženy

jednotlivé zájmy na rozvoji území (soukromé i veřejné) - MPP vytváří dostatečné předpoklady pro vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel. Ke stejnému závěru dospěl i zpracovatel dokumentace VVURÚ. Je zcela přirozené, že v rámci ÚPD může dojít k ovlivnění některých soukromých zájmů, ale to nevede k nemožnosti vytvářet podmínky pro realizaci (převažujících) veřejných zájmů. VPS je na pozemku vymezena v částečné kontinuitě s platným ÚP - její vymezení v rozsahu MPP je oproti platnému ÚP aktualizováno s ohledem na celkovou koncepci rozvoje území, projednání jednotlivých fází návrhu MPP a dokumentaci VVURÚ - na základě tohoto se jedná o neoptimálnější návrh.

Z hlediska nedokončených záměrů pořizovatel odkazuje na článek 167 odst. 1 Textové části: "Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona [117] nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy."

Pořizovatel uvádí, že Metropolitní plán zmíněnou studii zohledňuje, avšak s ohledem na kvalitní zemědělskou půdu byla vymezena pouze část zastavitelných ploch jako přiměřený kompromis mezi zájmem nové čtvrti a ochranou ZPF (dohodnutý s příslušným dotčeným orgánem), a že plochy jsou koordinovány tak, aby nebyly dotčeny zájmy hájené dotčenými orgány (ochrana ZPF, ochrana přírody a krajiny).

Pořizovatel dále uvádí, že plocha občanské vybavenosti navazuje částečně na ÚPSÚ (plocha VV) a v návaznosti na urbanistickou studii Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.) je vymezena v částečně odlišné poloze pro vznik kompaktního zastavitelného území Ďáblic. Pořizovatel uvádí, že VPS je strategická plocha dlouhodobě určená pro veřejnou vybavenost (studie zde uvádí ZŠ), že dostatečné kapacity ZŠ a veřejné vybavenosti jsou veřejným zájmem.

Pořizovatel současně popisuje vymezení koridoru VRT dle Aktualizace č. 14 ZÚR (AZÚR č. 14), zpracování studie Terminál VRT Praha sever a navazující území a jako ústřední princip uvádí přeřešení krajinného rozhraní tak, aby oddělilo sídlo starých Ďáblic a urbanizované území Letňany–Čakovice. Vymezení krajinného rozhraní na předmětných pozemcích vyhodnotil jako účelné. Uvádí, že pro zajištění spojitého prostupu otevřené krajiny bylo nezbytné přehodnotit vymezení plochy občanské vybavenosti a že nově

vymezovaná plocha otevřené krajiny byla „kompenzována“ redukcí dnešní plochy LR v platném ÚP (vždy v rámci jedné parcely), přičemž zvolený přístup podle pořizovatele není nepřiměřeným zásahem a je proporcionální a nediskriminační.

Pořizovatel dále uvádí, že vyhovění požadavku by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu (nad rámec platného ÚPSÚ) a že na takové zhodnocení pozemků není právní nárok. Dále uvádí, že vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny, což je v rozporu s klíčovou koncepcí Metropolitního plánu a odkazuje na § 18 odst. 4, § 53 odst. 5 písm. f), § 55 odst. 4 stavebního zákona a požadavky ZÚR na zamezení nekoordinovaného zvětšování zastavitelného území.

Pořizovatel konstatuje, že dotčené pozemky byly v předchozím ÚPSÚ vymezeny jen jako územní rezerva (nikoli jako návrhová zastavitelná plocha), že z územní rezervy legitimní očekávání budoucí změny na zastavitelnou plochu neplyne. Pořizovatel po prověření dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika požadavků na podmíněnost územními studiemi byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl pořizovatelem zvolen jednotný přístup pro vymezování podmíněnosti.

V návrhu MPP, bylo-li to v daných plochách shledáno jako důvodné, zejm. dochází-li návrhem MPP k výraznému nenárokovému zhodnocení pozemků navýšením míry využití území nad rámec dnešního právního stavu v ÚP SÚ, bylo požadavku vyhověno účelnějším nástrojem, a to ve smyslu požadavku podatele. Do návrhu MPP byl v doplněn regulativ podmíněnosti plánovací smlouvou (PPS) dle § 323 odst. 10 NSZ, včetně příslušných regulativů PPS. Byly

stanoveny podmínky a lhůta pro jejich uzavření a jejich základní obsah. Na základě komplexního posouzení a zohlednění všech obdržených připomínek a námitek byly doplněny PPS pro konkrétní plochy. PPS byly provázány na stávající právní stav a zohledňují právní kontinuitu tak, aby nepoškodily vlastníky z hlediska nepřiměřeného zásahu do jejich práv a legitimního očekávání, tj. jsou aplikovány zpravidla na zhodnocovaný rozdíl HPP, který MPP "přidává" oproti ÚP SÚ (stávajícímu právnímu stavu). Byly stanoveny výjimky, pro které se podmíněnost nepoužije. Příslušné regulativy byly odvozeny z praxe HMP, z důvodu legitimního očekávání vlastníků a transparentního, rovného a předvídatelného chování města i úřadu vůči vlastníkům. Z toho důvodu bylo přihlédnuto k Metodice spoluúčasti investorů schválené ZHMP v 01/2022, z hlediska kontinuity a předvídatelnosti. Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou vymezeny v grafické části Z 01 a uvedeny v KLZ/900. Výčet těchto ploch je uveden v příloze č. 2/900 a je doplněn krycím listem podmíněnosti v příloze č. 3. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Druhým nástrojem, kterým návrh MPP řeší požadavky na určitou formu podmíněnosti, je pro zajištění koordinovaného a koncepčního rozvoje významných transformačních a rozvojových ploch využití parametrické regulace, díky které je zajištěna garance komplexního řešení území a jeho podrobného prověření a zároveň je minimalizováno riziko tzv. "salámové metody".

Pořizovatel si je zároveň vědom nezbytnosti a nezastupitelné role podrobnějších územně plánovacích nástrojů, a z toho důvodu v rámci koordinace územně plánovací činnosti v rámci území hl. m. Prahy činí maximum pro to, aby právě územní studie vznikaly. Mnoho územních studií pro klíčové lokality již bylo pořizovatelem zdárně pořízeno, schváleno a úspěšně slouží jako podklad pro rozhodování v území. Zároveň pořizovatel mnoho dalších studií v současnosti pořizuje, vždy s přihlédnutím k aktuálním potřebám území a prioritám městských částí a samosprávy HMP. Samotné pořizování územních studií tudíž pořizovatel upřednostňuje před rigidním a neflexibilním požadavkem na závaznou podmíněnost územní studií v určitém území, tím spíše, pokud již územní studie vznikla, či pokud se našel jiný adekvátní nástroj pro nalezení dohody v území.

V neposlední řadě pořizovatel prověřoval i právní kontinuitu s regulativy dosavadního ÚP SÚ, neboť v mnoha případech podatelé požadují vymezení podmíněnosti územní studií de facto nad rámec dnešního právního stavu, tj. v územích, kde ÚP SÚ nevyžaduje ani podmíněnost územní studií ani zastavovací studií. To jsou de facto všechna území mimo plochy ve velkých rozvojových územích (tzv. VRÚ) a mimo plochy s plovoucími značkami. V takových případech

proto pořizovatel v rámci správní úvahy při vážení veřejných a soukromých zájmů došel k závěru, že stanovení podmíněnosti v území pořízení územní studie by nebylo možné odůvodnit ani její nezbytností pro prověření složitých vztahů v území, neboť v daných případech byla urbanistická koncepce území dostatečně prověřena v rámci zpracování MPP a navržené regulativy poskytují dostatečný rámec pro rozhodování v navazujících řízeních. Požadavek na podmíněnost územní studií by v takových případech představoval nepřiměřené omezení využití území, které neodpovídá míře složitosti řešeného území ani účelu tohoto nástroje, a nadto by byl v rozporu s právní kontinuitou. Uložení takové podmínky proto nebylo shledáno odůvodněným.

Z výše uvedeného vyplývá, že pořizovatel systémově a komplexně prověřil na základě připomínek a námitek danou problematiku jak ve vztahu k tomuto území a dotčeným pozemkům, tak zároveň metodicky v rámci celého území hl. m. Prahy jednotně a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Dále podrobněji viz příloha P.167 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytné nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho

zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkově pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036165

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 382

Podatel | **MIKOLÁŠEK JAROSLAV**

Zastupuje | 1 PO, 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZETWO

Lokalita | 237, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření

Navrhujeme změnu výškové regulace u výškové regulace na Dotčených pozemcích.

Odůvodnění

Tato námítka koncepčně souvisí s výše uvedenou námítkou č. 1, která upravuje typ struktury a využití Dotčených pozemků, a proto lze argumenty uvedené k námítce č. 1 v zásadě zopakovat i k této námítce.

V souladu s urbanistickými zásadami je dlouhodobý záměr v území propojit městskou část Letňany s městskou částí Ďáblicemi. Východní část tohoto propojení (sídliště Letňany) je charakteristická vysokopodlažními objekty, když bytové domy v této lokalitě dosahují běžně dvanácti podlaží. Návrh Metropolitního plánu předpokládá v přiléhající části Letňan rovněž výstavbu vyšších objektů, když je pro přiléhající oblast navrhována podlažnost až 8 RNP s tím, že jsou stanoveny hladiny věží až na hodnotu 15. V západní části propojení (Ďáblice) je realizována nízkopodlažní zástavba vesnické struktury s 2-3 RNP.

Skutečností, že Metropolitní plán navrhuje na značné části Dotčených pozemcích parkové plochy, vzniká nepřirozené skokové snížení, které je v rozporu s architektonickými a urbanistickými zásadami, neboť výrazně narušuje výškovou hladinu okolní zástavby a krajiny.

Zvýšením výškové regulace na Dotčených pozemcích v rozsahu změn vymezení uvedených v námítce č. 1, naproti tomu umožní postupný a přirozený přechod od dvanáctipodlažní zástavby sídliště Letňany k nízkopodlažní zástavbě vesnické struktury v Ďáblicích.

Vyšší podlažnost na Dotčených pozemcích, resp. lokalitě podél komunikace zároveň poskytne větší využitelnost území a připraví lepší podmínky pro vznik čtvrti na principu “města krátkých vzdáleností”, což jsou dlouhodobě deklarované cíle metropolitního plánu. Je totiž v zájmu nejen obyvatel, ale i samotného hl. města Prahy a jejího okolí, aby každý pozemek byl využíván co nejefektivněji a Praha nebyla příliš rozšiřována do šířky a délky. Nadměrná roztažnost města, co se plochy a délky týče, totiž zvyšuje nároky na dopravní dostupnost. V konečném důsledku tak dochází k nežádoucím účinkům v podobě zvýšeného smogu a nadměrné zátěže hromadné i automobilové dopravy.

Umožnění výstavby o vyšší podlažnosti zároveň umožní vytvořit postupný a přirozený přechod od navržené městské čtvrti směrem k dopravnímu uzlu a zároveň vytvoří ochranný pás mezi dopravní infrastrukturou a klidovým parkovým prostorem.

Zásah do vlastnického práva

Stejně tak odkazujeme na naše argumenty a vyjádření k potenciálnímu zásahu do vlastnického práva Vlastníků uvedené v rámci námítky č. 1, když navrhovaná výšková regulace je rovněž způsobilá významně zasáhnout do vlastnického práva Vlastníků.

Závěr

Na podkladě všech výše uvedených argumentů a důvodů Vás žádáme o provedení navrhované úpravy návrhu Metropolitního plánu tak, že v lokalitě Dotčených pozemků bude umožněna výstavba dle těchto námitek a v souladu s architektonickými a urbanistickými zásadami dojde k navýšení výškové regulace, která umožní postupný a přirozený přechod od dvanáctipodlažní zástavby sídliště Letňany k nízkopodlažní zástavbě vesnické struktury v Ďáblicích.

Vlastníci jsou přesvědčeni, že návrh představuje vhodnější nastavení rozvoje této lokality, jehož důsledkem budou zejména (i) plynulé propojení městské části Letňany a Ďáblice,

(ii) vznik ploch, která bude ideálně dopravně dostupná; (iii) vytvoří ochranný pás mezi dopravní infrastrukturou a klidovým parkovým prostorem; a (iv) bude v souladu s architektonickými a urbanistickými zásadami.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

MPP je upraven v návaznosti na železniční uzel Terminál Sever a celou související studii (urbanistická studie Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.). Návrh MPP se od této zpracovávané studie částečně v některých místech liší z důvodu hledání kompromisu mezi požadavky studie a mezi zájmem ochrany ZPF. Údajný dlouhodobý záměr propojení Letňan a Ďáblic není jasný. V ZÚR je jednoznačně uvedeno oddělení Městské krajiny Prahy (kam patří Letňany) a sídla v Přípraží vymezeného v místě Ďáblic. Navíc jsou odděleny i krajinným rozhraním. To je v MPP také vymezeno, aby byly právě Ďáblice jednoznačně odděleny od kompaktnější zástavby v Terminálu Sever a v Letňanech.

Co se týče údajného „dlouhodobého záměru“ propojení Letňan a Ďáblic pak pořizovatel odkazuje na Zásady územního rozvoje (ZÚR), z nichž plyne oddělení Městské krajiny Prahy a sídla v Přípraží v místě Ďáblic, a na krajinné rozhraní vymezené rovněž v Metropolitním plánu.

Pořizovatel prověřil možnost úpravy rozmezí podlažnosti, avšak uzavírá, že stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů, odpovídá měřítku dané části města a požadované navýšení by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Pořizovatel odkazuje na čl. 18 textové části návrhu Metropolitního plánu, který pojednává o výškové regulaci jako součásti urbanistické koncepce – stabilizaci výškového uspořádání a zachování výškové různorodosti – a konstatuje, že výšková regulace v dané ploše není v rozporu s širším okolím.

Pořizovatel doplňuje, že pro transformační a rozvojové plochy platí možnost navýšení výšky dle pravidel pro dominanty podle čl. 103 textové části Metropolitního plánu – například podél tříd a náměstí, v nárožních polohách nebo pro budovy občanské vybavenosti.

Koncepce výškové regulace je komplexně popsána v kapitole 9 textové části odůvodnění Metropolitního plánu, zejména ve vztahu k čl. 97–100, a je v souladu se zadáním Metropolitního plánu.

Pořizovatel uzavírá, že vyhověním námitce by došlo ke zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu (nad rámec dosud platného ÚPSÚ), takové navýšení hodnoty pozemků není opodstatněné ani právně nárokovatelné a porušilo by princip kontinuity. V tomto případě je de facto zachován status quo, neboť regulativy jsou odvozeny od stávající platné územně plánovací dokumentace.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ.

Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036166

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 382

Podatel | **MIKOLÁŠEK JAROSLAV**

Zastupuje | 1 PO, 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZETWO

Lokalita | 237

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Vyjádření

Navrhujeme zrušení navrhovaného vymezení veřejně prospěšné stavby občanského vybavení pro uplatnění předkupního práva vymezené lokalitou č. 916-800/237/2231 nacházející se z části na pozemku parc. č. 1729/109.

Odůvodnění

Tato námítka koncepčně souvisí s výše uvedenou námítkou č. 1, která upravuje typ struktury a využití Dotčených pozemků. Vymezení veřejně prospěšné stavby („VPS“) na části Pozemku s VPS je dlouhodobě nevyužito, přičemž město ani jiný oprávněný subjekt v uplynulých letech nepodnikl žádné kroky k její realizaci, výkupu či vyvlastnění. Tímto dochází k trvalému omezení vlastnického práva bez reálného veřejného užítku, což je v rozporu s principy proporcionality a ochrany vlastnictví.

Dlouhodobé nevyužití VPS a absence veřejného zájmu

V návrhu Metropolitního plánu je v lokalitě Pozemku s VPS vymezena veřejně prospěšná stavba občanské vybavenosti pro uplatnění předkupního práva. VPS je přitom na Pozemku vymezena stávajícím Územním plánem již řadu let, aniž by byla jakkoliv realizována či připravována, což zásadně ovlivňuje možnosti rozvoje území i vlastnické právo Vlastníků.

Dlouhodobé ponechání VPS pouze „na papíře“ bez jakéhokoliv reálného kroku k její realizaci představuje zásah do vlastnického práva, který není vyvážen žádným konkrétním veřejným zájmem. Takové omezení nám znemožňuje s Pozemkem s VPS v plném rozsahu nakládat, brání jeho rozvoji, snižuje jeho hodnotu a vystavuje nás dlouhodobé nejistotě ohledně jeho budoucího využití.

(Obrázek č. 8: VPS dle Územního plánu)

Popsaná situace je v přímém rozporu s judikaturou Nejvyššího soudu, která se obdobnými případy opakovaně zabývala. Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 26. 4. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1425/2014, výslovně konstatoval, že „dlouhodobá nečinnost územně samosprávného celku (obce), který nerealizoval veřejně prospěšnou stavbu předpokládanou územním plánem, může vést ke vzniku nároku za omezení vlastnického práva k pozemku, na němž má veřejně prospěšná stavba stát.“

Dále Nejvyšší soud v tomto rozhodnutí formuloval několik zásadních závěrů, které jsou na aktuální situaci plně aplikovatelné. Vymezení VPS v územním plánu má být impulsem k zahájení realizace v přiměřené době, včetně výkupu pozemků nebo zahájení vyvlastnění. Pokud k tomu v rozumné lhůtě nedojde, postavení vlastníka se stává dlouhodobě nejistým. Dále soud uvádí, že po příliš dlouhé době už nelze po vlastníkově spravedlivě požadovat, aby omezení dál snášel bez kompenzace. Jestliže obec ani po uplynutí přiměřené doby nezajistí realizaci vymezené veřejně prospěšné stavby ani neustoupí od záměru, vzniká vlastníkově nárok na náhradu za omezení vlastnického práva. Subjekt, v jehož prospěch je VPS vymezena, může odvrátit vznik nároku tím, že včas od záměru ustoupí – tj. iniciuje změnu územního plánu a vymezení VPS zruší. Pokud obec neplánuje stavbu realizovat v dohledné době, je na místě nezatěžovat nadále vlastníka a VPS z územního plánu odstranit. V návrhu Metropolitního plánu se však tímto obec nikterak neřídí a VPS opětovně vymezuje, byť oproti současnému vymezení s drobnou odchylkou (k tomu viz obrázek č. 5 těchto námitek). V souladu s výše uvedeným rozsudkem však v takovém případě nemůže být dán skutečný veřejný zájem na ponechání vymezení veřejně prospěšné stavby v návrhu Metropolitního plánu.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že VPS je na Pozemku s VPS vymezena již dlouhou dobu, město však nevyvíjí žádnou aktivitu k její realizaci.

V této souvislosti odkazujeme rovněž na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 2. 2009, č. j. 2 Ao 4/2008-88, který stanoví: „Za situace, kdy toto omezení překročí míru spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv jednotlivce, musí být vlastníku přiznána odpovídající náhrada ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny. (...) I za situace, kdy takové omezení není v rozporu s hmotným právem, může soud zrušit příslušnou část územního plánu, dojde-li v rámci testu proporcionality k závěru, že bez poskytnutí náhrady jde o zásah nepřiměřený.“

Požadavek konkrétnosti a odůvodnění VPS

VPS je v rámci Návrhu Metropolitního plánu označena pouze jako „800/237/2231 – plocha o velikosti 28 640 m² rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: občanská vybavenost“. Takové vymezení je zcela vágní, postrádá jakýkoliv konkrétní účel, typ stavby, kapacitu či časový horizont realizace. V Územním plánu byla veřejně prospěšná stavba popsána alespoň jako „Řáblice – základní škola, mateřská škola“, avšak ani tato potřeba nebyla v uplynulých letech nijak realizována, a není zřejmé, zda je v současnosti skutečně aktuální.

Je třeba zdůraznit, že Původní návrh MP již s veřejně prospěšnou stavbou umístěnou na Pozemku s VPS nepočítal, neboť veřejná potřeba takového vymezení oproti současnému stavu odpadla. Teprve aktuální návrh Metropolitního plánu ji na Pozemek s VPS opět vrací, aniž by byl předložen jakýkoliv oprávněný důvod, proč je takové vymezení VPS v této lokalitě nezbytné. Tento postup je svévolný a bez reálného veřejného zájmu, zvláště když město neprokázalo aktuální potřebu nové občanské vybavenosti v daném rozsahu.

Judikatura Nejvyššího správního soudu i krajských soudů jednoznačně stanoví, že v územním plánu je nutné jasně vymezit nejen plochu, ale i samotnou veřejně prospěšnou stavbu a její účel. Nejvyšší správní soud v rozsudku č. j. 8 As 194/2020-45 ze dne 26. 10. 2022 uvádí: „Odpůrkyně v územním plánu v podstatě jen vymezila plochu veřejně prospěšné stavby pro blíže funkčně neurčenou stavbu občanského vybavení, aniž tuto vlastní stavbu vymezila. V územním plánu je nicméně třeba vymezit nejen plochu pro veřejně prospěšnou stavbu, ale též samotnou veřejně prospěšnou stavbu, pro niž je plocha vymezována. Veřejně prospěšná stavba má být vymezena natolik určitě (zejména pomocí účelu, popř. též v závislosti na druhu stavby rámcovým údajem o kapacitě či jiným kvantitativním údajem), aby bylo možné zhodnotit její charakter z hlediska definice veřejně prospěšné stavby a její potřebnost.“ Absence konkrétního odůvodnění veřejného zájmu činí opatření svévolným a znemožňuje přezkum přiměřenosti zásahu do vlastnického práva.

Současný Návrh metropolitního plánu pouze formálně rezervuje rozsáhlou plochu VPS, aniž by prokazoval, proč je dané umístění VPS nezbytné a proč má veřejný zájem převážet nad právem vlastníka. Není zřejmé, zda je veřejná vybavenost v této lokalitě skutečně potřebná.

Z výše uvedeného je zřejmé, že návrh Metropolitního plánu postrádá konkrétní náplň veřejně prospěšné stavby a chybí reálné odůvodnění veřejného zájmu. Takové vymezení VPS je v rozporu s judikaturou Nejvyššího správního soudu a představuje svévolné omezení vlastnických práv. Žádáme proto, aby bylo vymezení VPS na

Pozemku s VPS v návrhu Metropolitního plánu zrušeno, případně doplněno o konkrétní, odůvodněný a aktuální veřejný zájem.

Škoda způsobená spoluvlastníkům

V důsledku dlouhodobého vymezení VPS na Pozemku s VPS vzniká Vlastníkům pozemku majetková újma, která se s časem dále prohlubuje. Vymezení VPS způsobuje, že Pozemek s VPS je stavebně blokován, což zásadně omezuje možnosti jeho efektivního využití. Stavební úřady mohou mylně pokládat takový pozemek za nezastavitelný jinou stavbou, přestože zákon to výslovně nezakazuje. Výsledkem je, že prodat pozemek je nevýhodné, protože vymezení VPS odrazuje potenciální kupce a snižuje tržní cenu. Nemůžeme tak svůj majetek účelně zpeněžit, leda za výrazně nižší cenu, než by odpovídalo jeho skutečné hodnotě.

Současné vymezení VPS znemožňuje realizovat investiční záměry, které byly s Pozemkem s VPS

zamýšleli. Na pozemcích nelze svobodně stavět či podnikat, přicházíme o možnost využití, které bylo v souladu s platným Územním plánem i Studií. Tato situace představuje přímou újmu, která není kompenzována žádným veřejným zájmem ani náhradou ze strany města.

Dalším významným aspektem je dlouhotrvající nejistota ohledně osudu našich pozemků. Nevíme, kdy a zda vůbec dojde k vyvlastnění či výkupu; nemůžeme dlouhodobě plánovat, pozemky jsou „v limbu“. Tato nejistota měla být dle Původního návrhu MP odstraněna, což mělo být logickým následkem dosavadní situace. Oproti Původnímu návrhu MP však návrh Metropolitního plánu opětovně, bez jasného důvodu veřejně prospěšnou stavbu na Pozemek s VPS vrací a opětovně prohlubuje dlouhotrvající nejistotu Vlastníků.

Nejvyšší správní soud i Nejvyšší soud opakovaně judikují, že dlouhodobé blokování pozemku pro veřejný účel bez reálných kroků je právně neudržitelné. Tato situace nastala i ve vztahu k řešenému pozemku, a proto jediným správným řešením je stávající VPS zrušit a VPS dále v Metropolitním plánu nevymezovat.

Změna právního režimu

Upozorňujeme, že právní režim předkupního práva prošel zásadní změnou v souvislosti s přijetím zákona č. 183/2021 Sb., stavební zákon („Nový stavební zákon“), který možnost vymezovat předkupní právo ve prospěch obce za účelem realizace veřejně prospěšné stavby neumožňuje.

Stávající předkupní práva, která byla vymezena podle předchozí právní úpravy, jsou výslovně upravena v přechodném ustanovení § 327 odst. 2 Nového stavebního zákona:

„Předkupní právo vymezené v územně plánovací dokumentaci podle dosavadních právních předpisů zaniká účinností změny územního plánu, kterou bylo jeho vymezení vypuštěno (...) nejpozději však uplynutím 4 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.“

Metropolitní plán je územně plánovací dokumentace přijímaná dle dosavadní právních předpisů, tj. Stavebního zákona, a proto se na něj výše uvedené ustanovení použije. Předkupní právo tedy zanikne buď změnou územního plánu, nebo nejpozději do 4 let ode dne účinnosti Stavebního zákona. S ohledem na shora popsané platí, že omezení vlastnického práva formou předkupního práva by mělo být z návrhu Metropolitního plánu vypuštěno, neboť je v rozporu s aktuální právní úpravou. Trvání předkupního práva bez reálného veřejného zájmu představuje nepřiměřený zásah do našich práv a je v rozporu s principy ochrany vlastnictví. Žádáme proto, aby bylo vymezení VPS s předkupním právem v MP odstraněno v souladu s § 327 odst. 2 Stavebního zákona.

Závěr

Na základě všech výše uvedených skutečností žádáme, aby návrh Metropolitního plánu byl upraven tak, že vymezení veřejně prospěšné stavby s předkupním právem v lokalitě č. 916-800/237/2231 na Pozemku s VPS bude odstraněno a pozemek zůstane nezatížen. Jsme přesvědčeni, že ponechání tohoto omezení by představovalo nejen rozpor s aktuální právní úpravou, ale i nepřiměřený zásah do našich vlastnických práv, který není odůvodněn žádným relevantním veřejným zájmem. Odstraněním tohoto omezení bude napraven dlouhodobě neodůvodněný zásah do vlastnických práv Vlastníků, odstraněna stavební blokáce pozemků a vytvořeny podmínky pro jejich efektivní využití.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Předmětná VPS představuje strategickou plochu dlouhodobě určenou pro veřejnou vybavenost, což potvrdila i zmiňovaná urbanistická studie Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.), která v místě umísťuje ZŠ. Zajištění dostatečných kapacit ZŠ, resp. veřejné vybavenosti obecně, je nezpochybnitelným veřejným zájmem. VPS pro veřejnou vybavenost je v území o to podstatnější i vzhledem k návrhu velmi kapacitní zástavby v návaznosti na lokalitu 085 / Terminál Sever a zastavitelné rozvojové plochy (zejména

414/085/5813). Obecné názvy VPS jsou v MPP použity zcela záměrně z důvodu jeho flexibility. Příliš podrobná specifikace VPS, často použitá např. v ÚP SÚ, není vhodná. Obecně formulovaný název VPS je flexibilní a může být konkretizován v návazných řízeních podle potřeby, bez nutnosti měnit zdoluhavými procesy územní plán. Veřejnou infrastrukturou jsou pozemky, stavby a zařízení zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu. V procesu pořizování MPP byly dle stavebního zákona váženy jednotlivé zájmy na rozvoji území (soukromé i veřejné). MPP vytváří dostatečné předpoklady pro vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel. Ke stejnému závěru dospěl i zpracovatel dokumentace VVURÚ. Je zcela přirozené, že v rámci ÚPD může dojít k ovlivnění některých soukromých zájmů, ale to nevede k nemožnosti vytvářet podmínky pro realizaci (převažujících) veřejných zájmů. VPS je na pozemku vymezena v částečné kontinuitě s ÚP SÚ, jak sám poukázal podatel. Její vymezení v rozsahu MPP je oproti ÚP SÚ aktualizováno s ohledem na celkovou koncepci rozvoje území, projednání jednotlivých fází návrhu MPP a dokumentaci VVURÚ – na základě tohoto se jedná o nejoptimálnější návrh.

Pro zajištění spojitého prostupu otevřené krajiny, bylo nezbytné přehodnotit vymezení plochy občanské vybavenosti. Ta byla nově přičleněna a úzeji přimknuta k lokalitě 237 / Ďáblice, aby bylo umožněno krajinné propojení. Pořizovatel přitom dbal na ochranu vlastnických práv a aktuální právní stav v území. Nově vymezovaná plocha otevřené krajiny byla kompenzována redukcí dnešní plochy LR platného ÚP, na které byla plocha občanské vybavenosti nově vymezena, a to vždy v rámci jedné parcely. Zvolený přístup tak není nepřiměřeným zásahem do vlastnických práv. Pořizovatel na základě toho vyhodnotil, že zvolené řešení je proporcionální a nediskriminační vůči vlastníkům pozemků.

Vzhledem k částečné změně plochy 800/237/2231 a zvýšení potřeby realizace stavby občanského vybavení (ZŠ) v důsledku vymezení nových okolních ploch je pořizovatel uzavírá, že potřeba realizace veřejně prospěšné stavby (VPS) občanské vybavenosti přetrvává, resp. byla naopak zintenzivněna. Z toho důvodu byla plocha 800/237/2231 vymezena jako plocha pro veřejně prospěšné stavby občanského vybavení pro uplatnění předkupního práva.

Požadavek podatele na vypuštění této plochy jako VPS byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proportionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu.

Pořizovatel dále poukazuje na to, že se jedná toliko o VPS pro uplatnění předkupního práva, nikoliv pro možné vyvlastnění. Jak vyplývá z § 101 odst. 1 věty šesté stavebního zákona, vlastník pozemku nebo stavby, u kterých vzniklo předkupní právo podle tohoto zákona (dále jen „povinný vlastník“), má povinnost v případě zamýšleného úplatného převodu nabídnout oprávněné osobě tyto k odkoupení postupem a za podmínek podle tohoto zákona. Vlastníci pozemku dotčeného plochou 800/237/2231 jsou tak povinni jej toliko nabídnout k odkupu v případě, že by sami zamýšleli jej prodat. Nevzniká zde tudíž žádná nejistota ohledně možného vyvlastnění či „vynuceného“ odkupu ze strany hl. m. Prahy.

Pokud mají vlastníci pozemku parc. č. 1729/109 v k. ú. Ďáblice sami zájem realizovat na pozemku stavbu občanské vybavenosti, mohou tak učinit bez dalšího. Přiměřenost omezení vlastnického práva vlastníků dotčeného pozemku zřízením předkupního práva spočívá i v tom, že podle § 327 odst. 2 NSZ zanikne nejpozději do 1. 7. 2028.

Z výše uvedených důvodů jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je tedy odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění.

Pořizovatel přiznává, že zveřejněná textová část odůvodnění návrh MPP pro opakované veřejné projednání neobsahovala bližší odůvodnění vymezení ploch plochy pro uplatnění předkupního práva pro stavby občanského vybavení dle čl. 152 MPP. Tento nedostatek byl napraven a kapitola 9 textové části odůvodnění MPP k čl. 152 textové části MPP obsahuje již bližší zdůvodnění vymezení plochy 800/237/2231. Stanovení předmětné plochy pro VPS (stejně jako dalších VPS pro uplatnění předkupního práva) vycházelo zejména z studie Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti v Praze 2023–2050 zpracované IPR Praha v roce 2024.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých

a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které

s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033370

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 383

Podatel | **BUDZANOWSKI ANDRZEJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFQG4

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9yjruej7

Lokalita | 901

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Žádám o zařazení pozemku s parc. č. 918/4 v katastrálním území Hostavice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, na LV 1834 do návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy jako plochy „zahrádky a zahrádkové osady“.

Odůvodnění

Pozemek parc. č. 918/4 v katastrálním území Hostavice, obec Praha na LV 1834 tvoří nedílnou součást zahrádkové osady Dolní Počernice, která byla zřízena a schválena rozhodnutím Útvaru hlavního architekta hl. m. Prahy dne 13. 6. 1984.

Zahrádková osada je řádně registrována, jako právnická osoba - Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Dolní Počernice s ev. č. 809032, IČ: 70954704, která zahrádkovou osadu spravuje, jako ucelený funkční a hospodářský celek o celkové výměře cca 12 970 m².

Soubor pozemků zahrnující parc. č. 916/5, 916/6, 917 a 918/4 v katastrálním území Hostavice, obec Praha a dále parc. č. 1360/1, 1360/2, 1362/1 a 1362/2 v katastrálním území Dolní Počernice, obec Praha tvoří společně oplocenou, prostorově uzavřenou a provozně propojenou zahrádkovou osadu, která je dlouhodobě užívána Základní organizací Českého zahrádkářského svazu Dolní Počernice v souladu se stanovami Českého zahrádkářského svazu, tedy k pěstitelským a rekreačním účelům.

Část plochy pozemku parc. č. 918 v katastrálním území Hostavice, obec Praha (dnes 918/4) byla tedy po dobu více než 41 let oplocena zahrádkářskou osadou a užívána v domnění, že se jedná o pozemek s parc. č. 917 v katastrálním území Hostavice, obec Praha. Při odprodeji pozemku s parc. č. 917 v katastrálním území Hostavice, obec Praha Státním pozemkovým úřadem příslušným členům

Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Dolní Počernice bylo zjištěno, že část zahrádek ve skutečnosti leží v prostoru pozemku s parc. č. 918 v katastrálním území Hostavice, obec Praha. Následně došlo k vyčlenění pozemku s parc.č. 918/4 v katastrálním území Hostavice, obec Praha a jeho odprodeji ve veřejné dražbě Statním statkem v likvidaci členům Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Dolní Počernice.

K nabytí tohoto pozemku do podílového spoluvlastnictví došlo dne 9. 6. 2021, tedy v době, kdy již byl návrh Metropolitního plánu zpracováván. Z tohoto důvodu pravděpodobně nebyl zahrnut mezi plochy „zahrádky a zahrádkové osady“, přestože byl a je fakticky užíván tímto způsobem.

Proto podali podíloví spoluvlastníci pozemku 918/4 v katastrálním území Hostavice, obec Praha dne 17.06.2022 v listinné podobě Námitku, která byla zaevidovaná pod identifikátorem MHMPP08YCIKP. Chybějící povinné údaje, které v Námitce chyběly byly doplněny ve stanovené lhůtě v červenci 2022 a zaevidovány pod identifikátorem MHMPXPJ59GCN a MHMPP09QU3KD.

Veškeré sousední pozemky zahrnuté do téže osady (parc. č. 916/5, 916/6, 917 v katastrálním území Hostavice, obec Praha a parc. č. 1360/2, 1362/2 a části parc. č. 1360/1 a 1362/1 v katastrálním území Dolní Počernice, obec Praha) jsou již v návrhu Metropolitního plánu zařazeny jako plochy zahrádkových osad. (obrázek č.1_výřez legendy MPP, v. Z02)

Z hlediska funkční, prostorové i ekologické návaznosti je proto žádoucí, aby i pozemek s parc. č. 918/4 v k. ú. Hostavice, obec Praha na LV 1834 byl vymezen stejně.

Právní a věcná argumentace:

Podle § 8 odst. 2 zákona č. 221/2021 Sb., o podpoře zahrádkářské činnosti, obec ve své samostatné působnosti přispívá k rozvoji zahrádkářské činnosti tím, že vytváří předpoklady pro vznik, rozvoj a provozování zahrádkářské činnosti v rámci územního plánování, a může vymezit plochy k zahrádkářské činnosti v územně plánovací dokumentaci.

→ Zařazení pozemku 918/4 v katastrálním území Hostavice, obec Praha na LV 1834 plně odpovídá tomuto zákonnému cíli.

Dle § 18 a § 19 stavebního zákona (č. 183/2006 Sb.) je cílem územního plánování vytvářet podmínky pro trvale udržitelný rozvoj území, ochranu příznivého životního prostředí a rozvoj rekreace obyvatel.

→ Zahrádkové osady tyto cíle naplňují, představují významný prvek městské zeleně a rekreační infrastruktury.

Požadovaná úprava neznamená změnu stávajícího využití, ale pouze sjednocení funkčního zařazení s reálným více než 41 let trvajícím stavem

a s již schváleným způsobem využití sousedních pozemků.

Návrh řešení:

Na základě výše uvedeného žádám, aby byl v návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy:

pozemek s parc. č. 918/4 v katastrálním území Hostavice, obec Praha, okres Hlavní město Praha na LV 1834 zařazen do funkční plochy „zahrádky a zahrádkové osady“, v souladu s reálným a dlouhodobým využíváním území a v návaznosti na sousední pozemky stejné funkce.

Přílohy:

Ortofoto mapa s vyznačením pozemku 918/4 v katastrálním území Hostavice, obec Praha, okres Hlavní město Praha

Výpis z katastru nemovitostí (LV 1834)

Doložení historického a faktického využívání pozemku jako zahrádky:

- Rozhodnutí odboru výstavby Obvodního národního výboru v Praze 9

- původní situační plán osady

Stanovisko ZO ČZS Dolní Počernice + Osadní řád

Původní Námitka k Metropolitnímu plánu zaevidovaná pod identifikátorem MHMPP08YCIKP ze dne 17.06.2022

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání

MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným

funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034078

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 384

Podatel | **Zoologická zahrada hl. m. Prahy**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFZRU

Identifikátor podání Portálu Pražana | kpqs7u4c

Lokalita | 806

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Trváme na tom, že lokalita č. 806 musí zahrnovat celý areál Zoo Praha v jeho současných hranicích.

Odůvodnění

Zoologická zahrada hl. m. Prahy (dále jen Zoo Praha) tímto podává oficiální námítky proti aktuální verzi Metropolitního plánu, neboť musíme bohužel konstatovat, že nebylo vůbec přihlédnuto k našim připomínkám k verzi 2022, které jsme uplatnili dopisy č. j. Zoo Praha – ŘED/0468/22 ze dne 19. 5. 2022 (příloha č. 1), respektive Zoo Praha – ŘED/0468/22/a ze dne 20.6.2022 (příloha č. 2).

V porovnání verzí 2022 a 2025 (viz přílohu č. 4) je jedinou viditelnou změnou to, že v jihozápadní části areálu přibyla blíže nedefinovaná územní rezerva pro dopravní nebo technickou infrastrukturu.

Zcela zásadní je rozsah lokality 806 / Zoo Troja

V ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY se zcela správně uvádí, že:

„Současná rozloha zahrady činí 58 ha“. KRYCÍ LIST však tuto rozlohu redukuje na 49 ha. Rozpor je zjevný i z výkresů, kde je značná část pozemků ve správě Zoo Praha severně od ulice Pod Hrachovkou včleněna do nezastavitelné lokality 961 / Vltava sever. Toto okleštění je pro Zoo Praha naprosto nepřijatelné, neboť by to znemožnilo její plánovaný rozvoj. Navíc je v přímém rozporu s dohodou uzavřenou mezi řediteli OCP MHMP, IPR HMP a Zoo Praha na jednání dne 14. 6. 2017. Zdůrazňujeme, že Zoo Praha tuto dohodu, podle níž bude nezastavitelnou plochou, (ale v rámci areálu Zoo Praha), pouze stávající les v severním cípu areálu (v příloze č. 5

vyznačeno čárkovanou čarou), plně ctí – viz Generel rozvoje a výstavby Zoo Praha. (Příloha č. 6 porovnává rozsah lokality č. 806 v návrhu MPP s aktuální verzí Generelu rozvoje a výstavby Zoo Praha).

Stejně tak je z provozních a chovatelských důvodů nepřijatelná navrhovaná volná prostupnost částí oploceného areálu (např. stávající vnitroareálová cesta k usedlosti Sklenářka a její prodloužení kolem Sklenářky severozápadním směrem).

Trváme na tom, že lokalita č. 806 musí zahrnovat celý areál Zoo Praha v jeho současných hranicích.

(Stávající platný územní plán veškeré pozemky svěřené Zoologické zahradě hl. m. Prahy zahrnuje do kategorie způsobu využití ploch SO 6 - viz přílohu č. 7).

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace

měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dané lokalitě, bylo zejména vymezení protipovodňové ochrany, tj. nikoliv úprava hranice lokality, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Námítka

ID 3034079

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 384

Podatel | **Zoologická zahrada hl. m. Prahy**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFZRU

Identifikátor podání Portálu Pražana | kpqs7u4c

Lokalita | 806

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

Již v dopise řediteli IPR hl. m. Prahy č. j. Zoo Praha-ŘED/1431/18 (příloha č. 3) jsme poukazovali na neaktuálnost polohopisu. Tato výtku platí a rozpor se postupem času ještě prohloubil. Polohopis, s důrazem na vodní plochy, dolní části areálu Zoo Praha zobrazuje příloha č. 8.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dané lokalitě, bylo zejména vymezení protipovodňové ochrany, tj. nikoliv úprava polohopisu, popř. rozmístění předmětných ploch, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034080

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 384

Podatel | **Zoologická zahrada hl. m. Prahy**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFZRU

Identifikátor podání Portálu Pražana | kpqs7u4c

Lokalita | 961, 318, 846, 319, 804, 806

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 3 / Námítka

Vyjádření

Znovu důrazně doporučujeme změnu názvu lokality Zoo Troja na Zoo Praha.

Odůvodnění

Zřizovatelem zoologické zahrady je hlavní město Praha, nikoliv Městská část Praha – Troja, a navíc Zoo Praha je oficiálním zkráceným názvem příspěvkové organizace Zoologická zahrada hl. m. Prahy – viz Zřizovací listinu PO Zoologická zahrada hl. m. Prahy. Nevhodnost, nesystémovost, názvu lokality vyniká při srovnání s názvem sousedního parkového areálu, lokality „805 / Botanická zahrada“ bez bližší lokalizace (příloha č. 9). Přitom zařízení užívající název Botanická zahrada jsou na území hlavního města minimálně tři.

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno.

Název lokality 806 bude upraven na Zoo Praha.

Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu, ale o formální úpravu bez vlivu na závazné regulativy.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP

opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034081

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 384

Podatel | **Zoologická zahrada hl. m. Prahy**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFZRU

Identifikátor podání Portálu Pražana | kpqs7u4c

Lokalita | 961, 846, 806

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 4 / Námítka

Vyjádření

I v aktuální verzi návrhu Metropolitního plánu Praha stále zůstává územní rezerva 730/-/22, tedy trasa kdysi plánovaného kanalizačního přivaděče pro NČOV v Hostíně u Mělníka, ačkoli je jasné, že k realizaci stavby nikdy nedojde. Žádáme o zrušení této územní rezervy.

Odůvodnění

K realizaci stavby nikdy nedojde.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla zejména úprava protipovodňového opatření "712/-/10 Protipovodňové opatření liniové Zoo Praha spolu s plošným opatřením - návrh", tj. nikoliv úprava ve vymezení či nevymezení předmětné územní rezervy pro Štolový přivaděč Drasty, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že Štolový přivaděč Drasty je vymezen v nadřazené územně plánovací dokumentaci (ZÚR hl. m. Prahy), a proto musí být vymezen i MPP. Z pohledu koncepce odkanalizování Prahy se s odváděním kalů na Drasty nyní neuvažuje a kalové hospodářství bude řešeno v rámci plochy ÚČOV. Do té doby než dojde ke změně ZÚR a tento přivaděč nebude v ZÚR zrušen, musí v MPP být nadále vymezen. Dokumentace zajišťuje územní ochranu pro případné budoucí přehodnocení koncepce.

Námítka

ID 3034082

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 384

Podatel | **Zoologická zahrada hl. m. Prahy**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFZRU

Identifikátor podání Portálu Pražana | kpgs7u4c

Lokalita | 319, 806

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 5 / Námítka

Vyjádření

Žádáme, aby Metropolitní plán počítal s možností přemístění provozního zázemí Zoo Praha. Takovým možným místem pro přesun by mohly být například plochy dnes užívané ČZU, tedy v jižní části lokality 319 / Podhoří.

Odůvodnění

V návaznosti na nové zastávky MHD „Podhoří“ připravované stavby tramvajové trati mezi Prahou 6 a Prahou 8 počítá Zoo Praha v Generelu rozvoje a výstavby se zřízením nového „západního“ vchodu se zázemím pro návštěvníky. Nezbytným předpokladem je ale vymístění stávajících přilehlých objektů provozního zázemí Zoo Praha (odpadové hospodářství, sklady krmiv, karantény atd.). Za tímto účelem žádáme, aby Metropolitní plán počítal s možností přemístění provozního zázemí Zoo Praha. Takovým možným místem pro přesun by mohly být například plochy dnes užívané ČZU, tedy v jižní části lokality 319 / Podhoří.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3037486

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 384

Podatel | **Zoologická zahrada hl. m. Prahy**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFZJY

Lokalita | 806

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZFZJY a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZFZRU

Námítka

ID 3033691

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 387

Podatel | **KNOLL TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGJ22

Identifikátor podání Portálu Pražana | gaq97hfc

Lokalita | 510, 114, 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Žádám, aby výšková regulace počtu podlaží ve čtvercích v lokalitě 510 / Sídliště Šutka byla snížena z hodnoty 12 (která neodpovídá současnému ani žádoucímu stavu lokality), a to aby odpovídala současnému i žádoucímu stavu a nepřesahovala hodnotu 8 (počet podlaží stávajících domů sídliště Písečná / Šutka).

Odůvodnění

Společné úvodní odůvodnění ke všem námítkám:

Lokalita 510 / Sídliště Šutka je tvořena zejména sídlištěm Písečná (Šutka). Předmětné sídliště bylo postaveno podle urbanistického plánu ve vzdušném stylu s bohatým prokládáním zelenými plochami. Jedná o rozvolněnou zástavbu, která je tvořena solitérními stavbami osmipodlažních bytových domů. Z průvodní zprávy k projektu jeví v ulici Písečná vyplývá, že sídliště Písečná bylo navrženo jako jeden architektonicko – urbanistický celek (zpracovaný Pražským projektovým ústavem).

K zachování urbanistických principů daného sídliště a k ochraně kvality a jeho prostředí a hodnoty území je třeba v Metropolitním plánu stanovit takové regulativy, které toto zajistí a budou respektovat – to však nyní není v návrhu Metropolitního plánu splněno.

Zejména navrhovaná výšková regulace dané lokality 510 / Sídliště Šutka uvedený urbanistický koncept zásadním způsobem narušuje, když vytváří možnost pro umístění výškově i jinak nadměrných objektů, které nerespektují výšku stávajících staveb ani strukturu jejich zástavby.

Je třeba zopakovat, že předmětné sídliště bylo navrženo jako urbanistický celek se solitérními bytovými domy, rozmístěnými dle dané urbanistické koncepce zejména kolem nižších a odlehčených pavilonů bývalé mateřské školy. Hmotové uspořádání a ztvárnění panelových domů je potom odlehčeno jejich dostatečnými odstupy s proložením zelenými plochami. Původní urbanistický návrh, který citlivě řeší zasazení sídliště k vilové zástavbě, zakomponování ve svažitém terénu, kompozice ploch zeleně a ploch občanské vybavenosti včetně dětských hřišť, byl na svou dobu velmi uživatelsky komfortní a odpovídá nárokům na bezproblémové využití lokality i v dnešní moderní době. Kapacita území z hlediska ochrany jeho urbanistických hodnot je již vyčerpána stávající zástavbou a tuto nelze dále podstatně navyšovat, tím méně nad výšku stávajících panelových bytových domů!

K uvedenému lze odkázat i na Územně analytické podklady, kde je potvrzeno, že se jedná o sídelní strukturu charakterizovanou jako volná sídlištní (V1) – jednotlivé středněpodlažní a vícepodlažní objekty nebo soubory tvořící skupiny většinou jednotné orientace a tvaru, doplněné často nízkopodlažními objekty veřejné a občanské vybavenosti, prostoupené zelení, vzájemně související veřejná prostranství nejednoznačně vymezená.

Navrhovanou výškovou regulací by došlo ke zcela nežádoucímu narušení tohoto konceptu, kdy by nejenže mohlo dojít k razantnímu navýšení stávajících staveb občanské vybavenosti (jejichž nižší výška 2 podlaží vyvažuje vyšší zástavbu obytných domů sídliště a tvoří urbanistickou koncepci daného sídliště, která by měla být respektována), ale dokonce (s ohledem na výškovou regulaci převážně 12!) by mohlo dojít i k výstavbě podstatně převyšující stávající osmipodlažní bytové domy!

Navrhovaná výšková regulace (12) neodpovídá okolní zástavbě bytových (osmipodlažních) domů; není důvodu umožňovat v prostředí zástavby bytových domů stavby o 12 podlažích!

V současném stavu se tedy dá hovořit o tom, že prostorové uspořádání je homogenní, stabilizované a zejména dotvořené. Poslední dobou však území čelí tlaku na umožnění objemově (výškově) a zejména urbanisticky nevhodné výstavby, a to mezi stávající bytové domy sídliště či na místě staveb občanské vybavenosti. Metropolitní plán by neměl být nastaven tak, aby „nabádal“ k dalšímu zahušťování tohoto již urbanisticky dokončeného celku. Při stanovení výškové regulace odpovídající stávajícímu stavu dané, stabilizované a urbanisticky dokončené lokality, je zajištěno, že objemové řešení zástavby bude odpovídající charakteristikám a hodnotě území; byly by tak splněny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání tohoto území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení

staveb. Možnost zástavby dle návrhu Metropolitního plánu jde naopak proti urbanistickým a architektonickým zásadám na respektování charakteru stávající stabilizované lokality.

Dle krycího listu lokality 510 / Sídliště Šutka, Cílový charakter lokality: „Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání...“, a dále dle odůvodnění míry stability: „Lokalita je vymezena jako stabilizovaná. Lokalita je převážně tvořena stabilizovanými plochami, jejichž charakter je určující pro charakter celé lokality.“. Uvedené však výšková regulace navrhovaná v Metropolitním plánu nerespektuje, neboť navrhovaná výšková regulace nezachovává prostorové (výškové) uspořádání ani nerespektuje stabilizovaný charakter lokality, který by měl určující pro návrh regulativů územního plánu (není respektován stávající nejvyšší počet podlaží v lokalitě 8, navrhováno je 12!).

Důvodně též namítám, že navrhovaná výšková regulace dané lokality (12) neodpovídá požadavku § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., podle něhož je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích; územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Mezi úkoly územního plánování patří podle § 19 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, podle písm. m) téhož ustanovení vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření. K úkolům územního plánování patří dle § 19 odst. 1 písm. b), d), e) a o) zákona č. 183/2006 Sb. též stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče. Podle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území jen takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umísťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí

a hodnotu území. Ani toto není navrhovaným Metropolitním plánem respektováno.

Výše uvedeným požadavkům navrhovaná výšková regulace dané lokality (12) neodpovídá a územní plán by tak byl rozporný s uvedenými požadavky právních předpisů. Z výše uvedených hledisek (z hledisek architektonických, urbanistických, ochrany veřejného zdraví, ochrany životního prostředí ad.) nemůže být výšková regulace 12 v dané lokalitě přípustná. Návrh Metropolitního plánu nerespektuje výše uvedené základní principy a požadavky územního plánování, a to jak z hlediska požadavku na zachování příznivého životního prostředí, tak i z hlediska požadavků na ochranu urbanisticko – architektonických hodnot území a jeho kvality.

K tomuto dále uvádím, že návrhem Metropolitního plánu navrhovaný počet podlaží pro zástavbu dané lokality a z toho vyplývající umožnění zástavby daného území většími (vyššími) stavbami (a to i stavbami převyšujícími stávající panelové bytové domy sídliště!) působí též zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí – bytů a domů a pozemků, včetně zásahu do mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem, neboť vyšší stavba má i vyšší negativní vlivy na své okolí, než stavba respektující stávající míru využití území.

Tento zásah by byl navíc proveden v rozporu s požadavkem proporcionality. Jak je dovozeno konstantní judikaturou, aby byl zásah provedený opatřením obecné povahy přípustný, musí splňovat požadavek proporcionality, tj. mj. musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděn z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí by tedy musel být opřen o legitimní důvod a cíl – ten zde však zcela absentuje. Není žádného důvodu vyplývajícího z veřejného zájmu pro navýšení výškové hladiny dané lokality na 12 podlaží (namísto okolní zástavbě odpovídajícího počtu podlaží nejvýše 8, v případě staveb sídlištní občanské vybavenosti 2); naopak možný počet podlaží (12) – jak vyplývá z uvedeného v tomto podání – veřejné zájmy narušuje.

Připomínám, že navrhovaný počet podlaží (12) zvyšuje míru využití území bez respektování stávajícího charakteru a hodnot předmětné lokality i bez respektu k navazujícím lokalitám okolním, což jsou převážně vilové čtvrti. Zástavba nikoli poměrům daného místa odpovídající, ale navrhovaným Metropolitním plánem umožněná zástavba domy o 12 podlažích (!) by vedla zejména k narušení pohody bydlení v okolních obytných domech a k narušení daného prostředí (a to navíc za situace, kdy jsou v tomto území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku).

Jak vyplývá z podkladů pro rozhodnutí k záměru v tomto území, v dané lokalitě je již v současné době (i po započtení korekce pro hlavní komunikace, kterou zde však započíst nelze) nepřípustně překročena nejvýše přípustná hladina hluku, a to u několika objektů až o několik dB. Vzhledem k překročení nejvýše přípustných hlukových limitů je v tomto území překročeno únosné zatížení území (§ 5 zákona č. 17/1992 Sb.), neboť je překročena přípustná míra zatěžování hlukem stanovená hlukovými limity, a to způsobem ohrožujícím zdraví a životní prostředí obyvatel. Jestliže jsou tedy v území překročeny limity pro hluk, nemůže být úředním aktem (zde územním plánem, který má regulovat využití území) umožněno navýšení zástavby, neboť navýšením rozsahu zástavby dojde i k navýšení dopravní zátěže s takto umožněnou zástavbou spojené, a tím i k navýšení hlukové zátěže území. Jinými slovy v místě, kde jsou překračovány přípustné hladiny hluku, by mělo docházet naopak ke snížení možnosti využití území pro nové stavby, nikoli k navýšení dle územního plánu přípustné míry využití území (přípustného počtu podlaží), neboť zvýšení rozsahu zástavby (počtu podlaží) vyvolá i další nároky na dopravní obslužnost, tj. navýší dopravu v místě, což povede i ke zvýšení hlukové zátěže území. Je nepochybné, že je podstatný rozdíl v dopravní obsluze několika rodinných či obdobných domů a velkých bytových, administrativních obdobných domů vyšších budov.

Návrh Metropolitního plánu jde tedy zde zcela protisměrně s tím, co je úkolem územního plánování, tj. střety v území odstraňovat, nikoli je naopak prohlubovat. Jak již bylo uvedeno, dle § 18 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb. má územní plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území a pro příznivé životní prostředí, a to mj. na základě konkretizace ochrany veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních předpisů. Dle § 19 odst. 1 písm. c) a m) zákona č. 183/2006 Sb. je úkolem územního plánování též prověřování a posuzování potřeb změn v území, veřejného zájmu na jejich provedení, jejich přínosů, problémů, rizik s ohledem například na veřejné zdraví a životní prostředí, jakož i vytváření podmínek pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Navrhovaný počet podlaží by zvýšil míru využití území za situace, kdy jsou v Navrhovaný počet překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku, což by tedy vedlo k prohloubení tohoto protiprávního stavu, tj. k rozporu územního plánu s výše uvedenými ustanoveními zákona. Vzhledem k výše uvedenému by se tedy v případě výškové regulace na hodnotě 12 jednalo o porušení požadavků stanovených zejména v § 18 odst. 1, 2 a 3 a § 19 odst. 1 ad. zákona č. 183/2006 Sb.

Navrhované navýšení počtu podlaží budov v dané lokalitě by tedy vedlo ke zhoršení životního prostředí v dané lokalitě (a to již nadlimitně zatížené). Navýšení dopravní zátěže, které je spojeno

s navýšením kapacity zástavby (s možností realizovat vyšší zástavbu), by mělo za následek navýšení nejen hlukové zátěže, ale i navýšení dalších negativních vlivů dopravy, zejména znečišťujících látek v ovzduší a prašnosti, a to v bezprostřední stávajících bytových domů; to by působilo i narušení pohody bydlení v okolních domech. Došlo by i ke změně charakteru nejbližšího okolí stávajících domů, a to způsobem narušujícím hodnoty daného místa a charakter jeho stávající zástavby.

V návrhu Metropolitního plánu navrhovaná výšková regulace by vedla i ke znehodnocení okolních nemovitostí (k poklesu jejich hodnoty), a to jak z hlediska urbanistických, tak z hlediska narušení zdravých životních podmínek a pohody bydlení. V návrhu Metropolitního plánu navrhovaná výšková regulace by působila podstatné narušení prostředí, v němž se nacházejí mé nemovitosti, což působí přímé dotčení mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Není-li zde dán žádný ústavně legitimní a o zákonný cíl opřený důvod pro zásah do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí způsobený navýšením míry možného využití sousedních pozemků (navýšením počtu podlaží), potom tato absence legitimního cíle též vylučuje splnění dalších podmínek omezení vlastnického práva, tj. podmínku minimalizace zásahu a dodržení zásady subsidiarity, resp. ve vztahu k předmětnému omezení již zásada subsidiarity a minimalizace zásahu není dodržena. Vzhledem k uvedenému by se v případě přijetí možnosti počtu podlaží v dané lokalitě 12 jednalo o zásah rozporný se zásadou přiměřenosti (proporcionality), což působí nepřipustné porušení ochrany vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí a jejich pokojného užívání dle čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod a čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí v území dotčeném vznesenými námitkami (lokalita 510 / Sídliště Šutka), přičemž (jak vyplývá ze zde uvedeného) územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba na pozemcích, které mají zůstat nezastavitelné (veřejné prostory mezi bytovými domy), resp. výstavba přesahující stávající výškovou hladinu dané lokality umožněná návrhem Metropolitního plánu, by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě, jak je uvedeno a odůvodněno v těchto námitkách.

Návrh Metropolitního plánu tedy bez legitimního a zákonného důvodu bez ohledu na komplexní řešení území, bez ohledu na charakteristiku stávající stabilizované zástavby dané lokality i navazujících lokalit

a bez respektování urbanistických a architektonických hodnot území navyšuje výškovou hladinu možné zástavby dané lokality, a tedy nerespektuje základní cíle a úkoly územního plánování.

A) Námitka k výškové regulaci v lokalitě 510 / Sídliště Šutka neodpovídající současnému ani žádoucímu stavu lokality

Jak již je uvedeno výše, panelové domy, které se na sídlišti Písečná nacházejí, mají od doby svého vzniku počet 8 nadzemních podlaží – stávající stabilizovaná a dokončená zástavba sídliště Písečná (Šutka) je tvořena bytovými (panelovými) domy o 8 nadzemních podlažích.

Není přitom žádného legitimního důvodu, aby stávající výšková hladina dané lokality nebyla respektována, tj. není žádného legitimního důvodu, aby pro danou lokalitu byla navrhována neadekvátní výšková regulace 12.

Jestliže je tedy v tomto stabilizovaném urbanistickém celku navrhována výšková regulace 12, jedná se nepochybně o zcela o chybné vyhodnocení charakteru a únosnosti dané lokality.

Jak též vyplývá z výše uvedeného, výška 12 podlaží je pro danou lokalitu neadekvátní a podstatně by narušila urbanistickou koncepci a stávající hodnoty a kvality daného stabilizovaného sídlištního celku.

Jednalo by se též o zásah do vlastnického práva vlastníků bytů v dané lokalitě rozporný s výše uvedenými požadavky právních předpisů a judikatury.

Vzhledem k výše uvedenému žádám, aby výšková regulace počtu podlaží ve čtvrcích v lokalitě 510 / Sídliště Šutka byla snížena z hodnoty 12 (která neodpovídá současnému ani žádoucímu stavu lokality), a to aby odpovídala současnému i žádoucímu stavu a nepřesahovala hodnotu 8 (počet podlaží stávajících domů sídliště Písečná / Šutka).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Ze čtvrců ve stabilizovaném území s výškovou regulací 12RNP je měněnou částí návrhu MPP pouze 1 čtverec při křížení ulic Písečná a Na Přesypu.

Čtverec výškové regulace byl upraven nad stavebním blokem (parc. č. 1083/17 v k. ú. Troja) ze 2 na 12RNP.

Z hlediska požadavku na úpravu výškové regulace bylo v rámci návrhu Metropolitního plánu přihlédnuto ke stávajícímu charakteru

území a urbanistické struktury zástavby (dle Územně analytických podkladů HMP).

Předmětná plocha (při ul. Čimická a Písečná) je součástí modernistické struktury sídliště Šutka a zároveň stabilizovaného území. Stanovená výšková regulace (12RNP) Metropolitním plánem tak odpovídá převažujícímu měřítku stávající zástavby a zajišťuje návaznost nové zástavby na existující urbanistickou strukturu.

Z hlediska požadavku na úpravu výškové regulace je nutno uvést, že dle ÚP SÚ HMP se v rámci stabilizovaného území (tj. území bez stanovené míry využití) výšková regulace odvozuje primárně od charakteru území, tj. okolní stávající zástavby, s přihlédnutím k výškovým hladinám uvedených v územně analytických podkladech. Výšková regulace v Metropolitním plánu stanovuje konkrétní rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah možného maximálního počtu RNP pro zástavbu. Minimální výška zástavby se nestanovuje (viz čl. 98 textové části Metropolitního plánu).

Pro stabilizované území, dle čl. 70 textové části Metropolitního plánu dále platí, že zastavitelná stabilizovaná plocha je část zastavitelného území s ustáleným charakterem, ve které se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. Stabilizované plochy zahrnují proluky. V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlédnout ke stávajícímu charakteru území. Dle čl. 98 odst. 2) textové části Metropolitního plánu dále platí, že ve stabilizovaných plochách je nutné přihlédnout k výšce okolní zástavby a k územní studii.

Ostatní čtverce v připomínkovaném území s výškovou regulací 12 nejsou měněnou částí návrhu MPP.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní

očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejich limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu

potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033692

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 387

Podatel | **KNOLL TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGJ22

Identifikátor podání Portálu Pražana | gaq97hfc

Lokalita | 114, 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

Žádám, aby výšková regulace počtu podlaží ve čtverci zahrnujícím pozemky p. č. 1083/15, 1083/16 a 1083/17 k. ú. Troja byla vrácena na hodnotu odpovídající stávajícímu stavu i návrhu Metropolitního plánu z roku 2022, tj. aby byla snížena z 12 na 2.

Odůvodnění

Společné úvodní odůvodnění ke všem námítkám:

Lokalita 510 / Sídliště Šutka je tvořena zejména sídlištěm Písečná (Šutka). Předmětné sídliště bylo postaveno podle urbanistického plánu ve vzdušném stylu s bohatým prokládáním zelenými plochami. Jedná o rozvolněnou zástavbu, která je tvořena solitérními stavbami osmipodlažních bytových domů. Z průvodní zprávy k projektu jeslí v ulici Písečná vyplývá, že sídliště Písečná bylo navrženo jako jeden architektonicko – urbanistický celek (zpracovaný Pražským projektovým ústavem).

K zachování urbanistických principů daného sídliště a k ochraně kvality a jeho prostředí a hodnoty území je třeba v Metropolitním plánu stanovit takové regulativy, které toto zajistí a budou respektovat – to však nyní není v návrhu Metropolitního plánu splněno.

Zejména navrhovaná výšková regulace dané lokality 510 / Sídliště Šutka uvedený urbanistický koncept zásadním způsobem narušuje, když vytváří možnost pro umístění výškově i jinak nadměrných objektů, které nerespektují výšku stávajících staveb ani strukturu jejich zástavby.

Je třeba zopakovat, že předmětné sídliště bylo navrženo jako urbanistický celek se solitérními bytovými domy, rozmístěnými dle

dané urbanistické koncepce zejména kolem nižších a odlehčených pavilonů bývalé mateřské školy. Hmotové uspořádání a ztvárnění panelových domů je potom odlehčeno jejich dostatečnými odstupy s proložením zelenými plochami. Původní urbanistický návrh, který citlivě řeší zasazení sídliště k vilové zástavbě, zakomponování ve svažitém terénu, kompozice ploch zeleně a ploch občanské vybavenosti včetně dětských hřišť, byl na svou dobu velmi uživatelsky komfortní a odpovídá nárokům na bezproblémové využití lokality i v dnešní moderní době. Kapacita území z hlediska ochrany jeho urbanistických hodnot je již vyčerpána stávající zástavbou a tuto nelze dále podstatně navyšovat, tím méně nad výšku stávajících panelových bytových domů!

K uvedenému lze odkázat i na Územně analytické podklady, kde je potvrzeno, že se jedná o sídelní strukturu charakterizovanou jako volná sídlištní (V1) – jednotlivé středněpodlažní a vícepodlažní objekty nebo soubory tvořící skupiny většinou jednotné orientace a tvaru, doplněné často nízkopodlažními objekty veřejné a občanské vybavenosti, prostoupené zelení, vzájemně související veřejná prostranství nejednoznačně vymezená.

Navrhovanou výškovou regulací by došlo ke zcela nežádoucímu narušení tohoto konceptu, kdy by nejenže mohlo dojít k razantnímu navýšení stávajících staveb občanské vybavenosti (jejichž nižší výška 2 podlaží vyvažuje vyšší zástavbu obytných domů sídliště a tvoří urbanistickou koncepci daného sídliště, která by měla být respektována), ale dokonce (s ohledem na výškovou regulaci převážně 12!) by mohlo dojít i k výstavbě podstatně převyšující stávající osmipodlažní bytové domy!

Navrhovaná výšková regulace (12) neodpovídá okolní zástavbě bytových (osmipodlažních) domů; není důvodu umožňovat v prostředí zástavby bytových domů stavby o 12 podlažích!

V současném stavu se tedy dá hovořit o tom, že prostorové uspořádání je homogenní, stabilizované a zejména dotvořené. Poslední dobou však území čelí tlaku na umožnění objemově (výškově) a zejména urbanisticky nevhodné výstavby, a to mezi stávající bytové domy sídliště či na místě staveb občanské vybavenosti. Metropolitní plán by neměl být nastaven tak, aby „nabádal“ k dalšímu zahušťování tohoto již urbanisticky dokončeného celku. Při stanovení výškové regulace odpovídající stávajícímu stavu dané, stabilizované a urbanisticky dokončené lokality, je zajištěno, že objemové řešení zástavby bude odpovídající charakteristikám a hodnotě území; byly by tak splněny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání tohoto území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb. Možnost zástavby dle návrhu Metropolitního plánu jde

naopak proti urbanistickým a architektonickým zásadám na respektování charakteru stávající stabilizované lokality.

Dle krycího listu lokality 510 / Sídliště Šutka, Cílový charakter lokality: „Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání...“, a dále dle odůvodnění míry stability: „Lokalita je vymezena jako stabilizovaná. Lokalita je převážně tvořena stabilizovanými plochami, jejichž charakter je určující pro charakter celé lokality.“. Uvedené však výšková regulace navrhovaná v Metropolitním plánu nerespektuje, neboť navrhovaná výšková regulace nezachovává prostorové (výškové) uspořádání ani nerespektuje stabilizovaný charakter lokality, který by měl určující pro návrh regulativů územního plánu (není respektován stávající nejvyšší počet podlaží v lokalitě 8, navrhováno je 12!).

Důvodně též namítám, že navrhovaná výšková regulace dané lokality (12) neodpovídá požadavku § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., podle něhož je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích; územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Mezi úkoly územního plánování patří podle § 19 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, podle písm. m) téhož ustanovení vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření. K úkolům územního plánování patří dle § 19 odst. 1 písm. b), d), e) a o) zákona č. 183/2006 Sb. též stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče. Podle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území jen takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umísťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí

a hodnotu území. Ani toto není navrhovaným Metropolitním plánem respektováno.

Výše uvedeným požadavkům navrhovaná výšková regulace dané lokality (12) neodpovídá a územní plán by tak byl rozporný s uvedenými požadavky právních předpisů. Z výše uvedených hledisek (z hledisek architektonických, urbanistických, ochrany veřejného zdraví, ochrany životního prostředí ad.) nemůže být výšková regulace 12 v dané lokalitě přípustná. Návrh Metropolitního plánu nerespektuje výše uvedené základní principy a požadavky územního plánování, a to jak z hlediska požadavku na zachování příznivého životního prostředí, tak i z hlediska požadavků na ochranu urbanisticko – architektonických hodnot území a jeho kvality.

K tomuto dále uvádím, že návrhem Metropolitního plánu navrhovaný počet podlaží pro zástavbu dané lokality a z toho vyplývající umožnění zástavby daného území většími (vyššími) stavbami (a to i stavbami převyšujícími stávající panelové bytové domy sídliště!) působí též zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí – bytů a domů a pozemků, včetně zásahu do mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem, neboť vyšší stavba má i vyšší negativní vlivy na své okolí, než stavba respektující stávající míru využití území.

Tento zásah by byl navíc proveden v rozporu s požadavkem proporcionality. Jak je dovozeno konstantní judikaturou, aby byl zásah provedený opatřením obecné povahy přípustný, musí splňovat požadavek proporcionality, tj. mj. musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděn z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí by tedy musel být opřen o legitimní důvod a cíl – ten zde však zcela absentuje. Není žádného důvodu vyplývajícího z veřejného zájmu pro navýšení výškové hladiny dané lokality na 12 podlaží (namísto okolní zástavbě odpovídajícího počtu podlaží nejvýše 8, v případě staveb sídlištní občanské vybavenosti 2); naopak možný počet podlaží (12) – jak vyplývá z uvedeného v tomto podání – veřejné zájmy narušuje.

Připomínám, že navrhovaný počet podlaží (12) zvyšuje míru využití území bez respektování stávajícího charakteru a hodnot předmětné lokality i bez respektu k navazujícím lokalitám okolním, což jsou převážně vilové čtvrti. Zástavba nikoli poměrům daného místa odpovídající, ale navrhovaným Metropolitním plánem umožněná zástavba domy o 12 podlažích (!) by vedla zejména k narušení pohody bydlení v okolních obytných domech a k narušení daného prostředí (a to navíc za situace, kdy jsou v tomto území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku).

Jak vyplývá z podkladů pro rozhodnutí k záměru v tomto území, v dané lokalitě je již v současné době (i po započtení korekce pro hlavní komunikace, kterou zde však započíst nelze) nepřipustně překročena nejvýše přípustná hladina hluku, a to u několika objektů až o několik dB. Vzhledem k překročení nejvýše přípustných hlukových limitů je v tomto území překročeno únosné zatížení území (§ 5 zákona č. 17/1992 Sb.), neboť je překročena přípustná míra zatěžování hlukem stanovená hlukovými limity, a to způsobem ohrožujícím zdraví a životní prostředí obyvatel. Jestliže jsou tedy v území překročeny limity pro hluk, nemůže být úředním aktem (zde územním plánem, který má regulovat využití území) umožněno navýšení zástavby, neboť navýšením rozsahu zástavby dojde i k navýšení dopravní zátěže s takto umožněnou zástavbou spojené, a tím i k navýšení hlukové zátěže území. Jinými slovy v místě, kde jsou překračovány přípustné hladiny hluku, by mělo docházet naopak ke snížení možnosti využití území pro nové stavby, nikoli k navýšení dle územního plánu přípustné míry využití území (přípustného počtu podlaží), neboť zvýšení rozsahu zástavby (počtu podlaží) vyvolá i další nároky na dopravní obslužnost, tj. navýší dopravu v místě, což povede i ke zvýšení hlukové zátěže území. Je nepochybné, že je podstatný rozdíl v dopravní obsluze několika rodinných či obdobných domů a velkých bytových, administrativních obdobných domů vyšších budov.

Návrh Metropolitního plánu jde tedy zde zcela protisměrně s tím, co je úkolem územního plánování, tj. střety v území odstraňovat, nikoli je naopak prohlubovat. Jak již bylo uvedeno, dle § 18 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb. má územní plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území a pro příznivé životní prostředí, a to mj. na základě konkretizace ochrany veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních předpisů. Dle § 19 odst. 1 písm. c) a m) zákona č. 183/2006 Sb. je úkolem územního plánování též prověřování a posuzování potřeb změn v území, veřejného zájmu na jejich provedení, jejich přínosů, problémů, rizik s ohledem například na veřejné zdraví a životní prostředí, jakož i vytváření podmínek pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Navrhovaný počet podlaží by zvýšil míru využití území za situace, kdy jsou v Navrhovaný počet překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku, což by tedy vedlo k prohloubení tohoto protiprávního stavu, tj. k rozporu územního plánu s výše uvedenými ustanoveními zákona. Vzhledem k výše uvedenému by se tedy v případě výškové regulace na hodnotě 12 jednalo o porušení požadavků stanovených zejména v § 18 odst. 1, 2 a 3 a § 19 odst. 1 ad. zákona č. 183/2006 Sb.

Navrhované navýšení počtu podlaží budov v dané lokalitě by tedy vedlo ke zhoršení životního prostředí v dané lokalitě (a to již nadlimitně zatížené). Navýšení dopravní zátěže, které je spojeno

s navýšením kapacity zástavby (s možností realizovat vyšší zástavbu), by mělo za následek navýšení nejen hlukové zátěže, ale i navýšení dalších negativních vlivů dopravy, zejména znečišťujících látek v ovzduší a prašnosti, a to v bezprostřední stávajících bytových domů; to by působilo i narušení pohody bydlení v okolních domech. Došlo by i ke změně charakteru nejbližšího okolí stávajících domů, a to způsobem narušujícím hodnoty daného místa a charakter jeho stávající zástavby.

V návrhu Metropolitního plánu navrhovaná výšková regulace by vedla i ke znehodnocení okolních nemovitostí (k poklesu jejich hodnoty), a to jak z hlediska urbanistických, tak z hlediska narušení zdravých životních podmínek a pohody bydlení. V návrhu Metropolitního plánu navrhovaná výšková regulace by působila podstatné narušení prostředí, v němž se nacházejí mé nemovitosti, což působí přímé dotčení mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Není-li zde dán žádný ústavně legitimní a o zákonný cíl opřený důvod pro zásah do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí způsobený navýšením míry možného využití sousedních pozemků (navýšením počtu podlaží), potom tato absence legitimního cíle též vylučuje splnění dalších podmínek omezení vlastnického práva, tj. podmínku minimalizace zásahu a dodržení zásady subsidiarity, resp. ve vztahu k předmětnému omezení již zásada subsidiarity a minimalizace zásahu není dodržena. Vzhledem k uvedenému by se v případě přijetí možnosti počtu podlaží v dané lokalitě 12 jednalo o zásah rozporný se zásadou přiměřenosti (proporcionality), což působí nepřipustné porušení ochrany vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí a jejich pokojného užívání dle čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod a čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí v území dotčeném vznesenými námitkami (lokalita 510 / Sídliště Šutka), přičemž (jak vyplývá ze zde uvedeného) územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba na pozemcích, které mají zůstat nezastavitelné (veřejné prostory mezi bytovými domy), resp. výstavba přesahující stávající výškovou hladinu dané lokality umožněná návrhem Metropolitního plánu, by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě, jak je uvedeno a odůvodněno v těchto námitkách.

Návrh Metropolitního plánu tedy bez legitimního a zákonného důvodu bez ohledu na komplexní řešení území, bez ohledu na charakteristiku stávající stabilizované zástavby dané lokality i navazujících lokalit

a bez respektování urbanistických a architektonických hodnot území navyšuje výškovou hladinu možné zástavby dané lokality, a tedy nerespektuje základní cíle a úkoly územního plánování.

B) Námitka k výškové regulaci ve čtvrtci zahrnujícím pozemky p. č. 1083/15, 1083/16 a 1083/17 k. ú. Troja

Vše výše uvedené platí i ve vztahu k námitce týkající se výškové regulace ve čtvrtci zahrnujícím pozemky p. č. 1083/15, 1083/16 a 1083/17 k. ú. Troja.

Jedná se o areál občanské vybavenosti – bývalých jeslí. Jak již je uvedeno výše, tento areál nízkopodlažní občanské vybavenosti je součástí urbanistické koncepce daného sídliště, kdy vyšší panelové domy jsou soustředěny právě kolem tohoto nikoli intenzivně zastavěného areálu občanské vybavenosti; tento areál vyvažuje intenzitu zástavby panelových domů a nelze jej využívat ve stejné intenzitě, jako je zástavba panelových domů sídliště – nelze tuto plochu zastavovat ve stejné výškové hladině, resp. dokonce ve výškové hladině vyšší!

Není též nijak odůvodněné, proč došlo ke zvýšení výškové regulace v daném čtvrtci oproti návrhu Metropolitního plánu z roku 2022, kde byla výšková regulace 2.

I zde se jedná o zásah do vlastnického práva vlastníků bytů v dané lokalitě, který je rozporný s výše uvedenými požadavky právních předpisů a judikatury.

Vzhledem k výše uvedenému žádám, aby výšková regulace počtu podlaží ve čtvrtci zahrnujícím pozemky p. č. 1083/15, 1083/16 a 1083/17 k. ú. Troja byla vrácena na hodnotu odpovídající stávajícímu stavu i návrhu Metropolitního plánu z roku 2022, tj. aby byla snížena z 12 na 2.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Z hlediska požadavku na úpravu výškové regulace bylo v rámci návrhu Metropolitního plánu přihlédnuto ke stávajícímu charakteru území a urbanistické struktuře zástavby (dle Územně analytických podkladů HMP).

Předmětná plocha (při ul. Čimická a Písečná) je součástí modernistické struktury sídliště Šutka a zároveň stabilizovaného území. Stanovená výšková regulace (12RNP) Metropolitním plánem

tak odpovídá převažujícímu měřítku stávající zástavby a zajišťuje návaznost nové zástavby na existující urbanistickou strukturu.

Z hlediska požadavku na úpravu výškové regulace je nutno uvést, že dle ÚP SÚ HMP se v rámci stabilizovaného území (tj. území bez stanovené míry využití) výšková regulace odvozuje primárně od charakteru území, tj. okolní stávající zástavby, s přihlédnutím k výškovým hladinám uvedených v územně analytických podkladech. Výšková regulace v Metropolitním plánu stanovuje konkrétní rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah možného maximálního počtu RNP pro zástavbu. Minimální výška zástavby se nestanovuje (viz čl. 98 textové části Metropolitního plánu).

Pro stabilizované území, dle čl. 70 textové části Metropolitního plánu dále platí, že zastavitelná stabilizovaná plocha je část zastavitelného území s ustáleným charakterem, ve které se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. Stabilizované plochy zahrnují proluky. V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlédnout ke stávajícímu charakteru území. Dle čl. 98 odst. 2) textové části Metropolitního plánu dále platí, že ve stabilizovaných plochách je nutné přihlédnout k výšce okolní zástavby a k územní studii.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání

území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje

dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033693

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 387

Podatel | **KNOLL TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGJ22

Identifikátor podání Portálu Pražana | gaq97hfc

Lokalita | 510, 114, 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 3 / Námítka

Vyjádření

Žádám, aby výšková regulace počtu podlaží ve čtvercích zahrnujících transformační plochu 411/510/2460 byla vrácena na hodnotu odpovídající stávajícímu stavu i návrhu Metropolitního plánu z roku 2022, tj. aby byla snížena ze 6 na 2.

Odůvodnění

Společné úvodní odůvodnění ke všem námítkám:

Lokalita 510 / Sídliště Šutka je tvořena zejména sídlištěm Písečná (Šutka). Předmětné sídliště bylo postaveno podle urbanistického plánu ve vzdušném stylu s bohatým prokládáním zelenými plochami. Jedná o rozvolněnou zástavbu, která je tvořena solitérními stavbami osmipodlažních bytových domů. Z průvodní zprávy k projektu jeslí v ulici Písečná vyplývá, že sídliště Písečná bylo navrženo jako jeden architektonicko – urbanistický celek (zpracovaný Pražským projektovým ústavem).

K zachování urbanistických principů daného sídliště a k ochraně kvality a jeho prostředí a hodnoty území je třeba v Metropolitním plánu stanovit takové regulativy, které toto zajistí a budou respektovat – to však nyní není v návrhu Metropolitního plánu splněno.

Zejména navrhovaná výšková regulace dané lokality 510 / Sídliště Šutka uvedený urbanistický koncept zásadním způsobem narušuje, když vytváří možnost pro umístění výškové i jinak nadměrných objektů, které nerespektují výšku stávajících staveb ani strukturu jejich zástavby.

Je třeba zopakovat, že předmětné sídliště bylo navrženo jako urbanistický celek se solitérními bytovými domy, rozmístěnými dle

dané urbanistické koncepce zejména kolem nižších a odlehčených pavilonů bývalé mateřské školy. Hmotové uspořádání a ztvárnění panelových domů je potom odlehčeno jejich dostatečnými odstupy s proložením zelenými plochami. Původní urbanistický návrh, který citlivě řeší zasazení sídliště k vilové zástavbě, zakomponování ve svažitém terénu, kompozice ploch zeleně a ploch občanské vybavenosti včetně dětských hřišť, byl na svou dobu velmi uživatelsky komfortní a odpovídá nárokům na bezproblémové využití lokality i v dnešní moderní době. Kapacita území z hlediska ochrany jeho urbanistických hodnot je již vyčerpána stávající zástavbou a tuto nelze dále podstatně navyšovat, tím méně nad výšku stávajících panelových bytových domů!

K uvedenému lze odkázat i na Územně analytické podklady, kde je potvrzeno, že se jedná o sídelní strukturu charakterizovanou jako volná sídlištní (V1) – jednotlivé středněpodlažní a vícepodlažní objekty nebo soubory tvořící skupiny většinou jednotné orientace a tvaru, doplněné často nízkopodlažními objekty veřejné a občanské vybavenosti, prostoupené zelení, vzájemně související veřejná prostranství nejednoznačně vymezená.

Navrhovanou výškovou regulací by došlo ke zcela nežádoucímu narušení tohoto konceptu, kdy by nejenže mohlo dojít k razantnímu navýšení stávajících staveb občanské vybavenosti (jejichž nižší výška 2 podlaží vyvažuje vyšší zástavbu obytných domů sídliště a tvoří urbanistickou koncepci daného sídliště, která by měla být respektována), ale dokonce (s ohledem na výškovou regulaci převážně 12!) by mohlo dojít i k výstavbě podstatně převyšující stávající osmipodlažní bytové domy!

Navrhovaná výšková regulace (12) neodpovídá okolní zástavbě bytových (osmipodlažních) domů; není důvodu umožňovat v prostředí zástavby bytových domů stavby o 12 podlažích!

V současném stavu se tedy dá hovořit o tom, že prostorové uspořádání je homogenní, stabilizované a zejména dotvořené. Poslední dobou však území čelí tlaku na umožnění objemově (výškově) a zejména urbanisticky nevhodné výstavby, a to mezi stávající bytové domy sídliště či na místě staveb občanské vybavenosti. Metropolitní plán by neměl být nastaven tak, aby „nabádal“ k dalšímu zahušťování tohoto již urbanisticky dokončeného celku. Při stanovení výškové regulace odpovídající stávajícímu stavu dané, stabilizované a urbanisticky dokončené lokality, je zajištěno, že objemové řešení zástavby bude odpovídající charakteristikám a hodnotě území; byly by tak splněny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání tohoto území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb. Možnost zástavby dle návrhu Metropolitního plánu jde

naopak proti urbanistickým a architektonickým zásadám na respektování charakteru stávající stabilizované lokality.

Dle krycího listu lokality 510 / Sídliště Šutka, Cílový charakter lokality: „Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání...“, a dále dle odůvodnění míry stability: „Lokalita je vymezena jako stabilizovaná. Lokalita je převážně tvořena stabilizovanými plochami, jejichž charakter je určující pro charakter celé lokality.“. Uvedené však výšková regulace navrhovaná v Metropolitním plánu nerespektuje, neboť navrhovaná výšková regulace nezachovává prostorové (výškové) uspořádání ani nerespektuje stabilizovaný charakter lokality, který by měl určující pro návrh regulativů územního plánu (není respektován stávající nejvyšší počet podlaží v lokalitě 8, navrhováno je 12!).

Důvodně též namítám, že navrhovaná výšková regulace dané lokality (12) neodpovídá požadavku § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., podle něhož je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích; územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Mezi úkoly územního plánování patří podle § 19 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, podle písm. m) téhož ustanovení vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření. K úkolům územního plánování patří dle § 19 odst. 1 písm. b), d), e) a o) zákona č. 183/2006 Sb. též stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče. Podle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území jen takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umísťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí

a hodnotu území. Ani toto není navrhovaným Metropolitním plánem respektováno.

Výše uvedeným požadavkům navrhovaná výšková regulace dané lokality (12) neodpovídá a územní plán by tak byl rozporný s uvedenými požadavky právních předpisů. Z výše uvedených hledisek (z hledisek architektonických, urbanistických, ochrany veřejného zdraví, ochrany životního prostředí ad.) nemůže být výšková regulace 12 v dané lokalitě přípustná. Návrh Metropolitního plánu nerespektuje výše uvedené základní principy a požadavky územního plánování, a to jak z hlediska požadavku na zachování příznivého životního prostředí, tak i z hlediska požadavků na ochranu urbanisticko – architektonických hodnot území a jeho kvality.

K tomuto dále uvádím, že návrhem Metropolitního plánu navrhovaný počet podlaží pro zástavbu dané lokality a z toho vyplývající umožnění zástavby daného území většími (vyššími) stavbami (a to i stavbami převyšujícími stávající panelové bytové domy sídliště!) působí též zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí – bytů a domů a pozemků, včetně zásahu do mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem, neboť vyšší stavba má i vyšší negativní vlivy na své okolí, než stavba respektující stávající míru využití území.

Tento zásah by byl navíc proveden v rozporu s požadavkem proporcionality. Jak je dovozeno konstantní judikaturou, aby byl zásah provedený opatřením obecné povahy přípustný, musí splňovat požadavek proporcionality, tj. mj. musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděn z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí by tedy musel být opřen o legitimní důvod a cíl – ten zde však zcela absentuje. Není žádného důvodu vyplývajícího z veřejného zájmu pro navýšení výškové hladiny dané lokality na 12 podlaží (namísto okolní zástavbě odpovídajícího počtu podlaží nejvýše 8, v případě staveb sídlištní občanské vybavenosti 2); naopak možný počet podlaží (12) – jak vyplývá z uvedeného v tomto podání – veřejné zájmy narušuje.

Připomínám, že navrhovaný počet podlaží (12) zvyšuje míru využití území bez respektování stávajícího charakteru a hodnot předmětné lokality i bez respektu k navazujícím lokalitám okolním, což jsou převážně vilové čtvrti. Zástavba nikoli poměrům daného místa odpovídající, ale navrhovaným Metropolitním plánem umožněná zástavba domy o 12 podlažích (!) by vedla zejména k narušení pohody bydlení v okolních obytných domech a k narušení daného prostředí (a to navíc za situace, kdy jsou v tomto území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku).

Jak vyplývá z podkladů pro rozhodnutí k záměru v tomto území, v dané lokalitě je již v současné době (i po započtení korekce pro hlavní komunikace, kterou zde však započíst nelze) nepřipustně překročena nejvýše přípustná hladina hluku, a to u několika objektů až o několik dB. Vzhledem k překročení nejvýše přípustných hlukových limitů je v tomto území překročeno únosné zatížení území (§ 5 zákona č. 17/1992 Sb.), neboť je překročena přípustná míra zatěžování hlukem stanovená hlukovými limity, a to způsobem ohrožujícím zdraví a životní prostředí obyvatel. Jestliže jsou tedy v území překročeny limity pro hluk, nemůže být úředním aktem (zde územním plánem, který má regulovat využití území) umožněno navýšení zástavby, neboť navýšením rozsahu zástavby dojde i k navýšení dopravní zátěže s takto umožněnou zástavbou spojené, a tím i k navýšení hlukové zátěže území. Jinými slovy v místě, kde jsou překračovány přípustné hladiny hluku, by mělo docházet naopak ke snížení možnosti využití území pro nové stavby, nikoli k navýšení dle územního plánu přípustné míry využití území (přípustného počtu podlaží), neboť zvýšení rozsahu zástavby (počtu podlaží) vyvolá i další nároky na dopravní obslužnost, tj. navýší dopravu v místě, což povede i ke zvýšení hlukové zátěže území. Je nepochybné, že je podstatný rozdíl v dopravní obsluze několika rodinných či obdobných domů a velkých bytových, administrativních obdobných domů vyšších budov.

Návrh Metropolitního plánu jde tedy zde zcela protisměrně s tím, co je úkolem územního plánování, tj. střety v území odstraňovat, nikoli je naopak prohlubovat. Jak již bylo uvedeno, dle § 18 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb. má územní plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území a pro příznivé životní prostředí, a to mj. na základě konkretizace ochrany veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních předpisů. Dle § 19 odst. 1 písm. c) a m) zákona č. 183/2006 Sb. je úkolem územního plánování též prověřování a posuzování potřeb změn v území, veřejného zájmu na jejich provedení, jejich přínosů, problémů, rizik s ohledem například na veřejné zdraví a životní prostředí, jakož i vytváření podmínek pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Navrhovaný počet podlaží by zvýšil míru využití území za situace, kdy jsou v Navrhovaný počet překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku, což by tedy vedlo k prohloubení tohoto protiprávního stavu, tj. k rozporu územního plánu s výše uvedenými ustanoveními zákona. Vzhledem k výše uvedenému by se tedy v případě výškové regulace na hodnotě 12 jednalo o porušení požadavků stanovených zejména v § 18 odst. 1, 2 a 3 a § 19 odst. 1 ad. zákona č. 183/2006 Sb.

Navrhované navýšení počtu podlaží budov v dané lokalitě by tedy vedlo ke zhoršení životního prostředí v dané lokalitě (a to již nadlimitně zatížené). Navýšení dopravní zátěže, které je spojeno

s navýšením kapacity zástavby (s možností realizovat vyšší zástavbu), by mělo za následek navýšení nejen hlukové zátěže, ale i navýšení dalších negativních vlivů dopravy, zejména znečišťujících látek v ovzduší a prašnosti, a to v bezprostřední stávajících bytových domů; to by působilo i narušení pohody bydlení v okolních domech. Došlo by i ke změně charakteru nejbližšího okolí stávajících domů, a to způsobem narušujícím hodnoty daného místa a charakter jeho stávající zástavby.

V návrhu Metropolitního plánu navrhovaná výšková regulace by vedla i ke znehodnocení okolních nemovitostí (k poklesu jejich hodnoty), a to jak z hlediska urbanistických, tak z hlediska narušení zdravých životních podmínek a pohody bydlení. V návrhu Metropolitního plánu navrhovaná výšková regulace by působila podstatné narušení prostředí, v němž se nacházejí mé nemovitosti, což působí přímé dotčení mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Není-li zde dán žádný ústavně legitimní a o zákonný cíl opřený důvod pro zásah do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí způsobený navýšením míry možného využití sousedních pozemků (navýšením počtu podlaží), potom tato absence legitimního cíle též vylučuje splnění dalších podmínek omezení vlastnického práva, tj. podmínku minimalizace zásahu a dodržení zásady subsidiarity, resp. ve vztahu k předmětnému omezení již zásada subsidiarity a minimalizace zásahu není dodržena. Vzhledem k uvedenému by se v případě přijetí možnosti počtu podlaží v dané lokalitě 12 jednalo o zásah rozporný se zásadou přiměřenosti (proporcionality), což působí nepřipustné porušení ochrany vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí a jejich pokojného užívání dle čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod a čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí v území dotčeném vznesenými námitkami (lokalita 510 / Sídliště Šutka), přičemž (jak vyplývá ze zde uvedeného) územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba na pozemcích, které mají zůstat nezastavitelné (veřejné prostory mezi bytovými domy), resp. výstavba přesahující stávající výškovou hladinu dané lokality umožněná návrhem Metropolitního plánu, by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě, jak je uvedeno a odůvodněno v těchto námitkách.

Návrh Metropolitního plánu tedy bez legitimního a zákonného důvodu bez ohledu na komplexní řešení území, bez ohledu na charakteristiku stávající stabilizované zástavby dané lokality i navazujících lokalit

a bez respektování urbanistických a architektonických hodnot území navyšuje výškovou hladinu možné zástavby dané lokality, a tedy nerespektuje základní cíle a úkoly územního plánování.

C) Námitka k výškové regulaci ve čtvrcích zahrnujících transformační plochu 411/510/2460

Vše výše uvedené platí i ve vztahu k námitce týkající se výškové regulace ve čtvrcích zahrnujících transformační plochu 411/510/2460.

Jedná se o areál občanské vybavenosti – obchodů a služeb. I tento areál nízkopodlažní občanské vybavenosti je součástí urbanistické koncepce daného sídliště; tento areál vyvažuje intenzitu zástavby panelových domů a nelze jej využívat v obdobné intenzitě, jako je zástavba panelových domů sídliště.

Není též nijak odůvodněné, proč došlo ke zvýšení výškové regulace v daném čtvrci oproti návrhu Metropolitního plánu z roku 2022, kde byla v jednom ze čtvrců výšková regulace 2.

I zde se jedná o zásah do vlastnického práva vlastníků bytů v dané lokalitě, který je rozporný s výše uvedenými požadavky právních předpisů a judikatury.

Vzhledem k výše uvedenému žádám, aby výšková regulace počtu podlaží ve čtvrcích zahrnujících transformační plochu 411/510/2460 byla vrácena na hodnotu odpovídající stávajícímu stavu i návrhu Metropolitního plánu z roku 2022, tj. aby byla snížena ze 6 na 2.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace v rámci transformačních ploch 411/510/2460 a 411/115/2368 je v Metropolitním plánu nastavena adekvátně s přihlédnutím k podrobnějšímu prověření území a existujícím, zpracovaným podkladům, např. k Podkladové studii Šutka (2020), objemové studii lokality Šutka (2022) a pořizované změně ÚP SÚ HMP Z 3521. Současně bylo přihlédnuto ke stávajícímu charakteru území a urbanistické struktuře zástavby (dle Územně analytických podkladů HMP). V dotčeném území (při ul. Čimická a Písečná) se nachází stávající zástavba střední výškové úrovně. Stanovená výšková regulace (6RNP) Metropolitním plánem tak odpovídá převažujícímu měřítku a zajišťuje návaznost nové zástavby na existující urbanistickou strukturu.

Transformační plocha 411/115/2368 je vymezena v kontinuitě ÚP SÚ HMP, resp. jeho změn pořizovaných na základě usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy, konkrétně v souladu se změnou Z 3521, která v těchto místech navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy G. Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient G, tj. G+.

Transformační plocha 411/510/2460 je vymezena v rámci zastavitelného, stabilizovaného území plochy s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené dle ÚP SÚ. Koeficienty jsou odvozeny přiměřeně navrhovanému rozvoji při významné ul. Čimická (navrhovaná míra využití této plochy nepřevyšuje koeficient podlažních ploch dle ÚP SÚ HMP G+). Současně se jedná o plochu situovanou na nároží bloku vymezeného ul. Čimická/Písečná. Nárožní parcely v rámci městského bloku tradičně vykazují vyšší míru zastavitelnosti a objemové kapacity. Především se jedná o jejich polohový význam v urbánní struktuře. Nároží představuje exponovaný bod v uliční síti, často fungující jako orientační prvek a vizuální akcent.

Transformační a rozvojové plochy se stanovenými regulativy (zejména ve smyslu míry využití území či prostorového uspořádání) představují z hlediska územního plánování transparentnější a předvídatelnější nástroj rozvoje než stabilizovaná území bez jednoznačně definovaných kvantitativních parametrů. Jednoznačně stanovené regulativy (koeficient maximálního zastavění budovami, koeficient základního zastavění budovami, koeficient základní podlažnosti, viz čl. 95 a 96 textové části Metropolitního plánu) minimalizují prostor pro rozdílné výklady při rozhodování stavebních úřadů. Oproti tomu stabilizovaná území, kde není uvedena míra využití ploch, jsou založena na pojmech jako je charakter území a urbanistická struktura (včetně hodnot výškových hladin) uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy, což může vést k nejednotné rozhodovací praxi a právní nejistotě účastníků řízení.

Stanovení konkrétních regulativů v transformačních a rozvojových plochách umožňuje koncepční řešení změn v území, včetně koordinace rozvoje s kapacitami veřejné infrastruktury. Konkrétní regulativy umožňují nastavit limity budoucí výstavby tak, aby nedocházelo k přetěžování území (nebo např. nepřiměřenému zahušťování, zhoršení kvality prostředí nebo narušení urbanistické

koncepce). Jednoznačná pravidla snižují prostor pro spory mezi investory, veřejností a správními orgány.

Podkladové studie neobsahují podrobné dopravní posouzení (dopravní model). Jedná se o studie vztažené na konkrétní záměr, nikoli na širší území. Dopravně-inženýrské posouzení by s ohledem na daný záměr zaujímající malou rozlohu lokality bylo bezpředmětné. Metropolitní plán však dopravně-inženýrské posouzení obsahuje a na základě jeho vyhodnocení navrhuje míru využití jednotlivých ploch.

Doprava v klidu, ochranná pásma technické infrastruktury či koridory zelené infrastruktury v souvislosti s jejich požadavky a další limity v území jsou předmětem souvisejících právních předpisů a nařízení, které jsou posuzovány v rámci následných řízení při povolení konkrétního záměru. Např. ochranná pásma technické infrastruktury či koridory ÚSES jsou součástí vymezení v územně plánovací dokumentaci (Metropolitním plánu).

Z hlediska požadavku na úpravu výškové regulace je nutno uvést, že dle ÚP SÚ se v rámci stabilizovaného území (tj. území bez stanovené míry využití) výšková regulace odvozovala primárně od charakteru území, tj. okolní stávající zástavby, s přihlédnutím k výškovým hladinám uvedených v PSP a s přihlédnutím k podrobnějším územně plánovacím podkladům – územně analytickým podkladům a např. k územní studii, pokud je v daném místě pořízena a schválena dle platné legislativy). Výšková regulace v Metropolitním plánu stanovuje konkrétní rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah možného maximálního počtu RNP pro zástavbu. Minimální výška zástavby se nestanovuje (viz čl. 98 textové části Metropolitního plánu). Konkrétní parametry výškové regulace umožňují nastavit limity budoucí výstavby tak, aby nedocházelo k přetěžování území ve smyslu umísťování vyšší zástavby z důvodu nejednotné rozhodovací praxi ve věci výkladů charakteru území.

Návrh ploch byl posouzen v rámci Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), kde je obsaženo i posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení

v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat vytvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP

a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ochrana krajiny a přírodního prostředí, kompozice města v krajině a krajiny ve městě je základním předpokladem pro trvale udržitelný rozvoj města. Návrh MPP dostatečným způsobem definuje základní teze pro ochranu a rozvoj krajiny jako celku, tedy krajinu ve městě i otevřenou krajinu, s důrazem na parkové plochy jako základ rekreačního potenciálu. Koncepce otevřené krajiny je definována zněním čl. 21 až 27 textové části, vyjadřuje souhrnné podmínky pro ochranu a rozvoj nezastavitelných lokalit. Metropolitní plán zdůrazňuje celkovou krajinnou kompozici a rekreačně-sportovní význam otevřené krajiny jako krajinného zázemí města. Podrobněji viz příloha P.160 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3034371

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 388

Podatel | **ČESAL JINDŘICH**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A025EO

Identifikátor podání Portálu Pražana | rspxh59n

Lokalita | 028, 029, 055, 087, 112, 120, 121, 122, 124, 211, 213, 320, 324, 325, 513, 516, 606, 710, 757, 778, 826, 859, 871, 907

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka 01

Vyjádření

S ohledem na shora uvedené jako dotčení vlastníci nemovitostí opět důrazně žádáme, aby do Metropolitního plánu nebyla pojata (zahrnuta) plocha pro stavbu dráhy jako varianta JIH - ÚVN raženými tunely skrz Střešovické skály v rámci stavby Správy železnic s názvem Modernizace trati Praha-Dejvice - Praha-Veleslavín.

Odůvodnění

Vážení,

touto cestou podáváme jako dotčené osoby dle ust. § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, námítky k upravenému a nyní předkládanému návrhu Metropolitního plánu, tj. územního plánu hl. m. Prahy, jehož pořizovatelem je Odbor územního rozvoje MHMP a zpracovatel Institut plánování a rozvoje HMP a který je zveřejněn na webu www.iprpaha.cz.

Dne 27. 6. 2022 jsme podali Magistrátu hl. m. Prahy ve stanovené lhůtě své námítky k tehdejšímu návrhu Metropolitního plánu (dále jen „MP“), a to v souvislosti s připravovanou výstavbou dráhy „Modernizace trati Praha-Dejvice - Praha-Veleslavín“, jejíž trasa zde byla zakreslena jako tzv. varianta JIH vedená tunely ve střešovickém kopci.

V mezidobí došlo k úpravě trasy dráhy, která je v současnosti nazývána jako „varianta JIH - ÚVN“, odkazujeme tak na již podané námítky znovu s tím, že na nich nejen stále trváme, ale dále doplňujeme a zdůrazňujeme následující skutečnosti.

Především se ptáme, je to vůbec celé potřebné? Všichni víme, jak jsou vlaky často nespolehlivé, v tunelech může nastat jakýkoliv problém, v současnosti na této trase jezdí jen pár desítek lidí za den, proč se má budovat tak megalomanský projekt, když se dá řešit jinak a lépe (využití stávající trasy Buštěhradské dráhy, prodloužení metra A, které již v plánu také bylo, či zahloubení trati v Liboci - viz dále). Pokud má Správa železnic a Praha 6 dojem, že po stavbě železnice většina cestujících osob nebude využívat automobilovou dopravu, tak se mýlí a není to argument pro tuto absurditu. Nelze pominout ani fakt, zda se jim vůbec vyplatí koupit jízdenku na rychlodráhu.

Dne 25.10.2025 byl uveden pořad ČT - Události, komentáře z ekonomiky, kde bylo ředitelem IPR Mgr. Ondřejem Boháčem sděleno, že předchozí námítky a připomínky oprávněných osob či subjektů byly do současné podoby MP zohledněny a zhruba tři čtvrtiny byly zapracovány. Vzhledem k tomu, že v nyní předkládaném návrhu MP se nadále nachází plánovaná trasa dráhy, s níž důrazně nesouhlasíme, nebyl na naše námítky vůbec brán zřetel, neobdrželi jsme ani žádné vyjádření, a přitom se jedná o velmi nebezpečnou rizikovou stavbu s velkým rozsahem možných negativních důsledků pro větší oblast. Dále bylo Mgr. Boháčem jasné řečeno, že návrh MP byl projednáván se státní správou a samosprávou a patrně se již nemá téměř měnit. Námi volení zástupci městské části Praha 6 i státní investor však mají zcela jiné zájmy než my občané (popsáno níže), tedy běžný občan je tak bez reálné šance něco namítnout. To se jistě shodneme, že není správné a žádáme o nápravu.

Finance

Výstavba tunelové trasy je náročná nejen z hlediska výstavby a provozu, tak i z hlediska financí. Pokud je nyní uvažováno s cca 13 mld. Kč, tak ze zkušeností s podobnými projekty dopravní infrastruktury je vždy rozpočet překročen, často i mnohonásobně, zejména v případě nepředvídatelných komplikací, zvláště v obtížných terénech podzemních oblastí (např. tunelový komplex Blanka).

Je evidentní, že se jedná o velmi nákladný projekt, jejímž investorem je Správa železnic jako státní organizace, tedy je hrazen z peněz daňových poplatníků. Je zde logická otázka, zda jsou tyto finanční prostředky vynakládány efektivně a opravdu ve veřejném zájmu. Máme za to, že nikoliv, a to z následujících důvodů.

Rekonstrukce současné trati- tzv. Buštěhradské dráhy tak, aby se zvýšila kapacita a zmodernizovala do potřebné podoby, byla původně zamýšlena již v roce 2009. Získala územní rozhodnutí i kladné stanovisko EIA k posouzení vlivů na životní prostředí. V tehdejší i současné době se jedná jednoznačně o nejlevnější a nejbezpečnější variantu.

Bohužel k realizaci nedošlo, byť k tomu nebyly objektivní ani vážné důvody. Jak bylo zjištěno, zistupci Prahy 6 byli následně velmi aktivní v hledání jiné trasy, zejména radní Ing.arch. Smutná z TOP 09. A co bylo popudem na zrušení a opuštění Buštěhradské dráhy?

Odpověď nalezneme v návrhu Metropolitního plánu, čímž se potvrzuje myšlenka velkého ekonomického zisku soukromými subjekty.

Oblast Stlnadových zahrad (121) a v blízkém sousedství teplárny Veleslavín, nabízí možnost obytné zástavby, přičemž z katastrální mapy jasně vyplývá, kdo jsou vlastníci pozemků - developerské společnosti ovládané osobami, které sponzorují či v minulosti sponzorovaly politické strany figurující v samosprávě městské části Praha 6, konkrétně v době rozhodnutí o jiných variantách vedení trasy než Buštěhradské dráhy.

Vedení MČ Prahy 6 zcela prokazatelně intenzivně hledalo možnosti, jak současnou Buštěhradskou dráhu zrušit a umožnit svým sponzorům získat pozemky pro zástavbu, což se také stalo. V březnu roku 2019 oslovila tehdejší radní Ing.arch. Smutná dopisem generálního ředitele Správy železnic (tehdy SŽDC), aby byla prověřena varianta ražených tunelů vedoucí skrz střešovický kopec, když toto bylo dále i schváleno orgány obce.

Na základě usnesení orgánů obce z roku 2018 vzniklo memorandum o společném zájmu mezi MČ Praha 6 a Správou železnic (SŽDC), že pozemky pod dráhou, která bude zrušena, budou využity jako „zelená radiála“ pro cyklisty i pěší - rovněž zanesena v návrhu MP.

Vše je navenek prezentováno, jak Praha 6 vychází vstříc svým občanům, jak zařizuje a buduje možnosti pobytů v přírodě a zeleni, eliminuje nepříjemné vlivy dopravy a nabízí čisté životní prostředí. Stejně tak MČ Praha 6 hájí nemožnost modernizace Buštěhradské dráhy tím, že by musela proběhnout demolice pár domků, která je v relaci k doposud největší tunelové výstavbě v republice skutečně směšný důvod. Takové argumenty nepřijímáme, jelikož naopak dojde k tomu, že bezproblémové životní prostředí a kvalita života a bydlení v naší lokalitě bude zničeno. Takto si místní samospráva představuje spravedlivé řešení pro všechny ve veřejném zájmu? Nadto, máme za to, že jde jen o populistická a líbivá hesla pro obyvatele s cílem zakrýt skutečné důvody těchto změn. Bohužel současné vedení MČ Prahy 6 v tomto smyslu nadále pokračuje.

Pozemky, které tvoří celek odpovídající oblasti Strnadových zahrad (dříve zahradnictví), byly na počátku ve vlastnictví společnosti (pravděpodobně spekulantů), když následně bylo z katastru nemovitostí zřejmé, že vlastnictví přešlo na společnosti se sídly v zemích, které jsou daňovými ráji a bylo tedy nemožné zjistit, kdo

jsou skuteční vlastníci. Teprve poté se v rámci těchto společností začaly objevovat akcionáři a společníci, jak je známe dnes a jsou dohledatelní v obchodním rejstříku. Je možné tak usuzovat, že již od počátku byl tento záměr dán a vlastnictví pozemků směřovalo vždy do rukou současných majitelů. A pokud by zde nebyl nekalý úmysl, proč by sídla společností byla registrována v zahraničí, a nikoliv v ČR? A snaha MČ Prahy 6 o změnu územního plánu, aby zde vznikla obytná zástavba byla zřejmá a podpora developerského projektu několik let chystaná.

Dále, pokračující úsek trati mezi Veleslavínem a Ruzyní prochází přes městskou čtvrť Liboc, kde místní spolek nesouhlasí s navrženým řešením vedení trati přes jejich území. Zde Správa železnic prosazuje povrchovou variantu s umístěním protihlukových stěn. Místní obyvatelé preferují zahloubenou variantu, což SŽ odmítá s tím, že jde o finančně nákladnou akci. Navíc, ředitelem Ing Petrem Hofhanzlem ze SŽ bylo při setkání s občany v březnu tohoto roku ostře a neurvale řečeno, že „když to nepůjde po dobrém, půjde to po zlém“. Tito byli zděšeni hrubým chováním představitele státní organizace a tlakem na sílu i přes výrazný odpor lidí. Naneštěstí zástupci Prahy 6 svým občanům nepomohli ani nepodpořili, což ukazuje, kde jsou jejich zájmy a v čí prospěch konají.

Je zcela nelogické, že se intenzivně protlačuje tunelová varianta s předpokladem za 13 mld. Kč a naopak se nevyjde vstříc se zahloubením za cca 10 mld. Kč s údajným argumentem, že na ní nezbývají peníze v rozpočtu. Z našeho ohledu se jedná o naprostý nonsens, který by mohl být poměrně jednoduše vyřešen. Stále se tak vracíme k pozemkům v oblasti Strnadových zahrad, z něhož budou ti 11t prospěch všichni, kdo o tomto záměru rozhodují a napomáhají jeho realizaci, a tudíž nepřipouští jiné (i levnější řešení). Můžeme se tak pozastavit, zda tyto osoby jsou ve funkcích vůbec kompetentní.

Bezpečnost nemovitostí

Jak bylo uváděno dříve, stavbou dráhy je dotčena Ústřední vojenská nemocnice („ÚVN“), která je stěžejní zdravotnické zařízení ve správě Ministerstva obrany s důrazem na špičkovou péči o členy armády ČR, vojáky a válečné veterány, léčebnou dlouhodobě nemocných, tak zejména pro představitele státu v nejvyšších funkcích, i pro běžnou veřejnost, s mnoha důležitými klinikami a pracovišti, vč. Ústavu leteckého zdravotnictví.

Její provoz není možné narušovat při výstavbě ani následném provozu, Areál ÚVN se nachází na takovém místě, že železniční tunely mají být vedeny v nižší hloubce, což logicky způsobí negativní vliv na povrch. Jak uvedeno výše, v roce 2024 byla upravena trasa tunelů z varianty JIH na variantu JIH-ÚVN, údajně ve snaze zamezit tomuto negativnímu vlivu na pracoviště a kliniky (př. oční chirurgie,

onkologie, protonový výzkum) v podobě posunu trasy. Domníváme se, že tato ne zcela výrazná korekce nemůže ve vztahu k dopadům železniční stavby takového rozsahu eliminovat problémy z ní vyplývající.

Je s podivem, že vedení Ministerstva obrany nečiní dostatečné kroky k ochraně ÚVN. Domníváme se, že zde místo zájmů občanů a nemocnice hraje roli politická příslušnost, jelikož dosavadní ministr dopravy a ministryně obrany jsou spolustraníci.

Ohledně ostatní zástavby nacházející se na střešovickém kopci, čítající cca 200 domů a vil, ambasády, 2 kostely a několik památkově chráněných objektů, př. Mullerova vila, Rothmayerova vila atd., platí rizika a negativní vlivy obdobně, a je lhostejné, o jakou velkou hloubku se jedná.

Dále nelze pominout, že stále probíhá válečný konflikt ve východní Evropě, o němž není možné předvídat další vývoj. ÚVN je zásadní subjekt pro období případného ohrožení státu, a tím spíše se může v takovém případě stát cílem útoku, sabotáže apod. Pokud má probíhat podzemní stavba a poté provoz, je tak jednodušší takový cíl zasáhnout.

Naše obavy podpořil i incident, který se stal dne 16. I 1.2025v Polsku, kdy došlo k sabotáži - výbuchu a zničení kolejové trati na hlavním koridoru, který je využíván pro dopravu nákladu potřebného na Ukrajinu. Podotýkáme, že k výbuchu došlo na otevřeném místě, kde není obytná zástavba, a kromě zničení kolejí nedošlo ke škodám na životech ani jiném majetku, nicméně pro případ takového útoku uvnitř tunelu jsou důsledky katastrofální i pro velkou část okolí. A pokud dojde k destrukci skály, tak je to fatální a oprava již není možná. Souvislost má také možnost využití železniční trati k využití nákladní dopravy a zásobování palivem do letadel, což samo o sobě je věci rizikovou. Pokud by mělo dojít k takovému neštěstí, bude zasaženo celé okolí, v němž jinak poklidně žijeme.

Problémy vlastníků

Nevěříme, že SŽ nebo MHMP, Praha 6 nebo Ministerstvo životního prostředí přijmou odpovědnost, pokud dojde ke škodě na majetku a životním prostředí. Zde poukazujeme na reportáž v pořadu ČT Černé ovce ze dne 17.3. a 20.3.2025 týkající se výstavby úseku dálnice D6 u obce Lubenec na Lounsku, kde se v důsledku výstavby objevily praskliny na blízkých domech.

Zde nacházíme ekvivalent - státní investor se při budování dopravní stavby naprosto vyhýbá jakékoliv odpovědnosti za způsobenou škodu. Bagatelizuje znalecké posudky dokazující jejich zavinění a hledá jen samé výmluvy, jak se vyhnout plnění. To samé případně

očekáváme i od Správy železnic, jejíž postupy a dosavadní přístup ukazuje stejným směrem, tedy že s dotčenými lidmi žádný dialog nepřipouští a k případnému problému se nepostaví čelem.

Již v letech 2010-2011 se bývalý prezident Václav Havel veřejně kriticky vyjádřil ke stavbám, nekoncepčním plánům rozvoje Prahy i poměrům na magistrátu. Především zmínil stavbu tunelového komplexu Blanka, jelikož jeho vila v Dělostřelecké ulici byla stavbou dotčena, a dokonce se v této přímé souvislosti objevily na domě praskliny.

Podpořil také větší zapojení občanských iniciativ do územního plánování města, a dále také poukázal na prorůstání byznysu do veřejné správy. Ze zpětného pohledu i my nyní spatřujeme, že se ničeho nezměnilo a tento trend nadále pokračuje.

Nevěříme proklamacím, že pojišťovny něčeho uhradí, a tím se vše vyřeší. Je pravděpodobné, že v případě stavby tohoto rozsahu a rizik z ní plynoucích nebude pojišťovna vůbec ochotná uzavírat pojistné smlouvy, případně by takové pojistné bylo neúnosné. Toto je nezbytné si uvědomit, do jaké pozice nás celá tato záležitost staví, a jak zástupci MHMP a IPR Praha v návrhu MP vše nekriticky podporují.

Co je pro nás jako vlastníky zásadní, je podstatné snížení cen našich nemovitostí, což je pro každého pochopitelně stav nežádoucí, vycházející z hrozby této výstavby, včetně nenávratného poničení domů a životního prostředí.

Současně stát prostřednictvím Ministerstva dopravy a Správy železnic zamezuje možnosti zřídit tepelná čerpadla typu země - voda, které musí být umístěno v určité hloubce. Vybudováním podzemní dopravní stavby bude toto nemožné, a tím nám státní moc de facto odejímá právo, které vnímáme jako nucené vyvlastnění bez náhrady. My jako dotčení občané si tuto stavbu nevymysleli, ale máme snášet všechna negativa, která přinese, aby někdo jiný získal prospěch? Abychom zcela nelogicky nemohli být energeticky samostatní a činit tak v souladu s požadavky EU, jimiž je ČR vázána do budoucna pro snižování emisí.

Nelze ani pominout plánovaný tunelový výdech - větrací šachtu v blízkosti vodojemu v ul. Sibeliova o rozměrech 11 metrů v průměru a hloubce 80 metrů, přičemž stavební objekt takové velikosti zaručeně bude novým zdrojem silného znečištění pro okolí, kde se nachází sportoviště Tatranu Střešovice, dvě základní a jedna mateřská škola.

Závěr

Shrneme-li výše uvedené, pak docházíme k závěru, že za nemalé peníze daňových poplatníků dochází přes odpor dotčených obyvatel k jejich plýtvání. Pokud vycházíme z uvedených předpokládaných hodnot zakázek, pak projekt výstavby tunelů stojí mnohonásobně více než cena za rekonstrukci celého Smíchovského nádraží (téměř 6 mld. Kč).

Spojení Prahy a Kladna, s odbočkou na Letiště Václava Havla, je nedomyšlené i z hlediska navazujícího úseku z Kladna do Rakovníku a Žatce, kdy trať od Kladna dále elektrifikována není a cestující by museli přestupovat. To poukazuje na krátkozrakost tohoto projektu Správy železnic a jejich podporovatelů, vč. MHMP a IPR Praha jako předkladatele MP.

Doufáme, že se nad výše uvedeným zamyslíte a zdravým rozumem zvážíte, zda jsou podstatnější peníze a zájmy profitujících podnikatelů nebo práva a spokojenost zde žijících občanů. Skutečně po nás žádáte, že se s tímto máme mlčky smířit?

S ohledem na shora uvedené jako dotčení vlastníci nemovitostí opět důrazně žádáme, aby do Metropolitního plánu nebyla pojata (zahrnuta) plocha pro stavbu dráhy jako varianta JIH - ÚVN raženými tunely skrz Střešovické skály v rámci stavby Správy železnic s názvem Modernizace trati Praha-Dejvice - Praha-Veleslavin.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla zejména částečná korekce trasy předmětné dráhy, nikoliv její zrušení nebo vymezení jinudy. Územní plán (MPP) vymezuje koridor pro novou železnici na základě nadřazené územně plánovací dokumentace a tento koridor pouze zpřesňuje. Vzhledem k tomu, že se jedná pouze o korekci trasy dráhy, lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část.

Nad to pořizovatel uvádí, že MPP vymezuje trasu, která odpovídá jediné variantě ZÚR (popisované varianty v dokumentaci ZÚR neexistují). Jiné předběžné a posuzované varianty nejsou sledovány, Vymezení koridoru pro železniční trať 630/-/8 vychází nejen z nadřazené dokumentace, ale také ze studie proveditelnosti, která prověřila její trasování i základní technické řešení. Rozsah koridoru a předpokládaný způsob vedení, včetně tunelových úseků, odpovídají úrovni MPP a jsou v souladu s nadřazenými dokumentacemi. Konkrétní technické řešení a způsob výstavby přesahují podrobnost územního plánu a budou řešeny v navazujících stupních projektové přípravy. Na podobě stavby v úrovni MPP ale existuje shoda, což dokládá opakovaná úprava koridoru v nadřazené dokumentaci - MPP v území nevymezuje nový koridor, ale upřesňuje existující koridor ze ZÚR. Záměr má celostátní význam - ekologické napojení letiště - a je podrobně technicky prověřen. Dopad na stávající zástavbu bude tunelovým vedením minimalizován. Veškerá nová zástavba i umísťovaná zařízení musí vymezené koridory pro dopravní infrastrukturu respektovat a navržené záměry neblokovat (včetně realizace a provozu). Zvláště pak s ohledem na význam železniční trati definovaný nadřazenou dokumentací.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp.

jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námitka

ID 3037226

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 390

Podatel | **ČESALOVÁ ALENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A025DT

Lokalita | 028, 029, 055, 087, 112, 120, 121, 122, 124, 211, 213, 320,
324, 325, 513, 516, 606, 710, 757, 778, 826, 859, 871, 907

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPP0A025DT a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPP0A025EO

Námítka

ID 3025841

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 393

Podatel | **MLYNÁŘOVÁ LUCIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03PHI

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ej9vy4h

Lokalita | 324

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti vedení trasy tunelu pod Hybšmanovou vilou

Vyjádření

Navrhovaný železniční tunel vede přímo pod naším rodinným domem. Navrhovaná trasa omezuje vlastnická práva a možné bezpečnostní rizika z poruch domu při stavbě tunelu.

Odůvodnění

Během stavby bude podloží našeho domu (architektonicky významné budovy - Hybšmanovy vily) narušeno jak vibračními účinky tak akustickými účinky z ražení tunelu. Mohlo by dojít k ke statickým poruchám. Na zadní části parcely máme v planu vystavět rodinný dům.

Dále z důvodů energetické náročnosti stávajícího domu plánujeme zemní

vrty pro instalaci tepelného čerpadla. Původní historická trasa vedení tunelu byla uvažována v trase stávající železniční trasy do Kladna a zdála

se logickou trasou nikoho neomezující v jeho právech a bezpečnosti během stavby.

2

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu.

Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3037233

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 393

Podatel | **MLYNÁŘOVÁ LUCIE**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A025H9

Lokalita | 028, 029, 055, 087, 112, 120, 121, 122, 124, 211, 213, 320,
324, 325, 513, 516, 606, 710, 757, 778, 826, 859, 871, 907

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPP0A025H9 a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPP0A025EO

Námitka

ID 3037230

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 394

Podatel | **VANĚČKOVÁ HELENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A025I4

Lokalita | 028, 029, 055, 087, 112, 120, 121, 122, 124, 211, 213, 320,
324, 325, 513, 516, 606, 710, 757, 778, 826, 859, 871, 907

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPP0A025I4 a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPP0A025EO

Námítka

ID 3036064

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 395

Podatel | **BIČÁKOVÁ LUCIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A024D0

Lokalita | 084, 307, 503

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Nesouhlasíme s výškovou regulací v transformační ploše 411/503/2440. Oproti Metropolitnímu plánu verze 2022 došlo k výraznému a neodůvodněnému navýšení výškové regulace na 12 a 8. Některé čtverce výškové regulace výrazně zasahují do zástavby obytné a stabilizované struktury zahradního města lokality MPP - 307 / Nad Kyjským Rybníkem. Navrhované změny svými dopady výrazně ovlivňují i naši nemovitost.

Požadujeme sjednotit výškovou regulaci celé plochy, vymezené ulicí Vajgarskou a Broumarskou na 2 v souladu s výškovou regulací lokality 307 / Nad Kyjským Rybníkem nebo zachovat plochu ZP a přiřadit tuto plochu k lokalitě 307.

Odůvodnění

Oproti Metropolitnímu plánu verze 2022 došlo k výraznému navýšení výškové regulace z 6 na 12, 4 na 8 a 2 na 8, změně využití pozemku a stanovení koeficientu maximálního zastavění budovami na 70 %.

Některé čtverce výškové regulace výrazně zasahují do zástavby obytné a stabilizované struktury zahradního města lokality MPP - 307 / Nad Kyjským Rybníkem, kterou tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací.

Strukturu lokality 307 / Nad Kyjským Rybníkem tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území. Veřejná prostranství jsou tvořena ulicemi a zpravidla jsou ohraničena ploty. Vymezením lokality se strukturou zahradního města by měl Metropolitní plán chránit základní strukturální rysy tohoto území a podporovat jejich posílení.

Požadujeme sjednotit výškovou regulaci celé plochy, vymezené ulicí Vajgarskou a Broumarskou na 2.

Zároveň celá tato nezastavěná plocha by měla být definována ZP s rekreačním využitím, viz aktuálně platný územní plán.

(Obrázek: Výřezy porovnávají návrh MPP 2022 a 2025)

Transformační plocha 411/503/2440 mezi ulicemi Broumarská a Vajgarská o rozloze 34230 m² je v současném územním plánu vedena jako plocha ZP.

V novém metropolitním plánu (2025) je z hlediska stability a míry využití území stanoven způsob využití jako obytný s hybridní strukturou. Koeficient maximálního zastavění budovami Z_{max} : je stanoven na 70 % a koeficient základního zastavění budovami Z_z : je stanoven na 35 %. Koeficient Z_z přitom představuje typickou hodnotu zastavění budovami pro navrženou strukturu a slouží pro výpočet regulovaného množství hrubých podlažních ploch. Transformační plocha 411/503/2440 a tyto stanovené míry využití území hrubě narušují a poškozují sousední lokalitu 307 / Nad Kyjským Rybníkem, která je stabilizovaná, má strukturu zahradního města s podlažností 2. Městská část Praha 14 na zářijovém zastupitelstvu schválila Memorandum a navazující Pravidla pro posuzování investorských záměrů ve stabilizovaných územích. U této lokality je stanoveno, že se má pouze dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Nad Kyjským Rybníkem se strukturou zahradního města. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení uliční sítě, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby a napojení veřejných prostranství lokality na okolní lokality. Nové stavby musí navazovat na stávající rezidenční strukturu – zejména vilovou a nízkopodlažní bytovou zástavbu.

Není přípustné narušit charakter čtvrti výraznými výškovými nebo objemovými odchylkami.

Tomu neodpovídá návrh transformační plochy, kde je přes místní Vajgarskou ulici navržen přechod ze stabilizované plochy s výškovou regulací 2 do transformační plochy s výškovou regulací 8 a 12 a kde je ještě další možnost navýšení maximálního počtu RNP (viz článek 103) o další 2 – 3 RNP (regulovaný počet nadzemních podlaží).

Požadujeme tedy vyjádření, z jakého důvodu došlo k této změně směřující k likvidaci veřejné zeleně, k nesmyslné kumulaci výstavby přímo vedle vilové čtvrti a tím i k zásadnímu narušení jejího charakteru. Plánovaný zásah je v rozporu s proklamacemi Memoranda a Pravidly pro posuzování investorských záměrů ve stabilizovaném území Městské části Praha 14.

(Příloha: Náhled do katastru nemovitostí.)

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Vymezení lokalit není měněnou částí. Vymezení parku ve volné zástavbě není převažující zájem v území, ve kterém MPP otevírá potenciál pro doplnění zástavby z důvodu zkompaktnění, využití stávající infrastruktury a udržitelného rozvoje.

Transformační plochy byla vymezena na základě budoucího významného potencionálu v blízkosti významného dopravního napojení, je zde možné vhodné doplnění struktur. Díky blízkosti významného dopravního uzlu jsou zde vhodné příležitosti na vznik města krátkých vzdáleností. Také se jedná o pozemky, které vlastní hlavní město Praha, kde může být vhodně realizována zástavba objektů potřebných pro veřejný zájem. Kapacity transformační plochy jsou vhodně nastaveny tak, aby byl využit potenciál území s odpovídající výškovou hladinou.

Plochy výškové regulace mohou zasahovat do více lokalit s rozdílným typem struktury. V těchto případech se podle pravidel rozhraní a tolerance ve čl. 102 odst. (2) maximální počet RNP záměru ve stabilizovaných plochách odvozuje od okolní zástavby v příslušné lokalitě. Hodnoty ploch výškové regulace 8 nebo 12 stanovené v souvislosti s vymezením transformační plochy 411/503/2440 tak samy o sobě nemění zásadu respektu k měřítku stabilizované zástavby a neznamenají automatickou přípustnost RNP při posuzování záměru ve stabilizovaném území lokality 307.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené

potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat vytvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

Hl. m. Praha se dle čl. (40) PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. Dále podrobněji viz příloha P.180 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3037238

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 396

Podatel | **ŘECHTÁČKOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A024TS

Lokalita | 028, 029, 055, 087, 112, 120, 121, 122, 124, 211, 213, 320,
324, 325, 513, 516, 606, 710, 757, 778, 826, 859, 871, 907

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPP0A024TS a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPP0A025EO

Námítka

ID 3033737

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0248P

Identifikátor podání Portálu Pražana | gr85v77h

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Došlo, podle našeho názoru, k nespornému porušení zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), a to konkrétně § 18 a § 19 Cíle a úkoly územního plánování, ale i platných ZÚR a PÚR a dalších předpisů.

Podatel dále namítá, že VVURÚ nebylo zpracováno v souladu s platnou legislativou, a to především z důvodu mnohačetného porušení právních předpisů a také ignorace soudní judikatury a porušení principu proporcionality. Podatel tvrdí, že byl vadným zpracováním VVURÚ zkrácen na svých právech, a to zejm. na právu vlastnickém, jakož i právu na ochranu zdraví a na právu na příznivé životní prostředí. Podatel se obává vzniku škod na svém majetku, neúměrnému snížení jeho hodnoty, obává se ohrožení svého životního prostředí, životních podmínek a zdraví a újmy vzniklé ztrátou sociálních vazeb, kulturních hodnot, krajinného rázu v původní malé bývalé historické obci (případně osady) Sedlec (příp. Sele) na území k.ú. Sedlec, která má i dnes znaky samostatného sídla, které nikdy nesrostlo s hl.m. Prahou, a to jak po stránce geografické, tak především sociálně-kulturní.

Odůvodnění

Jmenuji se xxx, jsem spoluvlastníkem bytové jednotky č. 213/5 a nebytové jednotky č. 213/13 v bytovém domě č.p. 213 (LV 460) na pozemku parc. č. 161/3 (LV 495) (který je rovněž v mém spoluvlastnictví) v k.ú. Sedlec, část obce Sedlec, obec Praha. Z tohoto důvodu podávám námítky a to v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona, jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení.

Domníval jsme se, že nemožnost vymezení nových ploch k zástavbě, případně nemožnost nově stanovených regulativů, tak jak uvedeno v Metropolitního územního plánu hl.m. Prahy (dále jen „Metropolitního plánu“ nebo také „Metropolitního územního plánu“) v k.ú. Sedlec vyplývá z dokumentace VVURÚ - NÁVRH PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ k Územního plánu hl. m. Prahy tedy z Vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle přílohy zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů k projednání dle §52 stavebního zákona, zhotovitel Atelier T-plan, s.r.o. Sezimova 380/13, Praha 4- Nusle, 140 00, říjen 2025 (dále jen „VVÚVR“). VVURÚ ale nebyla zpracována dostačujícím způsobem, a to především z důvodu, že neřeší konkrétní problematiku v lokalitách, zjištění vlivů a jejich posouzení jsou nekonkrétní, všeobecná a tím i nic neříkající. Vše je řešeno pouze formálně. Toto je patrné především při hlubším zaměření na jednotlivá území. Územím, nebo lokalitou, ale není námi myšlena „bodová“ lokalita pro jeden záměr, ale území například celého katastrálního území a mnohdy i související pozemky. Tato teritoria, tedy předmětná území nebo lokality je nutné vymezovat jako část zemského povrchu, který spolu souvisí, v tomto případě právě v oblasti nutného posuzování obdobných a souvisejících a kumulativních vlivů. Je nesporné, že VVURÚ se musí věnovat konkrétním problémům v území, v jednotlivých lokalitách, jinak je nevalidní. Tato území, lokality musí logicky mít různý teritoriální rozsah, právě vymezený podle vlivů. Bez konkretizace vztahené k jednotlivým územím a lokalitám je dokumentace VVURÚ materiálem, který má snahu o formální splnění požadavků, ale faktické vyhodnocení vlivů neprovádí. Jedná se, podle našeho názoru, o naprosté selhání. Tento materiál ani není následně možné relevantně konkrétně námitkovat a připomínkovat, právě z důvodu neřešení problémů v jednotlivých lokalitách a nelze jej ani pokládat za materiál, kde bylo provedeno posouzení vlivů Metropolitního územního plánu na udržitelný rozvoj území. Jsme tak výrazně omezeni na svých právech.

Příkladem je právě katastrální území Sedlec. VVURÚ uvádí, jak je vše vyřešeno a nejsou žádné problémy. To snad může platit pokud „zprůměrujeme“ plochu celého hlavního města Prahy.

Obdobně pak můžeme takto pokračovat, aby vše „dobře vycházelo“, pokud bude posuzována, zprůměrovaná“ plocha celé České republiky, EU a můžeme pokračovat. Takto ale nelze nic odpovědně posoudit. Jedná se o účelovou snahu problematiku vyhodnocení vlivu na životní prostředí neřešit. I laikům je zřejmé, že tak rozsáhlé území, jako je území hl. m. Prahy, se vyznačuje značnými odlišnostmi a je nutné se věnovat jednotlivým dílčím celkům. Právě katastrální území Sedlec je jedním z příkladů. Jedná se o území, které velice problematičtě lze přirovnat k jakémukoliv jinému území v hl.m. Praze.

Toto není konstatování ovlivněné subjektivními pocity obyvatele, ale tak tomu je ve skutečnosti. Zásadně tedy nelze souhlasit s posuzováním, která byla zvolena a kde jsou, díky naprosto bezprecedentnímu zjednodušení, jednotlivé vlivy na životní prostředí v konkrétním území ignorovány, bagatelizovány, a tedy neposouzeny a nevyhodnocovány.

Právě zde je na místě upozornit na některé zásadní problémy v území k.ú. Sedlec:

- 1) doprava a vlivy na životní prostředí způsobené dopravou (hluk, emise, vibrace atd.)
- 2) synergické a kumulativní vlivy z celého spádového území, ignorace vlivů z celého spádového území, tedy i ze Středočeského kraje
- 3) nerespektování problémů s nevyváženou urbánní strukturou v celé spádové oblasti nevhodně zaměřenou na bytové funkce - zvýšená migrace v území, dopravní zácpy, nedostatečná veřejná vybavenost, školství, zdravotnictví. Řešení problému pouze u konkrétní lokality, bez vztahu celému spádovému území.
- 4) nevhodné využívání zelených ploch k zástavbě
- 5) nerespektování současného vesnického a příměstského charakteru stávající zástavby
- 6) nerespektování krajinného rázu
- 7) zneužití obudné zástavby hal mrzářen, která byla navržena socialistickými plánovači v 50-tých letech minulého století pro návrh nové bytové zástavby.
- 8) nerespektování problému tepelného ostrova a teplotního kařonu v území, které je v kařonu Vltavy.
- 9) ignorace negativních vlivů suburbanizace
- 10) nerespektování kulturního dědictví, archeologických památek a lze pokračovat.

Zásah do vlastnického práva a práva Divířka Pavla na zdraví a příznivé životní prostředí v důsledku hlukových, prachových a plyných imisí způsobené vlivem dopravního provozu z plánované bytové výstavby:

- 1) Metropolitní územní plán zasahuje do práv Divířka Pavla tím, že Je spojen s nepřiměřenými negativními vlivy. Je zde nutné opětovně upozornit, že se jedná o skokové obrovské navýšení obyvatel k.ú.

Sedlec, dnes oblasti pro relax a rekreaci. Rovněž je nutné opětovně upozornit na neproporcionalitu Metropolitního plánu v území k.ú. Sedlec. Dnes je v Sedlci cca 300 - 400 obyvatel (298 voličů) . Budoucí počet, po realizaci celé výstavby, a to na základě všech změn územního plánu v rámci našeho katastrálního území Sedlec, bude cca 6.000 obyvatel ! Z tohoto údaje se odvíjí i neproporcionální navýšení dopravy a navýšení nepříznivých vlivů z dopravy pro Divíška Pavla. Zvýšením dopravního provozu, který je generován hromadnou zástavbou socialistického typu podle Metropolitního plánu do původní historické vesnice s vesnickou a příměstskou strukturou, dojde k zásahu do vlastnického práva Divíška Pavla, dojde ke snížení tržní hodnoty jejich nemovitostí. Je nutné zdůraznit, že Podatel se domnívá, že v daném případě zejména s ohledem na absenci proporcionality v Metropolitním plánu nepřevažuje bohužel zájem na ochraně majetku před zájmem soukromých společností na výstavbě staveb. Podatel rovněž namítá, že dojde k zásahu do jeho práva na ochranu zdraví a příznivého životního prostředí v důsledku zvýšení prašnosti, hluku a vibrací.

2) Postup hl.m. Prahy se musí pohybovat v mezích daných ústavním pořádkem ČR, včetně mezinárodních smluv o lidských právech, jimiž je Česká republika vázána. Jednou z těchto mezí je i požadavek, který vyplývá pro každé omezení základních práv z judikatury Ústavního soudu, Evropského soudu pro lidská práva i obou unijních soudů (tj. Soudního dvora a Tribunálu, resp. dříve Soudu prvního stupně), aby takové omezení mělo nejen zákonný základ, ale aby též sledovalo právem aprobovaný legitimní cíl a bylo pro dosažení tohoto cíle nezbytné a tomuto cíli přiměřené (zásada proporcionality). Tím skutečně není hromadná zástavba typu socialistického sídliště do původní historické obce s vesnickou a příměstskou strukturou.

3) Rovněž podmínkou, která nebyla naplněna je požadavek úměrnosti Metropolitního plánu sledovanému cíli. Zde spatřuje zásadní rozpor. Realizací staveb umožněných Metropolitním plánem dochází k závažnému zásahu do krajinného rázu, který je součástí práva Divíška Pavla na příznivé životní prostředí zaručeného čl. 35 Listiny základních práv a svobod, k zásahu do jeho práva na ochranu zdraví zaručeného čl. 31 Listiny základních práv a svobod (výstavba a její provoz a následně provoz, který bude generován z vlastního užívání dokončených objektů stavby, ovlivní negativně hlukové a imisní poměry v lokalitě) a práva na ochranu vlastnictví dle čl. 11 Listiny základních práv a svobod a v čl. I. Dodatkového protokolu Evropské Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod.

4) V rámci práva na příznivé životní prostředí by realizací a provozem objektů umožněných Metropolitním plánem došlo k zásahu do krajinného rázu, k vlivům na obyvatelstvo, na biodiverzitu, na kvalitu podzemních, ale i povrchových vod, rovněž k narušení hydrologických poměrů, k zásahu do pohody bydlení,

k neodůvodněným záborům zelených ploch, ke zvýšení imisí, vibrací a mnohým dalším negativním vlivům. Tato skutečnost zasáhne do vlastnických práv, životních podmínek a životního prostředí pokládá za nesporné, že je pocítí. Dle Divíška Pavla je tedy nesporné, že takto závažný zásah do práv a zájmů Divíška Pavla i zájmu veřejného není vyvážen jinými veřejnými zájmy, které by snad ve prospěch vybudování hromadných objektů pro bydlení „socialistického“ typu nasvědčovaly. Zde určitě je nutné odmítnout případnou argumentaci hl.m. Prahy, že krajinný ráz byl již nepříznivě ovlivněn halami mrazíren. Je skutečně odborně, ale i laicky neodůvodnitelné, že odpůrce přebírá pro stanovení limitu využití území pro bytovou výstavbu formát a objem obrovských mrazírenských hal, tj. excessu socialistických plánovačů z 50-tých let minulého století, kteří takto zohydili malou historickou obec Sedlec. Odvozením od špatného, může vzniknout pouze opět špatné, nebo horší. Toto tvrzení vyjadřuje základní myšlenku, že pokud vycházíme z chybného či protiprávního předpokladu, nedokážeme na jeho základě postavit správný či legitimní závěr. V právu se tato úvaha odráží zejména v latinském principu „ex turpi causa non oritur actio“. V urbanistice se zásada „ex turpi causa non oritur actio“ stává významným nástrojem nejen v ochraně morálních hodnot, ale také v udržení integrity celého systému urbanistického plánování a správy veřejného prostoru a to především ve formě naplnění zásad územního rozvoje, politiky územního rozvoje, cílů a úkolů územního plánování. Rozpor s těmito požadavky, veřejnými zájmy, je dále uveden v těchto námítkách a na tyto části tímto odkazuje.

5) Pokládáme za nesporné, že dochází k porušení ust. § 55 odst. 4 stavebního zákona. Podle tohoto ustanovení lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Finálně je bez odpovídajících odůvodnění v našem k.ú. Sedlec, k.ú. Suchdol a k.ú. Lysolaje, tedy v naší blízkosti, navrhován nárůst zastavitelných ploch v rozsahu 101 839 m². Zde nemůže ani uspět případná argumentace o nutnosti vymezení dalších zastavitelných ploch. Přímo v k.ú. Sedlec, Suchdol a Lysolaje je vymezeno nově až nesmyslné množství ploch pro zástavbu bytů a dalších objektů a to naprosto bez ohledu na kapacitu dopravní infrastruktury a stávající a budoucí občany. Navíc se jedná o vymezení ploch, které pouze prohlubují nevyváženou urbánní strukturu v území. Tento přístup vede pouze ke zvýšení dopravní intenzity a k dopravním kolapsům. Rovněž tento přístup, ve spojení s nepřiměřenou zástavbou v tzv. Starém Sedlci, může, s velkou pravděpodobností zapříčinit vznik tepelného ostrova a zvýšení teplot v lokalitě. Riziko vzniku tepelného ostrova je i zřejmé z mapy, která je na webových stránkách hl.m. Prahy. Je tedy nesporné, že hl.m. Praha o situaci vědělo a na místo aby ji řešilo odpovídající mírou využití území, připravuje Metropolitní územní plán, který zástavbu a stejně jako negativní vlivy v této oblasti maximalizuje a ovlivňuje

nepříznivě zdraví a životní pohodu Divíška Pavla. Z tohoto důvodu pokládáme za nesporné, že zde došlo k porušení výše uvedeného ustanovení stavebního zákona. Právě i z tohoto důvodu nemůže uspět případná argumentace demografickými statistikami a odhadovaným vývojem bytového fondu v okolí. Navíc počet obyvatel se v ČR prakticky nezvyšuje. Vylidňování obcí, kde byla za miliardy Kč vybudována infrastruktura, a stěhování obyvatel z těchto obcí do Prahy, je pouze selháním regionální politiky v ČR a nezodpovědného přístupu při absenci dostatečné podpory regionů v tvorbě pracovních příležitostí pro mladé, vzdělané obyvatele. Metropolitní plán nelze, zvláště hl.m. Prahy, sestavovat izolovaně a vymezovat další plochy k zástavbě na základě libovůle. Je zcela nežádoucí, aby docházelo k účelovým přesunům zelených ploch (parky) mezi novou zástavbu (kde jsou z povahy věci nutné odstupy budov) a tímto způsobem došlo k vypořádáním se s limity na veřejná prostranství, zeleň.

6) Největší chybou Metropolitního územního plánu je sledování pouze privátních ekonomických cílů. To ale nemá nic společného s udržitelným rozvojem. Vyfabulovaný zájem o sociální a environmentální stránku neznamena naplnění tohoto pojmu. Co největší zastavěnost bez ohledu na dopravu, zeleň, pracovní uplatnění, bez adekvátních opatření proti změnám klimatu, relax, sport a stávající občany, ale i budoucí občany to jsou jasné znaky nenaplnění udržitelného rozvoje a § 18 a § 19 stavebního zákona. Zrušení stávající zeleně pouze prospěje developerovi k umožnění nápočtu vyššího množství podlažních ploch nově realizovaných bytů.

Tato skutečnost vycházející z Metropolitního plánu zcela ovlivňuje život Divíška Pavla. V minulosti byla zeleň využívána pro hry jeho dítěte, odpočinek obyvatel. Dnes její přeměna vlivem umožnění větší intenzity využití území přispěje k většímu dopravnímu provozu. Zrušení zeleně, v synergii s dalším rušením zeleně bez náhrady je nesporně příspěvkem ke vzniku tepelného ostrova v lokalitě a nárůstu tepelné nepohody, změny žádoucího mikroklima v k.ú. Sedlec pro Divíška Pavla. Zatím problém tepelného ostrova musí být odpůrci známý. Důkazem je ortofotomapa nebo index urbánní tepelné zranitelnosti <https://adaptacepraha.cz/mapy/index.html> . Riziko vzniku tepelného ostrova je právě zřejmé z mapy - index urbánní tepelné zranitelnosti, která je na webových stránkách hl.m. Praha Je tedy nesporné, že hl.m. Praha o situaci vědělo a na místo aby ji řešilo odpovídající mírou využití území, má snahu vydat Metropolitní územní plán, který zástavbu a stejně jako negativní vlivy v této oblasti maximalizuje a ovlivňuje nepříznivě zdraví a životní pohodu. Divíška Pavla.

Další konkrétní skutečnosti :

A lze pokračovat. To je pouze ukázka z jakého důvodu pokládáme za nesporné, že odpovídající posouzení nebylo vůbec provedeno. Zásadním pochybením je, že je nutné posuzování realizovat po jednotlivých lokalitách a to komplexně! Takto naše připomínky mají pouze 4 strany, ale námítky k Metropolitnímu územnímu plánu 35 stran. Jednoznačně isme byli omezeni na našich právech a posuzování pokládáme za nedostatečné a zmatečné.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požizovatel obecně k předmětnému podání podatele – k dokumentaci vlivů Metropolitního plánu na udržitelný rozvoj území musí předně konstatovat, že toto je velmi nepřehledné a v mnohém cílí spíše proti konkrétní regulaci MPP než proti VVURÚ, resp. jeho části – vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA). Tomu proto odpovídá i vypořádání daného podání pořizovatele níže, kdy pořizovatel se sice maximálně snaží reagovat na uplatněné argumenty, nicméně v mnoha případech z důvodu jejich obecnosti či vytrženosti z kontextu, pořizovateli nezbylo než doplnit pouze obecnější odůvodnění daného vypořádání.

Podání podatele neobsahuje jasně formulované body, ale spíše souvislý text obsahující množství faktických tvrzení, přičemž výhrady vůči MPP a vůči VVURÚ jsou zakomponovány do tohoto souvislého textu. Podání lze v zásadě rozdělit do tří okruhů:

- (a) vlivy MPP na lokální klima v k. ú. Sedlec – jedná se o hlavní téma podání,
- (b) podání vyplývající z dalších podatelem pocítovaných problémů životního prostředí v k. ú. Sedlec, a
- (c) podání vztahující se k použitým postupům v rámci MPP, případně ke způsobu hodnocení v rámci VVURÚ MPP.

Pokud jde o obecné tvrzení, že dle podatele došlo k nespornému porušení stavebního zákona, a to konkrétně § 18 a § 19 cíle a úkoly územního plánování, ale i platných ZÚR a PÚR a dalších předpisů, tvrzení je pouze obecné, aniž by obsahovalo, v čem konkrétně podatel spatřuje ono nesporné porušení ani není evidentní, jaké konkrétní části VVURÚ podatel považuje za „naprosto bezprecedentní zjednodušení, ignorování, bagatelizování a tedy neposouzení a nevyhodnocení jednotlivých vlivů na životní prostředí v konkrétním území“. Pokud jde o podatelem uváděné zásadní problémy v území, VVURÚ všechny vlivy, které spadají do jeho předmětu (vliv dopravy, vlivy na životní prostředí, ovzduší, klima, krajinu, hmotný majetek – zástavbu, zdraví obyvatel, kumulativní a synergetické vlivy a další), dostatečně posuzuje a vyhodnocuje, a to ve vztahu ke každé lokalitě.

Podle § 19 odst. 2 stavebního zákona je úkolem územního plánování mimo jiné posoudit vliv územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Tento specifický úkol navazuje na cíle územního plánování dle § 18 odst. 1 stavebního zákona, které mají spočívat ve vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. VVURÚ tak má poskytnout všem, kdo se na pořizování MPP podílejí a účastní informace o ekonomických, sociálních a environmentálních vlivech a dopadech návrhů a v nich obsažených řešení, které úzce souvisí s „hledáním spravedlivé rovnováhy“ mezi jednotlivými chráněnými zájmy a hodnotami v území, z nichž žádnou nelze absolutizovat (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 1. 2011 č.j. 1 Ao 2/2010-185).

VVURÚ bylo vypracováno v souladu se všemi právními předpisy a dostatečně vyhodnotilo soulad MPP s pilíři udržitelného rozvoje. Podání podatele nebylo shledáno důvodným.

K tvrzení, že VVURÚ nebylo zpracováno dostačujícím způsobem z důvodu, že dle podatele neřeší konkrétní problematiku v lokalitách, zjištění vlivů a jejich posouzení má být dle podatele nekonkrétní, všeobecné a nic neříkající, pořizovatel předně uvádí, že Metropolitní plán i VVURÚ jsou koncepčními nástroji územního plánování, jejichž podrobnost je limitována ustanovením § 43 odst. 3 věty druhé zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění platném k 30. 6. 2024, podle něhož územní plán „nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím“. VVURÚ tedy nemůže řešit konkrétní záměry či detailní situaci jednotlivých pozemků nebo staveb v rozsahu požadovaném podatelem.

Úkolem VVURÚ, jehož součástí je i proces SEA, není detailní posuzování jednotlivých lokalit v rozsahu odpovídajícím projektové dokumentaci, ale identifikace, popis a vyhodnocení možných významných vlivů koncepce jako celku, včetně posouzení kumulativních a synergických vlivů, a návrh opatření k jejich předcházení, zmírnění nebo kompenzaci.

Obsahové náležitosti tohoto vyhodnocení jsou závazně stanoveny přílohou stavebního zákona a v případě VVURÚ rovněž přílohou č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Dokumentace VVURÚ byla zpracována v souladu s těmito právními předpisy a v rozsahu odpovídajícím úrovni pořizované územně plánovací dokumentace.

Požadavek podatele na detailní posouzení konkrétních území (např. na úrovni jednotlivých katastrálních území či dokonce jednotlivých pozemků) přesahuje zákonný rámec. Taková míra podrobnosti náleží až následným fázím rozhodování v území, kde jsou konkrétní dopady záměrů posuzovány individuálně a s využitím podrobnějších podkladů (např. hlukové studie, dopravní modely, EIA u konkrétních záměrů apod.).

MPP nicméně rozděluje celé území hl. m. Prahy do 743 lokalit, které respektují složitou morfologii a různorodost hydrologických podmínek, klimatických vlivů, flóry i fauny, ale i dopravních podmínek. Lokality nejsou vymezeny „slepě“ na základě administrativních hranic, ale naopak respektují specifické místní podmínky a jsou vymezeny na základě převažujícího charakteru.

Každá lokalita má svůj krycí list a v procesu vyhodnocení vlivů MPP na životní prostředí (SEA) jsou lokality hodnoceny individuálně, a to z pohledu všech hodnocených témat, včetně vlivů na obyvatelstvo. Příloha č. 7 hodnocení SEA obsahuje karty pro jednotlivé plochy (hodnotící tabulky lokalit), kde jsou vyhodnoceny vlivy jak na úrovni lokalit, tak i pro jednotlivé transformační a rozvojové plochy, resp. skupiny, jež jsou součástí dané lokality.

Do k. ú. Sedlec zasahují tyto lokality dle MPP:

Lokalita č.	Název	Využití	Míra stability	Plocha [ha]	Přírůstek obyvatel	Přírůstek prac. míst
164	Nový Sedlec obytná transformační	24,19	3 433	1 956		
240	Sedlec obytná stabilizovaná	22,31	1 343	543		
781	Trať Kralupy n. Vlt. II. produkční stabilizovaná	2,41	0 2			
808	Zahrádková osada Suchdol rekreační stabilizovaná	8,60	0 0			
846	Vltava IV. rekreační stabilizovaná	143,47	0 0			
383	Suchdol obytná stabilizovaná	181,78	3 703	2 442		

Podání, že VVURÚ „neřeší konkrétní problematiku v lokalitách“, proto nemůže obstát, neboť posouzení bylo provedeno v zákonných limitech podrobnosti diferencovaně pro jednotlivé lokality i transformační plochy, ve kterých se dostatečně zabývá otázkami vlivů na životní prostředí, včetně dopravy, kvality ovzduší, hluku, krajinného rázu či klimatických aspektů na odpovídající koncepční úrovni a v souladu s požadavky stavebního zákona navrhuje opatření, která mají být zohledňována při následném rozhodování v území tak, aby nedocházelo k nepřiměřeným zásahům do životního prostředí ani do práv dotčených osob.

Námítka

ID 3033738

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0248P

Identifikátor podání Portálu Pražana | gr85v77h

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

Podatel již při zahájení projednávání, ale i ve svých předchozích námítkách namítal a namítá, že plánovanou realizovanou výstavbou značného rozsahu dojde k podstatnému navýšení dopravní zátěže v ulici V Sedlci a související silniční síti. Již v současnosti je výjezd z ulice V Sedlci na ulici Kamýcká, při odbočení vlevo, směrem do centra, nebezpečný. Nárůst obyvatel, který bude vyvolán realizovanou výstavbou na základě Metropolitního plánu hl. m. Prahy v rádech tisíců, bude znamenat strmé navýšení počtu vozidel. Důkazem o navýšení intenzity dopravy vlivem intenzivního využití území je Dopravní studie k Urbanistické studii Nový Sedlec, Analytická část, bod 3.3.3., která byla podkladem změny územního plánu hl. m. Prahy (současně platného územního plánu) označené Z 3827 a účelově nazvané „Koordinovaný rozvoj Nového Sedlce“ (dále jen „dopravní studie“). Zde je ale nutné zdůraznit, že údaje o stávající a budoucí intenzitě dopravy, uvedené v předmětné dopravní studii, jsou částečně nesmyslné a vyfabulované, a to především vzhledem k nedostatečnému zohlednění dopravy z celého spádového území. K žádné tedy koordinaci nedochází. Lze ale částečně využít informace o plánované budoucí obytné zástavbě.

Odůvodnění

Viz ID 3033737.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel s daným podáním nesouhlasí. Veškeré rozvojové a transformační plochy byly v rámci VVURÚ posouzeny z hlediska vlivů na akustickou a imisní situaci a zdraví obyvatel, a to pomocí

modelových výpočtů (akustická studie, rozptylová studie, hodnocení vlivů na veřejné zdraví), které zohledňují, jak rozvoj hl. města tak i obcí v přílehlé části Středočeského kraje s přihlédnutím k demografickým prognózám a platným územně plánovacím dokumentacím obcí, a dále individuálně na základě charakteristik plánované plochy a její polohy vůči stávající zástavbě a vůči imisní a hlukové zátěži (Příloha č. 7).

K argumentu podatele, že plánovanou výstavbou (nárůstu obyvatel v řádech tisíců) dojde k podstatnému navýšení dopravní zátěže v ulici V Sedlci a související silniční síti pořizovatel pouze upozorňuje, že MPP nepovoluje žádný konkrétní stavební záměr ani investiční činnost. Podatel tedy směřuje koncepční rovinu územního plánování s realizací konkrétních záměrů, která je však vázána až na následné povolení řízení, ve kterém bude dopravní napojení, kapacita infrastruktury a vliv na okolí posuzován v mnohem větším detailu, než dle zákona náleží MPP a VVURÚ.

Převážná část podání podatele je tedy pod měřítkem MPP a VVURÚ a jejich plnění je předmětem řešení podrobných projektových dokumentací, ověřovacích studií a generelů včetně vyhodnocení.

Podatel zároveň z důvodu jeho jednostranného zacílení pouze na individuální automobilovou dopravu zcela opomíjí, že cílem dopravní koncepce Metropolitního plánu Prahy je v souladu s aktualizací Strategického plánu hl. m. Prahy a Plánem mobility dosažení vyváženého multimodálního systému veřejné, automobilové a bezmotorové dopravy zajišťujícího trvale udržitelný stav mobility ve městě. Pro realizaci této strategie stanovuje Metropolitní plán v oblasti dopravy priority zaměřené na zvyšování standardu veřejné dopravy a dostavbu klíčových staveb nadřazené komunikační síti na území hlavního města vytvářející podmínky pro eliminaci zbytné dopravy v kapacitně omezené síti vnitřního města. Zřetelná snaha o oslabení individuální automobilové dopravy širším centrem města je VVURÚ hodnocena pozitivně, stejně jako je pozitivně hodnocen vliv toho, že Metropolitní plán vytváří podmínky pro zvyšování kvality a konkurence schopnosti veřejné dopravy.

Námítka

ID 3033739

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0248P

Identifikátor podání Portálu Pražana | gr85v77h

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 3 / Námítka

Vyjádření

Dále Podatel pokládá za nesporné, že pro je výjezd osobním automobilem směrem do centra za prací, nákupy, k lékaři atd. je neúměrným navýšením dopravy, vlivem Metropolitního plánu velice ztížen, případně není i prakticky umožněn. Není řešena ani stávající situace v období dopravní špiček, stávající dopravní kolony, které jsou již dnes v k.ú. Sedlec na ulici Kamýcká a Roztocká a dále ulici Podbabská a Jugoslávských partyzánů. Vše by, podle subjektivního pocitu představitelů hl.m. Prahy , měla řešit tramvajová trať. Toto je ale opět vyfabulované, ničím nepodložené tvrzení. Podatel je naprosto neúměrně vystaven neproporcionálním změnám všech životních podmínek, ohrožení svého životního prostředí, zdraví a újmy vzniklé ztrátou sociálních vazeb v původní malé bývalé historické obci, která má i dnes znaky samostatného sídla, které nikdy nesrostlo s hl. m. Prahou, a to jak po stránce geografické, tak především sociální.

Odůvodnění

Viz ID 3033737.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Tvrzení podatel, že pro něj je výjezd do centra za prací, nákupy, k lékaři atd. neúměrným navýšením dopravy vlivem MPP velice ztížen, případně není i prakticky umožněn je pouze subjektivním ničím nepodloženým názorem podatele sledujícím pouze jeho vlastní zájem na komfortní přepravu vlastním automobilem, kterým však mimo jiné přispívá k podatelem odsuzovaným dopravním zácpám a s nimi spojeným negativním vlivům na životní prostředí. Stavební

zákon však nepožaduje, aby Metropolitní plán garantoval komfortní jízdu automobilem jednotlivým obyvatelům ani aby řešil konkrétní podobu konkrétních ulic, ale aby umožnil koordinovaný rozvoj území.

Metropolitní plán formuluje koncepci a zásady řešení a v jemu příslušném měřítku definuje komplexní návrh dopravní infrastruktury vytvářející podmínky pro proporcionální rozvoj všech modálů dopravy. Každý segment dopravy vykazuje specifické nároky a podmínky pro optimální provoz a plnění funkce, které je třeba skloubit při zachování udržitelného rozvoje společnosti a všestranně kvalitních životních podmínek. Převážná část připomínek je pod měřítkem MPP a jejich plnění je předmětem řešení podrobných projektových dokumentací, ověřovacích studií a generelů včetně vyhodnocení.

Posílením městské hromadné dopravy, např. vybudováním zmiňované nové tramvajové trati lze docílit snížení individuální automobilové dopravy. Rozvoj veřejné dopravy je v souladu s Plánem udržitelné mobility, kdy realizace nové tramvajové tratě a posílení příměstské železnice samozřejmě zvýší její atraktivitu, v dnešní době je napojení Suchdola s Prahou 6 autobusy zcela nedostatečné. Tramvaje budou využívat vlastní nezávislé těleso a právě tím, že se vyhnou popisovaným zácpám, budou rychlou alternativou pro dojíždění do města. Umístění tramvajové tratě bylo v rámci pořízení urbanistické studie Nový Sedlec prověřeno i v rámci podrobných dopravních analýz, možnosti jsou omezené složitou konfigurací terénu, tramvajová trať bude poměrně prudce stoupat směrem k Suchdolu. Přesto se podařilo najít místo pro tramvajovou zastávku v blízkosti křižovatky ulic Kamýcká a V Sedlci, v docházkové vzdálenosti ze Starého Sedlce. Obsluha veřejnou dopravou se tak určitě zlepší.

Vyhodnocení MPP ve vztahu ke klíčovým pozitivům a negativům území dle ÚAP (tj. mimo jiné ve vztahu k identifikovaným negativům týkajícím se dopravní infrastruktury) se dostatečně věnuje VVURÚ ve své části C, stejně jak je posuzován vliv dopravy na životní prostředí v hodnotících tabulkách konkrétních lokalit, které tvoří Přílohu č. 7 hodnocení SEA.

Dále lze v souvislosti se zmiňovanou oblastí katastrálního území Sedlec doplnit, že akustická situace pro výhledový stav Metropolitního plánu byla vyhodnocena v akustické studii (příloha č. 3 VVURÚ), kdy byl zohledněn výhledový stav dopravní infrastruktury (včetně tramvajové trati na Suchdol), výhledové intenzity dopravy a obytné plochy zahrnující predikci obyvatelstva.

Námítka

ID 3033740

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0248P

Identifikátor podání Portálu Pražana | gr85v77h

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 4 / Námítka

Vyjádření

Podatel pokládá rovněž za jisté, že vlivem Metropolitního územního plánu je ulice V Sedlci, v níž bydlí, a její okolí zahuštěno dopravou generovanou způsobem využití nově vymezených ploch, což opětovně zvyšuje imise plynů, hluku a vibrací a snižuje kvalitu života Podatele. Navíc veškerá sousední dopravní síť není přizpůsobena hustšímu dopravnímu provozu.

Odůvodnění

Viz ID 3033737.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Otázka ulice V Sedlci a její konkrétní řešení, stejně jako konkrétní řešení sousední dopravní sítě je mimo podrobnost MPP a VVURÚ. Podání je třeba uplatnit k podrobnější dokumentaci v následných řízeních. Lokalita 240/Sedlec proti které pravděpodobně zejména cílí podání podatele je v docházkové vzdálenosti železniční zastávky Praha Sedlec a má tudíž předpoklady být obsluhována kvalitní veřejnou kolejovou dopravou v rámci PID.

Akustická situace pro výhledový stav Metropolitního plánu byla vyhodnocena v akustické studii (příloha č. 3 VVURÚ), kdy byl zohledněn výhledový stav dopravní infrastruktury (včetně tramvajové trati na Suchdol), výhledové intenzity dopravy a obytné plochy zahrnující predikci obyvatelstva. VVURÚ posoudilo všechny rozvojové a transformační plochy i z hlediska vlivů na imisní situaci a zdraví obyvatel, a to prostřednictvím rozptylové studie a hodnocení vlivů na veřejné zdraví (příloha č. 2b a příloha č. 4 VVURÚ) a dále

individuálně na základě charakteristik plánované plochy a její polohy vůči stávající zástavbě a vůči imisní a hlukové zátěži (Příloha č. 7).

Vlivy potenciální nové zástavby na vibrace jsou s výjimkou krátkodobých vlivů během výstavby zanedbatelné (potenciální krátkodobé vlivy jsou ve VVURÚ rovněž dostatečně popsány v akustické studii (příloha č. 3 VVURÚ) včetně příslušných opatření).

Námítka

ID 3033741

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0248P

Identifikátor podání Portálu Pražana | gr85v77h

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 5 / Námítka

Vyjádření

Tvůrci Metropolitního plánu nespolupracují s okolními municipalitami. Okolní zástupci municipalit a Středočeského kraje, občané, a to včetně Podatele, nabídli zástupcům hl. m. Prahy spolupráci při návrhu výstavby v celém k.ú. Sedlec a to konkrétně poskytnutí vstupních údajů pro sestavení Komplexní dopravní studie s výhledem na 15 -20 let, která měla pomoci stanovit objem především bytové zástavby v celém spádovém území a její etapizaci. I když toto zástupci odpůrci na jednáních přislíbili, tak následně bezdůvodně přerušili jakoukoliv komunikaci a participaci s občany. Přes protesty občanů přistoupili ke zpracování pouze dopravní studie k Novému Sedlci jak již bylo uvedeno, pouze okrajově byly řešeny další části v k.ú. Sedlec a již vůbec ve spádové oblasti. Nejsou tedy řešeny zásadní dopravní problémy. Zástupci hl. m. Praha ignorovali, že Podatel pocítuje Metropolitním plánem újmu na svém majetku, životním prostředí, životních podmínkách. Že hromadná bytová výstavba a z ní generovaná doprava způsobuje vibrace, emise škodlivých zplodin, zatížení současných zelených ploch bez zřízení jiných a prohloubení negativních vlivů způsobených nevyváženou urbánní strukturou ve spádové lokalitě (opět především další dopravní zátěž).

Odůvodnění

Viz ID 3033737.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K tvrzení podatele o tom, že tvůrci Metropolitního plánu nespolupracovali s okolními municipalitami není důvodné. Pořizování

(a zpracování) Metropolitního plánu probíhá v souladu se stavebním zákonem, dle kterého byl MPP projednán jak s dotčenými orgány a veřejností, tak i se sousedními obcemi, které k návrhu MPP mohli uplatnit své připomínky (viz § 52 stavebního zákona). Uplatněné připomínky okolních obcí a městských částí byly v průběhu pořizování vyhodnoceny. Skutečnost, že nedošlo k realizaci konkrétní formy spolupráce navrhované jednotlivými subjekty (např. zpracování samostatné komplexní dopravní studie v požadovaném rozsahu a časovém horizontu), sama o sobě neznamena porušení povinností pořizovatele ani nezákonnost postupu pořizování MPP.

Dopravně inženýrské podklady, ze kterých bylo vycházeno při zpracování MPP systematicky zohledňují nejen rozvoj hl. m. Prahy, ale i rozvoj obcí v přilehlé části Středočeského kraje, a to na základě demografických prognóz a platných územně plánovacích dokumentací. Tyto podklady jsou průběžně aktualizovány podle dostupných dat. Tvzení, že dopravní vztahy ve spádovém území nebyly řešeny, proto není pravdivá.

Pokud jde o požadavek na širší dopravní studii, Metropolitní plán řeší koncepci území v odpovídající míře podrobnosti. Detailní dopravní řešení (např. konkrétní úpravy uliční sítě, křižovatek či místní organizace dopravy) náleží až následným stupňům projektové přípravy a navazujícím řízením. Z tohoto důvodu nelze absenci detailní studie v rozsahu požadovaném podatelem považovat za vadu VVURÚ.

Tvrzené obavy z nárůstu dopravy navíc nebyly doloženy žádnými odbornými podklady, které by zpochybnily závěry Plánu mobility a zpracovaných dopravních studií (včetně Dopravní studie k Urbanistické studii Nový Sedlec – návrhová část 2021). Pořizovatel proto vycházel z odborných podkladů, nikoliv ze subjektivních obav jednotlivých osob či zástupců municipalit.

Dopady na životní prostředí, zdraví a majetek byly v rámci vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (SEA) komplexně posouzeny. Hodnocení zahrnovalo kumulativní působení všech relevantních zdrojů – tedy jak stávajících, tak plánovaných – včetně všech druhů dopravy a dopravních vstupů z širšího území. Na základě modelových výpočtů byla navržena opatření ke zmírnění negativních vlivů, zejména v oblasti hluku a kvality ovzduší (např. požadavek na detailní akustické studie, návrh protihlukových opatření, regulace prostorového uspořádání zástavby či využití vegetačních bariér).

Rozvoj zástavby v území hl. m. Prahy, zejména v lokalitách s dostupností veřejné kolejové dopravy (např. železniční zastávka Praha-Sedlec v docházkové vzdálenosti), je zároveň v souladu s principy udržitelného rozvoje, neboť přispívá ke zmírnění nežádoucích

suburbanizace a omezení dojížděky ze Středočeského kraje do Prahy. Podpora veřejné dopravy jako alternativy k individuální automobilové dopravě je v tomto kontextu klíčová.

Pokud jde o tvrzení zásahu do práv (vlastnického práva, práva na příznivé životní prostředí či zdraví) podatele, přijetí MPP takový zásah bezprostředně nezakládá. Konkrétní dopady budou posuzovány až v navazujících řízeních u jednotlivých záměrů, kde podatel může uplatnit všechny relevantní právní nástroje ochrany případně dotčených práv.

Námítka

ID 3033742

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0248P

Identifikátor podání Portálu Pražana | gr85v77h

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | 6 / Námítka

Vyjádření

Zástupci hl. m. Prahy ignorovali, že Metropolitní územní plán v lokalitě způsobí Podateli újmu. Smyšlený argument o zlepšení situace po dokončení tzv. Pražského okruhu, měl napomoci představitelům hl. m. Prahy k obhájení realizace megalomanského sídliště socialistického typu. Tento argument je ale naprosto lichý. Problém je způsoben atraktivitou centra městské části Praha 6 a nevyváženou urbánní strukturou spádové oblasti specializované především na jednu funkci a to funkci bydlení. I když v lokalitě k.ú. Sedlec mají být vybudována školská zařízení, tento krok neřeší situaci v celé spádové oblasti. Situaci nelze řešit bodově, lokálně, tedy ve vztahu k jedné dílčí lokalitě, ale komplexně. V opačném případě není řešením.

Odůvodnění

Viz ID 3033737.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Proces posuzování vlivů koncepce na životní prostředí (SEA) je ze své podstaty nástrojem pro hodnocení dopadů na úrovni koncepční, nikoliv individuální. Nehodnotí tedy újmu konkrétních osob, ale vlivy na veřejné statky (životní prostředí, veřejné zdraví, udržitelný rozvoj území). Případné individuální dopady na vlastnická či jiná práva fyzických osob jsou řešitelné v navazujících řízeních dle stavebního zákona, nikoliv v rámci SEA. Z tohoto důvodu nelze považovat absenci explicitního posouzení dopadu na konkrétní osobu za nedostatek VVURÚ.

Dokumentace SEA nehodnotí jednotlivá dopravní opatření izolovaně ani nepoužívá jeden prvek (např. Pražský okruh) jako jediný argument pro odůvodnění rozvojových ploch. Naopak vychází z komplexního posouzení dopravního systému a jeho vývoje v čase, včetně předpokládaných infrastrukturních staveb, které jsou součástí nadřazených koncepcí. Hodnocení tedy reflektuje systémové změny dopravních vztahů a jejich potenciální vliv na zatížení území, nikoliv pouze deklaratorní přínos jedné stavby.

Tvrzení o nevyvážené urbánní struktuře směřuje k věcné koncepci MPP nikoli k metodice či úplnosti VVURÚ. Přesto je nutné uvést, že právě otázky funkční vyváženosti, dostupnosti vybavenosti a vztahů mezi bydlením, prací a službami jsou ve VVURÚ hodnoceny v rámci širších územních vazeb, a to nikoliv pouze lokálně.

Dokumentace SEA nehodnotí opatření izolovaně na úrovni jednotlivých lokalit, ale pracuje s principem kumulativních a synergických vlivů. Metodika hodnocení kumulativních a synergických vlivů je podrobně popsána v úvodu části I dokumentace SEA s následnou dílčí sumarizací v úvodu navazujících kapitol 4.2 a kap. 6.2., přičemž kap. 6.2.3 zároveň ve spojení s výkresem A.VI obsahuje vymezení oblastí s možným výskytem kumulativních a synergických vlivů a jejich komplexní vyhodnocení. Ukazatele pro sledování kumulativních a synergických vlivů ve vymezených oblastech jejich možného vzniku (viz kap. 6.2.3) jsou uvedeny v kap. 10 dokumentace SEA.

Námítka

ID 3033743

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0248P

Identifikátor podání Portálu Pražana | gr85v77h

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | 7 / Námítka

Vyjádření

Silný provoz vlivem Metropolitního plánu rovněž neúměrně stěžuje bezpečný výjezd Podatele osobním automobilem z garáže z objektu V Sedlci 213/1, Praha 6 na ulici V Sedlci. Důkazem neúměrného zatížení vlivem Metropolitního plánu je Dopravní studie k Urbanistické studii Nový Sedlec, Analytická část, bod 3.3.3., která byla podkladem jiné změny územního plánu Z 3827 Kombinovaný rozvoj Nového Sedlce. (I když Podatel ji označuje za nevalidní vzhledem k některým údajům a konečným výsledkům, které bez zohlednění dopravních kolapsů potvrzují možnost masivní zástavby!), V lokalitě Starého Sedlce bude, podle zmíněné Dopravní studie, zřízeno 1165 parkovacích stání ! a denní intenzita bude 1535 (příjezd) a 1535 (odjezd). Zápočet vozidel současných obyvatel není navíc ještě uveden! Dochází k zcela neproporcionálnímu zásahu do životních podmínek

Odůvodnění

Viz ID 3033737.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Řešení jednotlivých výjezdů automobilů z konkrétních objektů je mimo podrobnost MPP a VVURÚ. K podatelem uváděnému důkazu neúměrného zatížení vlivem MPP v bodě 3.3.3 analytické části dopravní studie k Urbanistické studii Nový Sedlec pořizovatel pouze dodává, že tato studie poskytla pořizovateli podrobnější údaje týkající se kapacity záměrů v území Nový Sedlec – Sever, přičemž v rámci přípravy MPP bylo k dopravní situaci přihlédnuto v nastavení

dopravní koncepce zahrnující i novu tramvajová trať Nádraží Podbaba – Suchdol. Neproporcionální zásah do životního prostředí (ani životních podmínek obyvatel) nebyl VVURÚ zjištěn, MPP takový zásah totiž bezprostředně ani založit nemůže, neboť MPP žádný konkrétní záměr do území neumisťuje. Konkrétní dopady budou posuzovány až v navazujících řízeních u jednotlivých záměrů, kde podatel, bude-li konkrétní záměr jakkoli nezákonně zasahovat do jeho práv, může uplatnit všechny relevantní právní nástroje ochrany dotčených práv.

Námítka

ID 3033744

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0248P

Identifikátor podání Portálu Pražana | gr85v77h

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | 8 / Námítka

Vyjádření

Dochází i k zásahu do vlastnického práva Podatele u výše uvedených nemovitostí. Dochází zde ke snížením hodnoty majetku v důsledku Metropolitního plánu, v důsledku umístění megalomanského sídliště v těsné blízkosti jeho bytové jednotky. Je nesporné, že ceny nemovitostí jsou u megalomanských sídlišť nižší.

Odůvodnění

Viz ID 3033737.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Potenciální pokles tržní hodnoty nemovitostí nepředstavuje vliv na životní prostředí ani na udržitelný rozvoj území ve smyslu přílohy č. 5 vyhl. č. 500/2006 Sb. a jako takový nepodléhá vyhodnocení v rámci VVURÚ. Podmínky pro případný zásah do vlastnického práva jsou posuzovány v rámci pořizování MPP, nikoli v rámci VVURÚ.

Námítka

ID 3033745

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0248P

Identifikátor podání Portálu Pražana | gr85v77h

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | 9 / Námítka

Vyjádření

Rovněž Metropolitní plán znamená zásah do základního práva na zdraví a příznivé životní prostředí, neboť neúměrně zvýšená doprava je zdrojem hluku, vibrací a prašnosti. Metropolitní plán má za následek snížení tržní ceny nemovitostí ve spoluvlastnictví podatele. Dále Podatel bude postižen imisemi prachu a hluku a plynnými imisemi z provozu.

Odůvodnění

Viz ID 3033737.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Tvrzení podatele o neúměrnosti zvýšení dopravy v lokalitě, ve které se nachází nemovitost podatele, tj. v lokalitě 240/Sedlec vlivem MPP představuje subjektivní názor podatele, který nebyl v procesu pořizování MPP prokázán. Veškerá nová zástavba na rozvojových a transformačních plochách byla v rámci VVURÚ posouzena z hlediska vlivů na akustickou a imisní situaci a zdraví obyvatel, a to jednak pomocí modelových výpočtů (akustická studie, rozptylová studie, hodnocení vlivů na veřejné zdraví) a dále individuálně na základě charakteristik plánované plochy a její polohy vůči stávající zástavbě a vůči imisní a hlukové zátěži (Příloha č. 7). V případě zjištění potenciálních negativních vlivů byla formulována příslušná opatření k minimalizaci či eliminaci těchto vlivů. Vlivy potenciální nové zástavby na vibrace jsou s výjimkou krátkodobých vlivů během výstavby zanedbatelné (potenciální krátkodobé vlivy jsou ve VVURÚ popsány vč. příslušných opatření).

Potenciální tvrzený pokles tržní hodnoty nemovitostí nepředstavuje vliv na životní prostředí ani na udržitelný rozvoj území ve smyslu přílohy č. 5 vyhl. č. 500/2006 Sb. a jako takový nepodléhá vyhodnocení v rámci VVURÚ.

Námítka

ID 3033746

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0248P

Identifikátor podání Portálu Pražana | gr85v77h

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | 10 / Námítka

Vyjádření

Zásah do vlastnických práv a do práv na odpovídající životní prostředí, vlivem Metropolitního územního plánu pro podatele, znamená i změna charakteru území Starého Sedlce (území v k.ú. Sedlec, hl.m. Praha se stávající zástavbou historického Sedlce v údolí Vltavy s ulicemi Kamýcká, Roztocká, V Sedlci, U státní dráhy, Přerušená, Na svahu, V rokli (dále jen „Starý Sedlec“). Současná zástavba má charakter vesnické, případně příměstské zástavby, která byla v 50-tých letech minulého století nevhodně doplněna socialistickými plánovači zástavbou mrazíren. Metropolitní plán zneužívá tohoto excesu pro stanovení výškových limitů a dalších limitů zástavby navíc pro naprosto jinou funkci než mrazírenský provoz, který znamená pro lokalitu zcela nepoměrně nižší zátěž než hromadná bytová výstavba. V současné době je tato vesnická, případně příměstská struktura vhodně doplněna dalšími službami, které využívá celé spádové území (sklenář, truhlář, zámečník - svářeč, elektro, pneuservis atd.). O naprosto likvidačním zásahu vypovídá i údaj o stávajícím počtu voličů. Dnes je počet voličů v předmětné lokalitě 249. Je ale počítáno, že počet obyvatel bude navýšen na 6.000. I když se nejedná o čísla zcela porovnatelná, (vzhledem k tomu, že ne všichni obyvatelé budou v okrsku volit, budou zde např. pouze ubytováni, bude se jednat o velký počet dětí bez volebního práva), přesto tento údaj ukazuje naprosto nepřiměřený nárůst obyvatel naší dnes velice uzavřené původní historické obce. Podatel se důvodně domnívá, že Metropolitní územní plán zasahuje do jeho práv a bude vystaven újmě ve ztrátě sociálních vazeb, které jsou tradiční v původní vesnici. Vztahy mezi spoluobčany, řemeslníky, poskytovateli služeb, obchodníky. Realizace hromadné bytové výstavby, případně dalších staveb v navržených limitech, skutečně charakter historické vesnice nemůže pomoci dotvořit. Podatel je vlivem Metropolitního plánu naprosto neúměrně, neproporcionálně vystaven změně všech životních podmínek.

Odůvodnění

Viz ID 3033737.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Dlouhodobý a zejm. v posledních letech silně pocítovaný nedostatek kapacit bydlení a malého objemu obytné výstavby se týká v první řadě hlavního města Prahy a stává se limitem sociální soudržnosti a rozvoje hospodářství. Cílem MPP jakož i VVURÚ je nalézt vyvážený vztah mezi pilířem environmentálním, ekonomickým a sociální soudržností a pakliže MPP z velmi dobrých důvodů (environmentálních, ekonomických i sociálních) omezuje expanzi města do volné krajiny v jeho okolí, nutně musí hledat plochy pro obytnou výstavbu v rámci „vnitřních rezerv“ města, lokality 164 Nový Sedlec a 240 Sedlec nevyjímaje. V lokalitě 164 Nový Sedlec jsou plochy s obytnou funkcí vymezeny převážně na plochách: stávajících ruderalních lad, staré průmyslové zástavby, devastovaných ploch a deponií zemin bez vegetace nebo v posledním období vývoje opuštěných a zarůstajících křovinami a nálety s vysokým podílem invazivních druhů (z dřevin zejm. akát, topol kanadský, pajasan atd.). V lokalitě 240 Sedlec je zastavitelná plocha 411/240(2267 vymezena v rozsahu areálu bývalých mrazíren, tzn. v rozsahu již dříve zastavěné leč nevyužívané plochy (brownfield). Stávající cenné přírodní plochy v tomtéž prostoru, včetně zvláště chráněných území a prvků ÚSES, MPP naopak sdružuje do celků nezastavitelných přírodních lokalit a ploch, zde zejména nezastavitelná přírodní lokalita 961 Vltava sever. Stav většiny navržených zastavitelných obytných ploch) nelze z pohledu biodiverzity označit za optimální a je možné akceptovat jejich transformaci na obytné plochy s polyfunkčním využitím dle čl. 63 odst. 1 a 2 návrhu MPP s dostatečným podílem zeleně. Lze konstatovat, že i urbanizované prostředí obytné zástavby může být nositelem biodiverzity v závislosti na konkrétním řešení a prostorovém uspořádání, které je nutné stanovit v rámci navazujících řízení. S ohledem na znění § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona není (nemůže být) tato problematika předmětem řešení MPP ani VVURÚ.

Hodnocení VVURÚ konstatovalo (slabé až významné) negativní vlivy návrhu ploch s obytnou funkcí (hluk, prašnost, emise, splachy, světlo apod.) zejména na hranici se sousedícími nezastavitelnými plochami v prvcích ÚSES a ZCHÚ. Tento střet je řešen ve prospěch přírodních ploch využitím ustanovení čl.61 odst.6 návrhu MPP (na rozhraní lokalit s odlišným využitím musí být přiměřeně splněny ty podmínky,

které jsou přísněji stanovené, resp. podmínky vedoucí k nižší zátěži území).

Tvrzení o ztrátě sociálních vazeb nespadá do předmětu vyhodnocení VVURÚ, které hodnotí vlivy návrhu MPP na životní prostředí a udržitelný rozvoj území v rozsahu přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Potenciální ztráta osobních a komunitních sociálních vazeb podatele, byť ji podatel pocítuje jako závažnou újmu, nepředstavuje vliv na životní prostředí ani na udržitelný rozvoj území v zákonem předvídaném smyslu, a jako taková nepodléhá hodnocení v rámci VVURÚ. Nad rámec toho však toto tvrzení není ani důvodné, neboť MPP umožňuje nově vymezované plochy s obytnou funkcí propojit s existujícím sídlem a umožnit, aby nové funkční využití plochy naopak posílilo komunitní život a udržitelný rozvoj části hl. m Prahy.

Stejně tak předmětem VVURÚ není posuzování služeb dostupných v území, nicméně i v této oblasti MPP přináší do území spíše více potenciálu než negativ, když lze předpokládat, že se zvýšením počtu obyvatel bude do území směřovat i větší poptávka po službách.

Ministerstvo pro místní rozvoj ve sdělení k podnětu ke státnímu dozoru ze dne 7. 10. 2019 navíc uvedlo, že zástavba Sedlce se blíží typově více zahradním městům než venkovskému osídlení v příměstské krajině. Charakter území, jak jej popisuje podatel je navíc historicky proměnlivý (srov. rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 17. 7. 2013, č. j. 10 A 89/2012-108) a již nyní je dotčen procesem suburbanizace a fragmentárním rozvojem. Nejedná se tedy o statické zahradní město, nýbrž o území Prahy, které je součástí hlavního města a jeho rozvojových plánů.

Námítka

ID 3033747

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0248P

Identifikátor podání Portálu Pražana | gr85v77h

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | 11 / Námítka

Vyjádření

Podatel bude ovlivněn i synergickými a kumulativními vlivy, které vznikají zástavbou v okolním spádovém území. Toto ale nikdo neposuzoval.

Odůvodnění

Viz ID 3033737.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Metodika hodnocení kumulativních a synergických vlivů je podrobně popsána v úvodu části I dokumentace SEA s následnou dílčí sumarizací v úvodu navazujících kapitol 4.2 a kap. 6.2., přičemž kap. 6.2.3 zároveň ve spojení s výkresem A.VI obsahuje vymezení oblastí s možným výskytem kumulativních a synergických vlivů a jejich komplexní vyhodnocení. Ukazatele pro sledování kumulativních a synergických vlivů ve vymezených oblastech jejich možného vzniku (viz kap. 6.2.3) jsou uvedeny v kap. 10 dokumentace SEA.

Posouzení v dokumentaci SEA zahrnuje i širší spádové vztahy a přeshraniční (mezikrajské) souvislosti.

Námítka

ID 3033748

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0248P

Identifikátor podání Portálu Pražana | gr85v77h

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | 12 / Námítka

Vyjádření

K aktivní procesní legitimaci Podatel dále uvádí, že dle rozhodnutí NSS ze dne 23. 2. 2012, č. j. 5 Ao 9/2011-38, zásady územního rozvoje představují v opatřeních obecné povahy vydávaných podle stavebního zákona akt relativně abstraktního charakteru. Míra možného dotčení na právech je obecně nižší než v případě např. územního či regulačního plánu. Tato skutečnost ovšem nemůže vést k tomu, aby NSS odkázal Podatel s ochranou jejich práv až k návrhu na zrušení územního či regulačního plánu nebo k žalobě proti rozhodnutí o umístění stavby. S tím koresponduje i rozhodnutí NSS č.j. 7 As 57/2007-98 ze dne 2.4.2008, které říká: „Právě pořizování územně plánovací dokumentace je počátečním stadiem rozhodování, kdy jsou ještě možnosti výběru a alternativ otevřeny a kdy účast veřejnosti může být účinná. Proces schvalování změny územního plánu proto stěžovatelka mohla napadat právě v tomto stadiu územního plánování, a nikoliv až v řízení územním. V rámci územního řízení již není možné účinně se vyjádřit k otázce, zda bude určitá stavba realizována či nikoliv. V této fázi již otázka nezní 'zda', ale 'jak'."

Odůvodnění

Viz ID 3033737.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3033749

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0248P

Identifikátor podání Portálu Pražana | gr85v77h

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | 13 / Námítka

Vyjádření

Údaje o výše uvedené neúměrně navýšené dopravní intenzitě, neřešení dopravy, neproporcionality potvrzuje i současně projednávaná studie určená k řešení zástavby „mrazíren“. Investor Flams, a.s. již představuje návrh studie budoucího zastavění, (studie „Projekt obytný soubor SOFIL SEDLEC A MŠ SEDLEC“ z 02/2025, autor m4architekti s.r.o.), kde je propočteno maximální využití hrubých podlažních ploch cca 38.500 m² z toho cca 36.900 m² na bytové plochy, cca 500 bytových jednotek, 420 parkovacích míst v garážích a cca 60 parkingů na terénu. Studie již byla odsouhlasena projektantem této změny územního plánu, tj. IPR Praha a dále Komisí územního rozvoje MČ Praha 6. (Důkaz studie „Projekt obytný soubor SOFIL SEDLEC A MŠ SEDLEC“ z 02/2025, autor m4architekti s.r.o., k vyžádání u Institutu plánování rozvoje hlavního města Prahy, IČ: 70883858, se sídlem Vyšehradská 57/2077128 00 Praha 2 - Nové Město).

Opětovně ale je nutné upozornit na neproporcionality nové výstavby. Dnes je v Sedlci cca 300 - 400 obyvatel . Budoucí počet, po realizaci celé výstavby, a to na základě Metropolitního územního plánu, bude cca 6.000 obyvatel! Z tohoto údaje se odvíjí i neproporcionální navýšení dopravy a navýšení nepříznivých vlivů pro Podatele. Metropolitní plán zasahuje do práv . Podatel pokládá za nesporné, že Metropolitní územní plán zasahuje zásadně do jeho práv a bude vystaven újmě ve ztrátě sociálních vazeb, které jsou tradiční v původní vesnici. Podatel je vlivem Metropolitního územního plánu naprosto neúměrně vystaven změnou všech životních podmínek, ohrožením zdraví, zvýšeným nepříznivým vlivům z dopravy- prašnosti, výfukovým plynům, hluku, vibrací, které mají původ v nové zástavbě.

Odůvodnění

Viz ID 3033737.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Uvedená studie „Projekt obytný soubor SOFIL Sedlec a MŠ Sedlec“ (02/2025) představuje podkladovou urbanisticko-architektonickou studii investora, nikoli závazný dokument územně plánovací dokumentace. Její projednání s IPR Praha či komisí městské části má pouze konzultační charakter a nezakládá závazné rozhodnutí o rozsahu ani podobě budoucí výstavby. VVURÚ vychází z koncepčních regulativů Metropolitního plánu, nikoli z jednotlivých developerských studií, které mohou doznat změn v navazujících řízeních (územní řízení, EIA apod.).

Rozvoj lokality Sedlec je posuzován v kontextu dlouhodobé koncepce rozvoje hlavního města, která předpokládá využití rozvojových ploch v návaznosti na existující infrastrukturu a polohu v rámci města.

Uvedený odhad nárůstu obyvatel (na cca 6 000) vychází z maximálních teoretických kapacit a není automaticky realizovatelný v krátkodobém horizontu. VVURÚ posuzuje vlivy na úrovni koncepčního zatížení území, přičemž bylo vyhodnoceno, že rozvoj je při splnění navržených opatření akceptovatelný.

Dopravní zatížení je ve VVURÚ hodnoceno na základě modelových výpočtů dopravních intenzit odpovídajících funkčnímu využití území.

Konkrétní dopravní řešení (napojení, organizace dopravy, kapacity komunikací) bude předmětem podrobnější dokumentace v navazujících stupních a samostatných posouzení (např. hlukové studie, rozptylové studie).

Současně MPP i VVURÚ obsahují opatření ke zmírnění negativních vlivů, a to zejména podporu veřejné dopravy a nemotorové dopravy, regulaci intenzity využití území a požadavky na ochranu zdraví (hlukové limity, kvalita ovzduší).

Tvrzení o ztrátě sociálních vazeb nespadá do předmětu vyhodnocení VVURÚ, které hodnotí vlivy návrhu MPP na životní prostředí a udržitelný rozvoj území v rozsahu přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Potenciální ztráta osobních a komunitních sociálních vazeb, byť ji podatel pocítuje jako závažnou újmu, nepředstavuje vliv na životní prostředí ani na udržitelný rozvoj území v zákonem předvídaném smyslu, a jako taková nepodléhá hodnocení v rámci VVURÚ. Nad rámec toho však toto tvrzení není ani důvodné, neboť MPP umožňuje nově vymezované plochy s obytnou funkcí propojit s existujícím

sídlem a umožnit, aby nové funkční využití plochy naopak posílilo komunitní život a udržitelný rozvoj části hl. m Prahy.

Námítka

ID 3035831

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A024AF

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Název | Námítky podatele k vybraným kap. VVURÚ ve formě revizí textu

VyjádřeníKomplexní námítky:

1. ke kap. C. *VYHODNOCENÍ VLIVŮ METROPOLITNÍHO PLÁNU NA SKUTEČNOSTI ZJIŠTĚNÉ V ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADECH* dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území ve formě revizí textu,

2. ke kap. E. *VYHODNOCENÍ PŘÍNOSU METROPOLITNÍHO PLÁNU K NAPLNĚNÍ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ OBSAŽENÝCH V ZÚR HL. M. PRAHY* dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území ve formě revizí textu,

3. ke kap. F. *VYHODNOCENÍ VLIVU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ – SHRNUTÍ* dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území ve formě revizí textu,

4. k celkovému závěru zpracovatele Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Pozn.: Vzhledem k rozsahu a specifické formě bude řešeno přílohou vyhodnocení, která obsahuje kompletní podání namítajícího.

Odůvodnění

Pozn.: Vzhledem k rozsahu a specifické formě bude řešeno přílohou vyhodnocení, která obsahuje kompletní podání namítajícího.

Namítající v tomto podání komentuje formou revizí přímo do dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území následující kap.:

- C. 1 Vyhodnocení Metropolitního plánu ke vztahu ke klíčovým pozitivům a negativům území dle ÚAP

Námítky podatele ke shrnutí kap.: „Při vyhodnocení území k.ú. Sedlec a souvisejících katastrálních území je velice obtížné nalézt pozitiva, která na námitkujícího působí. Lze tedy pokládat za nesporné, že vzhledem ke značnému negativnímu vlivu Metropolitního územního plánu na námitkujícího je nutné celý územní plán opětovně nově řešit. Je nesporné, že jsou zde značné vlivy z dopravy (hluk, emise, vibrace, nedostupnost pracoviště), tepelný ostrov (přehřívání, vlny veder), sociální vlivy (přelidněnost území, konflikty), environmetální (úbytek zeleně, biodiverzita), relax (snížení ploch zeleně, vysoké a neúměrné využití území) atd.“

- C. 2 Vyhodnocení vlivu Metropolitního plánu na problémy k řešení v ÚPD dle ÚAP

Námítky podatele ke shrnutí kap.: „Provedení vyhodnocení je celé vadné. To prokazují námítky. Naprosto je nemyslitelné provádět vyhodnocení Metropolitního plánu s pomocí indikátorů, které lze snad využívat pro určité lokality. Zjednodušeně řečeno, pro uchopení zeměkoule je zvolen mikroskop, kterým lze perfektně analyzovat zrnko prachové částice. Námitkující nechce navrhnout řešení. Ale zde se měla vyhodnotit každá lokalita, a to s návazností na další vlivy. Například Sedlec má i návaznost na řešení dopravy – např. další propojení Podbabské – Evropská, případně Kamýcká – Evropská.

...

Opět zde vyhodnocení naprosto selhalo. Rozmanitost krajiny vylučuje „sumarizované“ vyhodnocení celé „zeměkoule“. Právě zde je možné pokládat za nesporné, že je nutné hodnotit zvláště k.ú. Sedlec, se svým Vltavským údolím, a Václavské náměstí. Vyhodnocení je následně naprosto neakceptovatelné, nesystémové. Výše uvedený „popis“ sumarizovaných opatření je pak následně pouze účelovou proklamací o splnění předem stanovených podmínek. S vyhodnocením Metropolitního plánu v rovině udržitelnosti podle všech pilířů nemá nic společného.

...

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území Prahy Metropolitní plán vůbec nemá. V k.ú. Sedlec není vůbec respektována vesnická, případně příměstská urbánní struktura. Megalomanské sídliště je navrženo podle excesu socialistických urbanistů 50 let minulého století – mrazíren Sofil Sedlec. Je úplně opomenuto, že zde je stará kaplička, zámek park u zámku, úvozová cesta a že zde jsou četné archeologické nálezy. Zde je například patrná stotisící letá kontinuita

osídlení. Nikdy zde nebylo megalomanské sídliště socialistického typu, ale bylo zde nejvíce laténských hrobů v celém hl. m. Praze. Bohužel pozůstatky těchto osadníků se z velké části nějak ztratily. Byli bychom rádi, aby je hl. m. Praha vydala jiným odpovědným správcům. Důvodem je především nerespekt ke kulturnímu a historickému odkazu Sedlce.

...

Toto konstatování je pouhou spekulací. Jak je zvýšena prostupnost v k.ú. Sedlec, kde je plno zelených ploch v řádu desítek hektar, když dojde k zástavbě megalomanským sídlištěm, tak se zlepší situace? Zde je patrné, že je nutné posuzovat opět jednotlivé lokality a nezastavovat zelené plochy.

...

Pokládáme za zásadní, že i když jsou známá rizika vymezování ploch a zahušťování bytovou zástavbou, není zde adekvátně reagováno. Zásadní je totiž vymezovat plochy v souladu se zásadami vyvážené urbánní struktury celých spádových území. Tedy nespécializovat se úzce na bytovou výstavbu. Výroky, že „Metropolitnímu plánu nepřísluší zasahovat do kompetence územního plánování obcí za hranicemi Prahy.“ jsou zcela zcestné a jasně dokazují, že Metropolitní plán je vadný. V souladu s ZÚR, ale PÚR a platnou legislativou je možné řešit jednotlivé problémy a rozvoj komplexně. Právě v tom spočívá udržitelný rozvoj. Navíc municipality ve spádovém území jsou ochotny spolupracovat. Namítající zajistil spolupráci všech měst a obcí ve spádovém území na udržitelném rozvoji, konkrétně koordinaci zástavby, veřejné vybavenosti a dopravy. Některé municipality již dlouhodobě žádají sami o spolupráci. Bohužel právě hl. m. Praha nespółpracuje. Vše má ale důsledky v dopravních zácpách, zvýšené migraci ve spádovém území a vše silně ovlivňuje námítajícího.

...

Opětovně dochází k vymezování ploch v rozporu s udržitelným rozvojem. Především zásadami vyvážené urbánní struktury spádových území. Prostý výčet navržených ploch nikterak neproказuje odpovědný návrh. Návrh, o kterém by nebylo možné říci, že je zrealizován pouze v rámci libovůle. Právě naprostou chybou SEA je, že akceptuje, že nejsou rozlišeny plochy produkce. To je zásadní. Umístění některých náročných provozů by měly být stanoveny již předem vymezené plochy. Rovněž by měly být specifikované plochy náročné na dopravní obslužnost, logistiku.

...

Metropolitní plán v žádném případě v k.ú. Sedlec nenavrhuje jakékoliv opatření pro snížení deficitů dopravní a technické infrastruktury v území. Situaci má napomoci tramvajová trať. Ta má být realizována až mnoho let po dokončení zástavby. Navíc nikde není ověřeno, že tento nápad může situaci vyřešit. Jsou používána údajná řešení bez ověření nezávislými odborníky. Tím ale nejsou subjekty, kterým cokoliv a kdykoliv vychází.

...

Téma zelené infrastruktury je naprosto nekonceptně řešeno. Je nutné jej řešit jako téma, které je zapojené do širšího problému a napojené na udržitelný rozvoj a rovněž i jeden z adaptačních prvků na klimatické změny. Navíc je nutné řešit tento problém i v poloze, kdy se nevyhýbám komplexním a systémovým řešením opakovanou argumentací o možnostech územního plánu v podrobnostech.

...

Námítající skutečně nemůže pochopit, co posuzovatelé mají na mysli při hledání tzv. vyváženého podílu veřejné, automobilové a bezmotorové dopravy zajišťujícího trvale udržitelný stav mobility ve městě. Opět prokazují, že se plně neseznámili s pojmem udržitelného rozvoje. Zjednodušeně řečeno, je nutné hledat řešení při udržitelném rozvoji jednotlivých území jako celku. Celkové koncepce a systémové návaznosti navržené výstavby na další systémy ve vyvážené urbánní struktuře území. Pouze takto lze navrhovat celý systém dopravy. Právě ignorace tohoto postupu vede k naprostému selhání jako je v k.ú. Sedlec. Je navrženo gigantické sídliště socialistického typu v území, které je již dnes paralyzováno dopravními kolapsy (tedy ještě před výstavbou). Navýšení veřejné dopravy vůbec nenavazuje na výstavbu (tramvajová trať, osobní železniční doprava). Jsou odmítány řešení pro dopravu (Podbabská – Evropská případně Kamýcká – Evropská). Námítající je tímto silně dotčen. Dochází k nárůstům vlivy z dopravy, jeho životních podmínek, škod na majetku snížením ceny nemovitostí, omezením užití nemovitosti.

...

Zde lze konstatovat, že posuzovatelé neposuzují naplnění jednotlivých Pilířů udržitelného rozvoje v intencích, jak je specifikován jako odborný termín. Je pouze uváděn jako fráze. Dále je uváděn systém protipovodňových opatření jako učebnicový přehled možností. Rovněž je zde nesporné, že posouzení nelze dosáhnout tímto způsobem – představením teoretického výčtu opatření. Jediné ale správné hodnocení je možné realizovat jako KONKRÉTNÍ posouzení.

...

Zásadní námitkou je, že se jedná o zcela chybné nekoncepční vymezení sítě veřejné vybavenosti bez jakéhokoli zohlednění požadavků na vyváženou urbánní strukturu celého spádového území. Tento způsob vede k nepřiměřené intenzitě dopravy a konkrétně k vysoké zátěži z dopravy v k.ú. Sedlec a neproporcionalitám. Zátěži námitkujícího emisemi, hlukem a vibracemi, ohrožením jeho zdraví. Právě nespolupráce s okolními municipalitami, Středočeským krajem je zásadním pochybením a nedodržením úkolů a cílů územního plánování PÚR, ZÚR, které přímo spolupráci určují. Není to o tom, že Metropolitní územní plán upravuje výstavbu v jiných územích, ale musí zohlednit vlivy, které mají zásadní dopad na podmínky využití území hl. m. Prahy.“

- E. VYHODNOCEN PŘÍNOSU METROPOLITNÍHO PLÁNU K NAPLNĚNÍ PRIORIT ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ OBSAŽENÝCH V ZÚR HL. M. PRAHY

Závěry namítajícího k této kap.: „Celkové vyhodnocení je provedeno pouze formálně. S důrazem, aby mohlo být prezentováno splnění, i když opak je pravdou. Jak již bylo uvedeno, zásadní je se věnovat jednotlivým lokalitám. Nelze provádět hodnocení územního plánu v tak rozsáhlém a rozmanitém území. Pokládáme za nesporné, že jsou zcela jiné podmínky.“

...

Nakonec namítající rozporuje, že nejsou vyhodnoceny další základní body ZÚRR. Příkladem je dle namítajícího spolupráce se Středočeským krajem, dodržení vesnické urbánní struktury, zástavba v okrajových pásmech Středočeského kraje, ale i další body. Namítající dodává, že „vyhodnocení musí být provedeno komplexní, nikoliv pouze formální.“

- F. VYHODNOCENÍ VLIVU NA UDRZITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ – SHRNUÍ

Dílčí závěry namítajícího k podkap. A (Vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. města Prahy na životní prostředí – SEA): „Na základě uvedených námitek pokládáme za nesporné, že vyhodnocení vlivů návrhu MPP upraveného dle výsledků projednání dle § 50 stavebního zákona na životní prostředí k veřejnému projednání dle § 52 tohoto zákona nebylo provedeno, případně, že bylo provedeno s naprosto vadnými závěry.“

...

Jedná o naprosto vadné vyhodnocení, a především formální vyhodnocení, obsahující vyfabulované závěry. Není možné řešit účelově celé území jako jeden celek, ale je nutné posuzovat jednotlivá dílčí území, zvláště pokud obsahují velký podíl ploch, kde dojde ke změnám. Příklad k.ú. Sedlec je jasný. Metropolitní územní plán zde má nesporně negativní vliv na klima, ovzduší, hlukovou zátěž a na veřejné zdraví a tím negativně ovlivní životní podmínky námitkujícího.

...

O pět se jedná o vyfabulovaný závěr. Nelze takto řešit celé území, a to navíc zcela formálně.

...

Zde zásadně nesouhlasíme se závěrem. Jak již bylo uvedeno, je nutné přistoupit k opatřením jako řešit vyváženou urbánní strukturu, nezahušťovat zástavbu tam kde jsou rizika. Právě územní plán je významným nástrojem, jak je možné ovlivnit nepříznivé vlivy na životní podmínky obyvatel. Právě příkladem je k.ú. Sedlec. Zpracovatelé by neměli rezignovat a umožňovat rozvoj, který zvýší zátěž obyvatel, naopak by měli přinášet řešení. V tom právě spočívá udržitelný rozvoj. Není respektován § 18 a § 19 stavebního zákona.

...

Tento závěr nelze akceptovat. Důvody jsou uvedeny výše.

...

Metropolitní plán v žádném případě neprovedl adekvátní opatření. Příkladem jsou skládky v k.ú. Sedlec, kde splachy ze skládek jsou přímo svedeny do srážkových vod a následně, bez čištění, do řeky Vltavy.

...

V k.ú. Sedlec nebyla dosud naplánována dostatečná protipovodňová ochrana.

...

Toto konstatování není pravdivé a zásadně nesouhlasíme se zábořem ploch v ZPF. V k.ú. Sedlec dochází k záboru více jak 10 ha půdy v ZPF, třídy ochrany I. a II. a jedná se o periferii. Nejsou respektována ložiska v k.ú. Sedlec. Tvzení je nesprávné, i když platná legislativa ochranu nepředpokládá.

...

Vlivy na floru, faunu a diverzitu znamená i „obsazení“ rozvojových ploch a zábor zelených ploch. Tato skutečnost silně ovlivňuje životní podmínky namítajícího. Postačí zmínit teplotní ostrov.

...

Rovněž zde je uváděno nepravdivé tvrzení. V k.ú. Sedlec není respektována ochrana krajiny, kulturní, architektonické a archeologického dědictví. V krátkosti uvádíme, že zde se jedná o území osídlené již 100000 let, s četnými hroby z laténské doby, v kaňonu Vltavy. Dnes je zde stále zachovaná vesnická a příměstská struktura, s kapličkou, vozovou cestou. Metropolitní územní plán zde navrhuje megalomanskou zástavbu typu socialistického sídliště.“

Dílčí závěry namítajícího k podkap. B (Vyhodnocení Územního plánu hl. města Prahy na EVL a PO): „Námítka: nesouhlasím s tímto konstatováním. Je nesporné, že Metropolitní plán má významný vliv, a to samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast v územní působnosti OCP MHMP. Dále je nutné zpracovat aktualizaci předchozího hodnocení, a to z důvodu, že Metropolitní územní plán byl významně změněn. Zcela se změnily jednotlivé vlivy a podmínky! Na území hl. m. Prahy se nachází 12 evropsky významných lokalit. Jedná se především o přírodní památky, přírodní rezervace CHKO a národní přírodní památky, zde nalezneme také Kaňon Vltavy u Sedlce 34,75 ha PR – přírodní rezervace, PP – přírodní památka. Nikde není vyhodnoceno, že posílení tepelného ostrova v kaňonu Sedlce ovlivní tuto lokalitu. Zde navíc došlo k navýšení zastavitelného území o desítky hektarů. Skutečně zásadně se ohrazujeme proti formálnímu posuzování a vzhledem k tomu, že tato skutečnost významně ovlivňuje životní podmínky namítajícího o opětovné posouzení a informování nadřízených orgánů.

...

S tímto závěrem nesouhlasíme. Viz námítka výše.“

Dílčí závěry namítajícího k podkap. C (Vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. města Prahy na skutečnosti zjištěné v ÚAP): „Podrobné vyhodnocení, jak je patrné z výše uvedených námitek, vůbec nebylo podrobné a ani správné. Obsahovalo zcela zavádějící informace, bylo zcela formální. Jedním ze zásadních problémů je, že ne proběhlo podrobné vyhodnocení jednotlivých lokalit.

...

Toto vyjádření je zcela nepravdivé. V k.ú. Sedlec je určeno mezi zastavitelné plochy vymezeno více jak 10 ha ploch v ZPF, v třídě ochrany I. a II. Jsou účelově určen y především na bytovou výstavbu a související stavby i když výstavba může být realizována na dosud nezastavěných plochách. Jedná se pouze o na p lnění ekonomického očekávání developerů, nikoliv na plnění dalších pilířů udržitelného rozvoje a nalezení jejich vyváženosti.

...

Naprosto nesmyslné tvrzení. Nekoncepční libovůlí, ignorování zásad vyvážené urbánní struktury pro spádová území vede pouze k dopravním zácpám a kolapsům. Je sledován pouze ekonomický zájem developerů. Jsou ignorovány signály budoucích obrovských investic z veřejných prostředků na následné sanace problémů.

...

To je naprosto nekoncepční řešení, které pouze okrajově může pomoci. Vše je nutné řešit komplexně a systémově, nikoliv okrajově s možností libovůle.

...

Jedná se o zcela spekulativní výrok. Naopak Metropolitní plán je značně neurčitý. Vykazuje nutnost dalšího upřesnění v území a možnost využít libovůlí. Postrádá jakékoliv znaky dodržení zásad udržitelného rozvoje. Právě tento přístup, bez odpovídající participace s občany a přehlížení jejich názorů a oprávněných požadavků povede k prodloužení projednávání vlivem náročných správních řízení a soudních projednávání.

...

Jedná se o zcela zcestný výrok. V k.ú. Sedlec je využito k zástavbě více jak 10 ha zelených ploch.

...

Opětovně je zcela ignorována nutnost vyvážené urbánní struktury ve spádových územích, tedy vymezení funkčních ploch v takové struktuře, aby se minimalizovala potřeba migrace v území.

...

Opětovně je zcela ignorována nutnost vyvážené urbánní struktury ve spádových územích, tedy vymezení funkčních ploch v takové struktuře, aby se minimalizovala potřeba migrace v území. Tento

postup je v rozporu s§ 18 a§ 19 stavebního zákona, především udržitelným rozvojem.

...

Jedná se o naprosto nesmyslné vyjádření. Řešení ie především v oblasti územního plánování je zásadní. Zákazy a restrikce jsou v rámci udržitelného rozvoje až to posledním. Zásadní je nalézat jiná řešení. Navíc tyto zákazy mají za účel pouze zisk developerů. To je skutečně v rozporu s § 18 a § 19 stavebního zákona.

...

K participaci s veřejností vůbec nedochází. Hl. m. Praha nezná obsah participace ve smyslu udržitelného rozvoje. Přísně naplňuje POUZE ustanovení zákona. Občany neseznamuje s vyřízením jejich námitek a připomínek v z předchozích veřejných projednání. Tento postup je zásadně (pozn.: v rozporu) s principy udržitelného rozvoje a i tím, že hl. m. Praha provádí veřejnou správu jako službu veřejnosti.

*Veřejnost je dále účelově informována o „výhodách“ Metropolitního plánu. V souladu s udržitelným rozvojem ale není postavit 350.000 nových bytů v Praze při současné stabilní výši populace v ČR.
(Inzerce 18.11.2025 na idnes.cz)*

...

Argumentovat zvýšením dostupnosti parků zahušťováním zástavby je tragikomické. To, co platí v matematice, neplatí v udržitelném rozvoji, kdy jde také důležité, aby krajina, parky byly využívány odpovídajícím počtem obyvatel. Při vysokém počtu uživatelů se krajina stává náměstím a naprosto odpadají pozitiva pobytu konkrétních uživatelů v parku nebo krajině.

...

V k.ú. Sedlec se využila ZPF k účelům zvýšení ekonomického prospěchu při výstavbě.

...

Tato opatření jsou nedostatečná, jak je uvedeno a specifikováno výše.

...

Opětovně upozorňujeme, že se jedná v případě k.ú. Sedlec o významný zásah do území.

...

Zde se jedná o zcela zavádějící spekulaci, která je nepravdivá.

...

Ano, zasahovat přímo nemůže, ale nebyla vůbec využita spolupráce s obcemi a Středočeským krajem. Tak tomu je právě v případě k.ú. Sedlec.

...

Toto není pravdivé konstatování, Pokud by byl kladen důraz na vyváženou urbánní strukturu tak by problém nebyl tak zásadní. Zde se jedná o rezignaci na problém, ten ale není, právě vzhledem k udržitelnému rozvoji, možný.

...

Opětovně uvádíme, že se jedná o nesprávný postup. Je nutné hledat vyváženou urbánní strukturu v území.

...

Je nutné hledat řešení v rámci udržitelného rozvoje. Nikoliv navrhnout něco chybně a rezignovat na nalezení řešení. Řešením není nesystémové zahušťování a vymezování nových rozvojových ploch v rámci libovůle.

...

Opět je řešeno bez komplexní analýzy, v rámci libovůle. Není řešeno systémové a komplexní využití srážkových vod v rámci adaptačních opatření na změny klimatu.

...

Proč není řešení? Podle ZÚR je zásadní spolupracovat.

...

Pravdivý je výrok, že Metropolitní plán nereaguje na velkou část problémů k řešení ÚPD, uvedené v ÚAP.“

Dílčí závěry namítajícího k podkap. D (Vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. města Prahy na skutečnosti nepodchycené v ÚAP): „Je nutné realizovat podrobnou analýzu. Mimo jiné není řešeno využití srážkových vod, realizace tohoto typu vodovodních rozvodů.“

Dílčí závěry namítajícího k podkap. E (Vyhodnocení přínosu MPP k naplnění priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území obsažených v ZÚR HMP): „Tento výrok je zcela nepravdivý. Provedené vyhodnocení konstatuje vysokou míru NESouladu Metropolitního plánu s prioritami územního plánování stanovenými v Zásadách územního rozvoje hl. m. Prahy. Tyto nesoulady byly již uvedeny.

...

Toto v žádném případě není pravda. Jedná se o formální frázi. Pokud zástupci hl. m. Prahy a IPR Praha nespolutracují s okolními municipalitami, tak bohužel nedojde k provázání územního plánování.“

Komentář namítajícího k závěru zpracovatele VVURÚ: „Jedná se o zcela nepravdivý závěr. Na základě námitek namítající osoby je nesporné, že je pravdivý výrok: **Na podkladě provedeného vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v rozsahu bodu A až E přílohy č. 5 vyhl. č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů lze konstatovat, že návrh územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitní plán) NEvytváří vyvážené územní podmínky pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel v území ve smyslu § 18 odst. 1 stavebního zákona.**“

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Vzhledem k rozsahu podání je odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce uvedeno v příloze, konkrétně viz příloha P.241 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035835

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Název | 01) Proces vyřízení předchozích připomínek

Vyjádření

Nebylo provedeno uveřejnění vyřízení a vypořádání námitek proti Metropolitnímu plánu, které byly podány na předchozím veřejném projednání. Celý postup je v rozporu s § 18 a § 19 stavebního zákona, zásadami udržitelného rozvoje, neprobíhá odpovídající participace, jednání má nesporné znaky libovůle. Narušení zásady veřejné správy jako služby pro občany. Nerovný přístup při vyřizování námitek a připomínek.

Odůvodnění

Stavební zákon přesně neurčuje procesní postup, ale je možné dovodit, že tento postup je nesporně v rozporu s § 18 a § 19 stavebního zákona a to tím, že v souladu s jednotlivými pilíři udržitelného rozvoje neprobíhá adekvátní participace. Ta se zúžila pouze na opakované veřejné projednání a opakované podání námitek, tam kde došlo ke změnám. Dochází tak k zátěži občanů, kteří neznají argumenty z jakých důvodů jim nebylo vyhověno a mnohdy dochází k další eskalaci problému v území. Toto jednání má právě znaky libovůle. Příkladem je právě k.ú. Sedlec, kde jsem podal námítky, které se vztahují především k nepřiměřené míře využití území a následně, v každé další fázi projednávání, je vždy zvolena ještě větší míra využití území, i když již dnes je celá lokalita dopravně přetížena, kapacity území neumožní prakticky žádnou výstavbu a Metropolitní plán ji ani nikterak nenavyšuje. Jsou sledovány pouze ekonomické zájmy developerů. Navýšení míry využití území dochází i když je podatel tímto nepřiměřeně ovlivněn a je narušena zásada proporcionality a je ovlivněn nepříznivými vlivy na zdraví a na majetku a to zejména nepřiměřeným provozem (a vlivy z něj - vibrace, emise, hluk atd.), vznikem tepelného ostrova, snížení ceny nemovitosti, ovlivnění možnosti dopravy do zaměstnání, narušení sociálních vazeb, dostupnosti centra atd. Je rovněž nerespektováno, že územní plán je realizován svým pořizovatelem jako veřejná služba pro občany. Nelze akceptovat, že s vyřízením

připomínek byly seznámeny Městské části a nikoliv občané. Tento postup stavební zákon ani jiné obecně závazné předpisy neumožňují a tímto způsobem, upřednostňování některých subjektů, participace neprobíhá. Navíc tyto podklady jsou před občany utajovány.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel nebyl povinen před schválením (vydáním) MPP zveřejňovat vypořádání všech připomínek a námitek z veřejného projednání v roce 2022 ani z opakovaného veřejného projednání v roce 2025. Jak je blíže odůvodněno níže, rozhodnutí o námitkách a vypořádání připomínek jsou nedílné součásti vydaného opatření obecní povahy, tedy se na ně uplatnila dočasná výjimka ze zveřejňování dle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 106/1999 Sb. Nyní jsou rozhodnutí o všech námitkách a vypořádání všech připomínek obdržených při společném jednání, veřejném projednání a opakovaném veřejném projednání součástí odůvodnění MPP, a jsou zveřejněna. Podateli je tedy nyní v souladu se zákonnými požadavky umožněno posoudit, zda pořizovatel postupoval při pořizování MPP zákonným, transparentním a nediskriminačním způsobem a s jakým odůvodněním bylo jeho požadavkům vyhověno či naopak nevyhověno.

Městské části mají v rámci pořizování ÚP SÚ jiné postavení. Zastupitelstvům městských částí hl. m. Prahy je obecně vyhrazeno vyjadřovat se k návrhu ÚP SÚ dle § 89 odst. 1 písm. d) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze. Radě městské části je pak vyhrazeno rozhodování v záležitostech patřících do samostatné působnosti městské části, pokud nejsou zákonem vyhrazeny zastupitelstvu městské části nebo pokud si je zastupitelstvo městské části nevyhradí. Také rozšířený senát Nejvyššího správního soudu v usnesení ze dne 11. 6. 2023, č. j. 3 Ao 9/2011-219 potvrdil, že „zákon tedy počítá se samosprávou městské části hlavního města Prahy, byť limitovanou, a nadto mezi pravomoci zastupitelstva městské části výslovně řadí i právo vyjadřovat se k návrhu ÚP SÚ a schvalovat program rozvoje městské části.“

Dle § 17 odst. 1 písm. g) zákona č. 131/2000 Sb. dále platí, že hlavní město Praha upraví své vnitřní poměry ve věcech správy města Statutem. Ve Statutu stanoví zejména způsob projednání ÚP SÚ a strategie rozvoje hlavního města Prahy s městskými částmi.

Postavení městských částí HMP v rámci pořizování ÚP SÚ tudíž blíže upraveno v obecně závazné vyhlášce č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění účinném do

31. 12. 2023 (rozhodné znění pro přijímání MPP). Otázce pořizování územního plánu je věnován § 25c Statutu HMP.

V souladu s § 25c odst. 1 Statutu pak platí, že na základě rozhodnutí zastupitelstva hlavního města Prahy o pořízení ÚP SÚ zpracuje pořizovatel (tj. Magistrát hl. m. Prahy) návrh zadání ÚP SÚ zpracovaný v rozsahu a formě stanovené prováděcím právním předpisem, který zašle městským částem jednotlivě. Městské části jsou oprávněny do 30 dnů od obdržení návrhu zadání tohoto ÚP SÚ uplatnit u pořizovatele své písemné připomínky. K připomínkám podaným po uvedené lhůtě se nepřihlíží. Následně musí pořizovatel městským částem (jednotlivě) oznámit místo a dobu konání společného jednání k návrhu ÚP SÚ 15 dnů předem a vyzve městské části k uplatnění svých připomínek do 30 dnů ode dne jednání. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. O zahájení řízení o vydání ÚP SÚ a veřejném projednání musí pořizovatel vyrozumět městské části alespoň 30 dní předem, a to opět jednotlivě. Městské části mohou podat připomínky proti návrhu ÚP SÚ nejpozději do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání. Městské části pak mohou označit některé za připomínky zásadní. Pořizovatel pak v rámci vyhodnocení zpracuje návrh rozhodnutí o zásadní připomínce městské části proti návrhu ÚP SÚ, které bude za účasti městské části projednáno ve výboru územního rozvoje zastupitelstva hlavního města Prahy a následně předloženo včetně návrhu na vydání ÚP SÚ zastupitelstvu hlavního města Prahy. Konečné rozhodnutí o zásadní připomínce městské části proti návrhu ÚP SÚ náleží zastupitelstvu hlavního města Prahy.

Vzhledem k tomu, že hl. m. Praha musí návrh rozhodnutí o (zásadní) připomínce podle Statutu HMP projednat za účasti městské části, je jen logické, že městským částem byl tento návrh poskytnut. Vlastníkům dotčených nemovitostí či veřejnosti však takový návrh rozhodnutí nemusí být poskytnut. Z důvodu odlišného postavení podatele (resp. dalších vlastníků dotčených nemovitostí) a městských částí v rámci přijímání MPP se tudíž nejedná o nezákonné upřednostňování jiných subjektů.

K věcné části argumentace týkající se nadměrné míry využití území, nedostatečného řešení dopravy, vzniku tepelného ostrova, snížení ceny nemovitosti, narušení sociálních vazeb apod. odkazuje pořizovatel na vypořádání dalších částí jeho podání, kde byla tato argumentace přednesena jako nosná.

Pořizovatel se vyjádřením individuálně a podrobně zabýval. V rámci své správní úvahy dospěl k závěru, že požadavkům zpochybňujícím nezveřejnění vyhodnocení připomínek a návrhu rozhodnutí o námítkách z veřejného projednání v průběhu pořizování MPP nelze přisvědčit. Taková povinnost pořizovateli ze zákona nevplývá.

Stavební zákon taxativně vymezuje konkrétní fáze procesu pořizování, v nichž je pořizovatel povinen návrh územního plánu zveřejnit, avšak povinnost zveřejňovat průběžné pracovní dokumenty – jako je vypořádání připomínek z veřejného projednání a návrh rozhodnutí o námitkách – není stanovena. Vypořádání připomínek a rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání je finalizováno rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP a bude zveřejněno jakožto součást odůvodnění MPP dle § 172 odst. 4, resp. odst. 5 správního řádu.

Tento závěr výslovně potvrdil rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 13. 5. 2025, č. j. 64 A 1/2025-290, který konstatoval, že pořizovateli nevyplývá povinnost zveřejnit vypořádání připomínek uplatněných ve společném jednání před veřejným projednáním územního plánu, ale věnoval se i výkladu zveřejnění vypořádání připomínek v procesu pořizování obecně. Ani metodika Ministerstva pro místní rozvoj se zveřejněním vypořádání připomínek a návrhu rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání jako se samostatnou povinností pořizovatele nepočítá. Taktéž ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, jde o novou informaci, která vznikla při přípravě rozhodnutí povinného subjektu, existuje tudíž zákonný důvod pro odmítnutí jejího poskytnutí. Veškeré tyto závěry jsou potvrzeny ustálenou judikaturou správních soudů.

Pořizovatel proto postupuje plně v souladu se zákonem, když nezveřejňuje vypořádání připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání jakožto nehotové pracovní dokumenty, které mohou v procesu pořizování ještě doznat změn, a které jsou podkladem pro konečné rozhodnutí Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP. Podrobněji viz příloha P.205 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035836

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Lokalita | 781, 961, 240, 164

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 16

Název | 02) Rozvojové území Sedlec a Nový Sedlec- Nepřiměřený a nekoncepční návrh výstavby

Vyjádření

Nepřiměřeným a nekoncepčním návrhem výstavby na sousedních pozemcích v k.ú. Sedlec, k.ú. Suchdol, k.ú. Lysolaje. Jedná se o nově navrženou výstavbu v rámci Metropolitního územního plánu v tzv. rozvojových územích pojmenovaných „240 Sedlec“, „164 Nový Sedlec“.

Odůvodnění

Od našeho domu je v ranních hodinách prakticky nemožné se dostat osobním automobilem na ulici Kamýcká. Problém má i MHD, která má vybudován zvláštní jízdní pruh. Zúžení za křižovatkou s ulicí V Sedlci je i pro průjezd MHD kritické. V této situaci pořizovatel a projektant územního plánu (i když jsme vše v roce 2018, 2022, v rámci připomínek k návrhu u Metropolitního územního plánu tuto skutečnost připomínkovali - společné jednání) reagoval na naše připomínky k nemožnosti další zástavby bez vyřešení dopravy navýšením podlažnosti v lokalitě a tím zvýšení počtu obyvatel a jejich osobních automobilů !

Obr. 1: Bez popisu – celá A4 (Mapa se zvýrazněnými ulicemi Kamýcká, Roztocká + 4 fotografie Roztocké ulice)

Obr. 2: Návrh 10/2025

Obr 3: návrh 5/2022

Obr.4: Původní návrh (2018)

Tato situace byla řešena i municipalitami okolních obcí a Středočeským krajem a na základě naší a jejich výzvy byla zadána, po dohodě s panem nám. primátora Doc.arch.Hlaváčkem (RHMP)

a IPR Praha veřejná zakázka - komplexní dopravní studie celé spádové oblasti, která měla zohlednit veškeré vlivy. Tato studie ale stále nebyla občanům ani municipalitám představena.

Při návrhu Metropolitního územního plánu nedošlo k vyhodnocení problematiky vzniku, přípravy a výstavby mnoha tisíců bytů a RD v okolí hl.m. Prahy, především ve Středočeském kraji. Občané v těchto satelitních městech velikosti dřívějších okresních měst, pracují, vzdělávají se a cestují za nákupy do hl.m. Prahy. V jejich lokalitách není vybudována dostatečná základní občanská vybavenost. Navíc je nutné počítat s dalším velkým nárůstem počtu obyvatel v dnes ještě připravovaných satelitech. Výsledkem jsou a budou (vlivem dalšího nárůstu výstavby čím dál častější) dopravní kolapsy a přeplněnost Kamýcké a veškerých komunikací směr Jugoslávských partyzánů, Vítězné náměstí.

Rovněž nová výstavba v hl.m. Praze - Suchdol, Sedlec a především Nový Sedlec (jak dnes je navržena Metropolitním územním plánem) nepřináší nové komunikační napojení a řešení. Z tohoto důvodu je nutné do územního plánu navrhnout adekvátní řešení. Nejsme pro zastavení výstavby, ale pro nalezení adekvátních řešení. Ta ale musí být nalezena před výstavbou! V rámci územního plánování musí být především vyřešena doprava. To ale nevyřeší navržená tramvajová trať, ale zkapacitnění silniční sítě a realizace občanské vybavenosti a dostatečného spektra pracovních příležitostí ve Středočeském kraji. Územní plánování není izolovaná činnost. Pokládáme za nesporné, že při pořizování Metropolitního plánu nedošlo k adekvátní spolupráci Hl.m. Prahy a okolních municipalit a Středočeského kraje v souladu s platnými ustanoveními Zásad územního rozvoje.

•

Tímto došlo podle našeho názoru k porušení zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), a to konkrétně § 18 Cíle územního plánování odst. 1 (1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojí potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Rovněž došlo k porušení i§ 19 Úkolů územního plánování stavebního zákona

(1) Úkolem územního plánování je zejména

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,

f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),

j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec vychází z Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021, jejíž součástí byla také komplexní dopravní studie, v rámci které došlo k prověření kapacit pozemních komunikací ulic Kamýcká – Rostocká se zohledněním informací záměrů nové zástavby v území i rozvoje v přilehlé části Středočeského kraje. Rada hl. m. Prahy schválila první návrh Urbanistické studie Nový Sedlec usnesením č. 1497 ze dne 13. 6. 2022, kde bylo mimo jiné Radou hl. m. Prahy konstatováno, že „považuje důležitost území a jeho komplexní řešení včetně širšího území za prioritu“. I v důvodové zprávě předloženého návrhu Urbanistické studie Nový Sedlec je uvedeno: „Tato studie byla zpracována na podnět HMP a bude sloužit s úmyslem dosáhnout dohody všech aktérů o způsobu využití území, urychlit proces plánování a koordinace jak tramvajové trati, tak výstavby a s ní související veřejné vybavenosti.“

Urbanistická studie Nový Sedlec a další studie (zejména „Obytný soubor Sofil Sedlec – podklad pro podnět na změnu územního plánu“ z 03/2018 a „Koordinační studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec – sever“ z 09/2018) byly taktéž podkladem pro pořizované změny ÚP SÚ týkající se posuzovaného území (Z 3328/19, Z 3537/28, Z 3569/35 a Z 3827/00). Tedy změny ÚP SÚ, které upravovaly využití území lokalit 240 / Sedlec i 164 / Nový Sedlec a zejména jejich transformační plochy.

Míra využití transformační plochy 411/240/2267 včetně koeficientu zastavěnosti byla už v návrhu pro veřejné projednání odvozena od již existující zástavby a v rámci kontinuity také od již pořizovaných změn ÚP SÚ Z 3328/19, Z 3537/28 a Z 3569/35, kde byla stanovena míra využití „E“. Ta byla odvozena od stávající zástavby výrobních a skladových areálů. Způsob výpočtu míry využití území byl v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání upraven. Došlo také k přepočtu příslušných koeficientů tak, aby lépe reflektovaly stávající koeficienty v ÚPSÚ a důsledněji vycházely z odvození z dosavadní míry využití území. Míra využití transformační plochy 411/240/2267 tak i nadále odpovídá míře využití území stanovené uvedenými změnami ÚPSÚ.

Ještě před konáním opakovaného veřejného projednání byly změny ÚP SÚ Z 3328/19 a 3537/28 projednány s dotčenými orgány, schváleny zastupitelstvem a nabyly účinnosti. Pořizovatel při jejich hodnocení dospěl k závěru, že funkční využití pozemků dotčených těmito změnami je v souladu s aktuálním právním stavem těchto pozemků, protože toto funkční využití a kód míry využití plochy převzal z ÚP SÚ, což je zcela v souladu s principem kontinuity v územním plánování a v rámci jeho diskrečního oprávnění. Princip kontinuity mj. „umožňuje dotčeným osobám přizpůsobit své poměry záměrům soukromých či veřejných investorů v území, které byly zahrnuty do územně plánovací dokumentace. Spíše než žádoucím naopak je, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny, neboť tím dochází k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků.“ (srov. rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016-45).

Zákonnost změny Z 3328/19 byla již dokonce potvrzena nejprve Městským soudem v Praze v rozsudku ze dne 1. 7. 2025, č. j. 15 A 38/2025-215 a následně také Nejvyšším správním soudem v rozsudku ze dne 6. 3. 2026, č. j. 7 As 151/2025-113, kterým byla zamítnuta kasační stížnost podatele.

Obdobně tak pořizovatel postupoval i při přejímání pořizované změny Z 3569/35. Návrh MPP vymezení lokality 240 / Sedlec převzal z jejího již schváleného zadání, a to ve fázi, kdy byla již projednána se všemi dotčenými orgány. Jako taková se pořizovaná změna v rámci

koordinace procesu územního plánování stala závazným podkladem pro nově pořizovaný MPP a případné vyhovění požadavku podatele by mj. bylo v rozporu se schváleným zadáním této změny.

K zohlednění vyjmenovaných pořizovaných změn ÚP SÚ v rámci pořizování MPP se vyjádřila taktéž dotčená městská část, která s jejich převzetím do návrhu MPP souhlasila.

V důsledku změny výpočtu míry využití území dle čl. 76 textové části výroku MPP (a čl. 95 a doplnění nového čl. 96) mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním došlo také ke změně nastavení výškové regulace, která již není navázána na výpočet míry využití území. V rámci vypořádání připomínek a námitek obdržených v rámci veřejného projednání došlo ke komplexnímu prověření výškové regulace jako celku a ve vybraných čtvrcích byla upravena, tak aby lépe zohledňovala přijaté a pořizované změny ÚP SÚ, a to vzhledem k jejímu odpojení od míry využití území. Průměrná podlažnost 5 (Vz 5) a RPN 4-6 spolu s maximálním koeficientem zastavěnosti budovami (Z_{max}) 55 % odpovídá hodnotám kódu míry využití plochy „E“ dle oddílu 7 bodu 7a) regulativů ÚPSÚ. Při minimálním koeficientu zeleně 0,5 bylo možné umisťovat 5 a více podlaží. Tomuto nastavení tak odpovídá také regulativ regulovaného množství hrubých podlažních ploch (ke způsobu výpočtu blíže viz kapitola 9 textové části odůvodnění MPP, konkrétně zdůvodnění čl. 76 a 96 textové části výroku MPP). Rozmezí podlažnosti 6 tudíž při změně výpočtu míry využití území více odpovídá regulaci stanovené výše uvedenými změnami ÚP SÚ.

Dopravní kapacita území i v širších vztazích byla důkladně a koncepčně prověřena. Dopravní řešení obou lokalit vychází z dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021. Dopravně inženýrské podklady, ze kterých bylo vycházeno obecně při zpracování MPP, systematicky zohledňují nejen rozvoj hl. m. Prahy, ale i rozvoj obcí v přilehlé části Středočeského kraje, a to na základě demografických prognóz a platných územně plánovacích dokumentací. Tyto podklady jsou průběžně aktualizovány podle dostupných dat. V závěrech hodnocení vlivů na klimatický systém a místní klimatické charakteristiky (Příloha 2a), ovzduší (Příloha 2b Rozptylová studie), vlivů hluku (Příloha 3 Akustické posouzení) a vlivů na zdraví obyvatel (Příloha 4- Studie zdravotních rizik) jsou vlivy přenášeny na území hl. m. Prahy zohledněny. Tvrzení, že dopravní vztahy ve spádovém území nebyly řešeny, není z výše uvedených důvodů pravdivé.

Metropolitní plán navrhuje plochy a koridory pro záměry dopravní infrastruktury v souladu s Plánem udržitelné mobility. Jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj veřejné dopravy se zaměřením na kapacitní kolejovou dopravu. MPP a VVURÚ počítá s dojíždějícími automobily ze Středočeského kraje, podílí se na zátěžích komunikací

v dopravním modelu, který byl využit pro analýzy hluku a emisí v rámci posouzení vlivu. Návrh koridorů pro veřejnou dopravu a návrh koridoru pro Pražský okruh má za cíl výrazně snížit počet dojíždějících vozidel.

Lokalita 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec a jejich dopravní napojení je tak řešeno komplexně, kdy je v rámci lokality 164 / Nový Sedlec navržena nová stavba dopravní infrastruktury 910-622/-/14 Tramvajová trať Nádraží Podbaba – Suchdol. V kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP (k čl. 123 textové části výroku návrhu MPP) je uvedeno, že primární úlohou prodloužení tratě na Suchdol je zlepšení úrovně dopravní obsluhy oblasti Suchdola, zejména stále se rozvíjejícího areálu Zemědělské univerzity. Navrhovaná trať na Suchdol řeší obsluhu veřejnou dopravou nových rozvojových území v Novém Sedlci a severovýchodně od Kamýcké na Výhledech a je koordinována s Urbanistickou studií Nový Sedlec. Dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, neodhalila zásadní zvýšení automobilové dopravní zátěže na ulici Kamýcká, a to jak ve variantě bez vybudování Pražského okruhu v úseku Ruzyně – Suchdol a Suchdol – Březiněves, tak i s jeho dostavbou (tj. i tunelem Rybářka). Konkrétně je v bodě 3.9.1 Dopravní studie k Urbanistické studii Nový Sedlec – Návrhová část uvedeno, že „z provedených posouzení je celkově zřejmé, že přílehlý úsek ul. Kamýcká a na něm umístěné křižovatky budou disponovat jak ve střednědobém, tak i dlouhodobém výhledu dostatečnou kapacitou pro převedení očekávaných zátěží.“

Bližší řešení dopravních kolon na ulici Kamýcká a následně Roztocká a Podbabská (např. rozšíření do 4 jízdních pruhů) je mimo podrobnost územního plánu. Je však možné doplnit, že v lokalitě 164 / Nový Sedlec má být podle dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, nová zástavba řešena prostřednictvím 4 samostatných napojení, aby došlo k přerozdělení dopravy. Dále jsou doporučeny realizace levých odbočovacích pruhů ve směru „z centra“ a zajištění úpravy křižovatek na ulici Kamýckou. I tyto návrhy jsou však mimo podrobnost územního plánu. Jako základní ulevění automobilové dopravy byla vyhodnocena realizace tramvajové tratě, kterou MPP prostřednictvím koridoru 910-622/-/14 vymezuje. Skutečnost, že MPP nevymezuje nové komunikační řešení pro automobilovou dopravu tedy neznámá, že potenciální nárůst dopravy neřeší. Doprava je v návaznosti na vymezení transformačních ploch 411/240/2267 v lokalitě 240 / Sedlec a transformačních ploch 411/164/2184, 411/164/2645, 411/164/2646, 411/164/2647, 412/164/8065 a 412/164/8139 v lokalitě 164 / Nový Sedlec řešena koncepčně a vychází z dostatečného množství odborných podkladů. Požadavek na zpracování a zveřejnění další komplexní dopravní studie celé spádové oblasti jako podmínky návrhu nebude zpracován.

V návaznosti na dokončení procesu pořizování celé Urbanistické studie Nový Sedlec byla tato kompletně zveřejněna na internetových stránkách IPR v průběhu roku 2023. Na dokončení Urbanistické studie Nový Sedlec se také podílela veřejnost, a to prostřednictvím online ankety a participačních aktivit v místě, které proběhly v říjnu 2023. Těchto participačních aktivit se také mohl účastnit podatel. Není tak pravdou, že by dopravní studie pro řešení daného území nebyla připravena či předložena veřejnosti k participaci.

Koordinace rozvoje území hl. m. Prahy se Středočeským krajem aktivně probíhá, a to koncepčně mimo jiné respektováním a vymezením koridorů dopravní infrastruktury republikového a nadregionálního významu převzatých z PÚR a ZÚR.

Před opakovaným veřejným projednáním byla vyhotovena Územní studie Pražského metropolitního regionu 1 z 10/2024. Návrh MPP do opakovaného veřejného projednání tuto koordinační studii respektoval a vychází z ní i nadále finální podoba MPP. V rámci územní studie byly analyzovány jednotlivé systémy infrastruktury včetně zelené infrastruktury a byla navržena opatření pro posílení těchto systémů. Metropolitní plán respektuje závěry územní studie Pražského metropolitního regionu 1, která prověřovala návaznosti koridorů na hranici krajů a navrhovala opatření pro jednotlivé systémy infrastruktury. Implementace závěrů studií je však úkolem jednotlivých samospráv a hl. m. Praha nemůže ovlivnit rozvoj okolních municipalit a to, zda v rámci svých územních plánů navrhuji dostatek ploch pro občanskou vybavenost a pracovní příležitosti. K zohlednění rozvoje municipalit v rámci MPP viz blíže kapitola 11 textové části odůvodnění MPP.

Metropolitní plán tedy je v souladu s cíli územního plánování uvedenými v § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona a vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území (k tomu dále viz vypořádání dílčí argumentace podatele, ve které namítá rozpor MPP s bodem a)1 aktuálně platných ZÚR hl. m. Prahy).

Metropolitní plán taktéž splňuje úkoly územního plánování dle § 19 odst. 1 stavebního zákona, a na které podatel odkazuje. Vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec vychází z posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot (viz blíže vypořádání dílčí argumentace podatele k nerespektování dílčích závěrů a zjištění VVÚRÚ). Pro lokality 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec je stanovena koncepce rozvoje území odpovídající celé koncepci MPP, a to s ohledem na hodnoty a podmínky území (viz blíže vypořádání dílčí argumentace podatele, ve které namítal rozpor MPP s PÚR). Navrhované změny v území lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec vycházejí z prověření a posouzení v rámci výše uvedených podkladových studií a VVÚRÚ (viz blíže vypořádání dílčí argumentace podatele k nerespektování dílčích závěrů a zjištění

VVÚRÚ). MPP v lokalitách 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec stanovuje podmínky pro využití území, a to s ohledem na stávající charakter a hodnoty území (viz blíže vypořádání dílčí argumentace podatele, ve které namítal rozpor MPP s bodem (14) PÚR). Jelikož podatel k rozporu MPP s úkolem územního plánování vymezeným v § 19 odst. 1 písm. k) stavebního zákona (podatelem nesprávně označovaným jako „písm. j“) nic konkrétního nenamítá, odkazuje pořizovatel na obsah kapitoly 3 textové části odůvodnění MPP, v rámci které je obecně zhodnocen souladu MPP s § 18 a 19 stavebního zákona.

Co se týče požadavku na etapizaci využití území či podmíněnosti realizací veřejné infrastruktury před využitím transformačních lokalit 411/240/2426 a 411/164/2008, požadavku nebude vyhověno. Podmíněnost byla stanovena prostřednictvím uzavření plánovacích smluv (viz kapitola 9 textové části odůvodnění MPP, zdůvodnění čl. 160 textové části návrhu MPP pro OVP).

Námítka

ID 3035837

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Lokalita | 961, 164

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 17

Název | 03) Nekoncepční rekreační plochy Veřejná vybavenost
800/164/2052

Vyjádření

Neřešení skládky, umístování rekreačních ploch na místě skládky, nekoncepční umístění rekreačních ploch v území (800/164/2052).

Odůvodnění

V Metropolitním plánu je vymezena nově plocha Veřejná vybavenost 800/164/2052 plocha o velikosti 7180 m² rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: rekreační vybavenost. Není ale uvedeno jak skládka bude řešena. Skládka je stále samovolně rozhrnována do zeleně. Tento problém nikde není řešen. Dešťové vody, které pronikají skládkou, tak pronikají do podzemních vod a v případě přívalových dešťů přímo zasahují nemovitost v našem spoluvlastnictví V Sedlci 213/1 a okolní pozemky.

Tato skutečnost není vůbec řešena. Domníváme se, že došlo k porušení § 19 odst.1 Úkolů územního plánování stavebního zákona

(1) Úkolem územního plánování je zejména

určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů^{4),12)} před negativními vlivy záměrů na území a navrhopvat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

Zásadně nesouhlasíme s vytvořením rekreačních ploch na tomto místě. V původním územním plánu bylo funkční využití pro rekreaci vymezeno naprosto odlišně. Vymezení nových ploch by mělo být

odůvodněno. Zde se jedná o vymezení takové, že bude mít výrazný vliv na podatele. Bude se jednat právě o vlivy vzniklé rozšířením tepelného ostrova a vlivy z dopravy. Předmětné rekreační plochy, tak jak jsou položeny, tedy vyvýšené nad lesními plochami, které jsou v údolí pod tímto územím, výrazně ovlivní veškeré zelené plochy v této lokalitě a to ve velkém rozsahu. To právě původní územní plán zcela zakazoval. Dále je zcela naprosto nekonceptní realizovat rekreační plochu u zcela přetížené ulice Kamýcká, kde je velice problematické aby z povahy věci tato plocha plnila vůbec svoje funkce. Lze pokládat za nesporné, že doprava z této lokality (která je dnes prakticky nulová), bude problémem i pro podatele, který využívá výjezd z ulice V Sedlci. Dále tato lokalita opět přispěje k vytvoření tepelného ostrova.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek na řešení staré skládky v ploše 800/164/2052 z důvodu jejího rozhrnování a možného znečišťování podzemních vod a okolních pozemků nebude do Metropolitního plánu zapracován. Vymezená plocha veřejné vybavenosti 800/164/2052 pro rekreační vybavenost není měněnou částí návrhu Metropolitního plánu, a proto není předmětem aktuálně projednávaných úprav.

Nad to není úkolem územně plánovací dokumentace obecně stanovovat konkrétní technická opatření k odstranění ekologických zátěží jako je skládka. Problematika sanace, rekultivace a případného odstranění skládky podléhá zvláštním právním předpisům (zejména v oblasti ochrany životního prostředí, odpadového hospodářství a ochrany vod) a je řešena až v navazujících řízeních mimo rámec územního plánování.

Metropolitní plán naplňuje požadavky § 19 odst. 1 stavebního zákona tím, že pro dané území stanovuje cílové využití, které je slučitelné s odstraněním stávající ekologické zátěže. Předpokladem realizace rekreační vybavenosti je uvedení území do odpovídajícího stavu, tedy i případná sanace skládky, která musí proběhnout v souladu s příslušnými právními předpisy.

Argumenty týkající se podatelem tvrzených negativních vlivů (znečištění podzemních vod, odtok dešťových vod, vlivy na sousední pozemky) jsou řešeny nástroji mimo územní plán, zejména v rámci vodoprávních řízení, řízení podle zákona o odpadech a případně procesů posuzování vlivů na životní prostředí (EIA). Tyto konkrétní provozní a technické aspekty jsou mimo podrobnost Metropolitního plánu.

Nesouhlas s umístěním rekreační plochy není důvodný. Vymezení ploch veřejné vybavenosti – rekreační vybavenosti odpovídá koncepci Metropolitního plánu a sleduje zajištění dostupnosti rekreačních ploch v území. Samotné konkrétní uspořádání, dopravní napojení a řešení vlivů na okolí bude předmětem podrobnější projektové přípravy a navazujících řízení.

Námítka

ID 3035838

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Lokalita | 961, 164

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 18

Název | 04) skládky v Novém Sedlci

Vyjádření

Neřešení skládky, umístění transformační 20 hektarové plochy v lokalitě 164 Nový Sedlec.

Odůvodnění

V oblasti 164 Nový Sedlec je umístěna transformační plocha o cca 20 hektarech 411/164/2184. Tato lokalita má být umístěna na skládce a je nutné realizovat odvozy obrovského množství materiálu a likvidovat odpad. Tato situace není dostatečně řešena pořizovatelem v Metropolitním územním plánu a SEA.

Vzhledem k rozsahu tato skutečnost ovlivní i naše pobytové podmínky. V lokalitě měly být navrženy odpovídající zelené pásy izolační zeleně. Metropolitní územní plán měl obsahovat etapizaci jak z ohledem na problémy s dopravou (zácpy, přetížení PID), tak i vzhledem k provádění výstavby a rekultivace skládky na 20 hektarech. Je nutné navrhnout postupnou realizaci pro minimalizaci zatížení území a to v návaznosti na realizaci rozvojových ploch v oblasti 240 Sedlec

Domníváme se, že došlo k porušení § 19 odst.1 Úkolů územního plánování stavebního zákona

(1) Úkolem územního plánování je zejména

l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů 4),12) před negativními vlivy záměrů na území a navrhopvat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek na podrobné řešení problematiky stávající skládky v transformační ploše 411/164/2184 v lokalitě 164/Nový Sedlec nebude do Metropolitního plánu zapracován. MPP stanovuje základní koncepci využití území, nikoliv realizaci konkrétního záměru v území ani konkrétní technologické postupy sanace, rekultivace či nakládání s odpady. Tyto činnosti spojené s případným odstraňováním skládky podléhají zvláštním právním předpisům, zejména v oblasti odpadového hospodářství, ochrany životního prostředí a ochrany vod, a jsou řešeny v navazujících řízeních.

Vymezení transformační plochy předpokládá změnu stávajícího nevyhovujícího stavu území. Předpokladem jejího využití je odstranění ekologické zátěže, resp. provedení odpovídajících sanačních a rekultivačních opatření. Tím jsou naplněny požadavky § 19 odst. 1 stavebního zákona, neboť Metropolitní plán vytváří podmínky pro transformaci území a jeho rekultivaci. Stejně tak nelze vyhovět požadavku, aby MPP v rámci etapizace řešil časovou a věcnou koordinaci výstavby zohledňující postupy sanace a rekultivace, toto je opět až předmětem navazujících řízení, stejně jako v těchto řízeních budou posuzovány dopravní vztahy, kapacity veřejné dopravy a organizace výstavby.

Požadavek na vymezení izolační zeleně v konkrétním rozsahu nebude zapracován, neboť konkrétní řešení veřejných prostranství, zeleně a prostorového uspořádání není předmětem koncepce využití území řešené MPP, ale až předmětem podrobnější projektové přípravy. V jejím rámci bude možné navrhnout opatření ke zmírnění dopadů na okolí, včetně vegetačních prvků.

Konkrétní dopady jednotlivých záměrů, včetně manipulace s odpady, dopravy a organizace výstavby jsou mimo podrobnosti MPP a SEA a budou případně posuzovány až v navazujících řízeních (např. EIA, územní řízení), kde budou stanovena odpovídající opatření k minimalizaci negativních vlivů.

Námítka

ID 3035839

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Lokalita | 781, 961, 240, 164

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 19

Název | 05) nové zastavitelné plochy (Sedlec) zrušení zelených ploch

Vyjádření

Vymezení nových zastavitelných ploch na plochách dosud nezastavitelných aniž jsou k tomu splněny zákonné podmínky. K tomu je využíváno účelové zahrnutí nezastavitelných „zelených“ ploch do transformačních ploch a rozvojových ploch nebo do tzv. vesnické struktury, které určité procento zastavění umožňují.

Odůvodnění

Plochy NL (louky pastviny) parc. č. 41/1 v k.ú. Sedlec (část parcely) a 41/3 v k.ú. Sedlec Plochy ZMK (zeleň městská a krajinná) parc. č. 46/1 v k.ú. Sedlec a 46/3 v k.ú. Sedlec

Byly poblíž naší nemovitosti zcela zrušeny ! Vše bylo zahrnuto do transformační plochy s heterogenní strukturou 411/240/2267, čímž byla umožněna jejich vyšší zastavitelnost. V oblasti označené „240/Sedlec“ velkého území transformační plochy 411/240/2267 o výměře 7,5 ha nejsou vůbec vymezeny parky, které by snad měly nahrazovat stávající zelené plochy.

V původním návrhu Metropolitního plánu byl alespoň bod 123/240/1061, kterým bylo umožněno : v okolí 100 metrů od bodu vymežit park o minimální rozloze 2000 m² - to snad mělo nahradit plochu ZMK, která je poblíž o výměře 0,481 ha. Toto vše, i když jsme namítali, že se jedná o minimální plochy, tak bylo zrušeno. Opět se jedná o další krok k tepelnému ostrovu, ignoraci zájmů občanů a to jak starousedlíků tak nově příchozích. Zatím údaje o rizicích vzniku ostrova v této lokalitě jsou známy, pořizovatel je ignoruje. Určitě nás zajímá na čí podnět došlo k dalším úpravám.

Údaj 123/240/3158 Park u kaple Nejsvětější trojice - místní park, potvrzuje pouze stávající park.

Plocha PS (sady, zahrady a vinice) parc. č. 125, 133/1, 133/2 o výměře 1,207 ha zcela zanikla a byla nahrazena vesnickou strukturou. To je ale naprosto jiná funkce, která umožňuje zastavitelnost dosud nezastavěných ploch až do 55 %..z prakticky nezastavitelné plochy se dělají plochy zastavitelé. Zatímco tato plocha byla velice koncepčně vhodná pro rozhraní obytné území x lesní porost.

Pokládáme za nesporné, že pořizovatel porušil ust. § 55 odst. 4 stavebního zákona. Podle tohoto ustanovení lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Pořizovatel se touto otázkou podrobně v k.ú. Sedlec nezabýval, účelově nahradil plochy původního územního plánu v k.ú. Sedlec označené NL (louky a pastviny), ZMK (zeleň městská a krajinná) a PS (sady, zahrady a vinice) vesnickou strukturou, případně je zahrnul do transformační plochy. Zde je ale možná zastavitelnost. V případě transformační plochy podle příslušného regulativu, v případě vesnické struktury až do 55%. Nelze tedy vůbec hovořit o nezastavitelných plochách. Zde nemůže ani uspět případná argumentace o nutnosti vymezení dalších zastavitelných ploch. Přímo v k.ú. Sedlec, Suchdol a Lysolaje je vymezeno nově až nesmyslné množství ploch pro zástavbu bytů a dalších objektů a to naprosto bez ohledu na kapacitu území a především dopravní infrastruktury. Tento přístup vede pouze k dopravním kolapsům. Z tohoto důvodu pokládáme za nesporné, že zde došlo k porušení výše uvedeného ustanovení stavebního zákona. Právě i z tohoto důvodu nemůže uspět případná argumentace demografickými statistikami a odhadovaným vývojem bytového fondu v okolí. Jako transformační plochy je vymezeno v lokalitách 240 Sedlec a 163 Nový Sedlec možná více jak 50% ze všech pozemků a to bez jakékoliv koncepce.

Navýšení míry využití dochází i když je podatel tímto nepřiměřeně ovlivněn, je narušena zásada proporcionality. Je ovlivněn nepříznivými vlivy na zdraví a na majetku a to zejména nepřiměřeným provozem (a vlivy z něj - vibrace, emise, hluk atd.), vznikem tepelného ostrovu, snížení ceny nemovitosti, ovlivnění možnosti dopravy do zaměstnání, narušení sociálních vazeb, dostupnosti centra atd.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Vymezení lokality 240 / Sedlec a transformační plochy 411/240/2267 bylo odvozeno od již existující zástavby a v rámci kontinuity také od pořizovaných změn ÚP SÚ Z 3328/19, 3537/28 a 3569/35.

Ještě před konáním opakovaného veřejného projednání byly změny ÚP SÚ Z 3328/19 a 3537/28 projednány s dotčenými orgány, schváleny zastupitelstvem a nabyly účinnosti. Pořizovatel při jejich hodnocení dospěl k závěru, že funkční využití pozemků dotčených těmito změnami je v souladu s aktuálním právním stavem těchto pozemků, protože toto funkční využití převzal z ÚP SÚ, což je zcela v souladu s principem kontinuity v územním plánování a v rámci jeho diskrečního oprávnění. Princip kontinuity mj. „umožňuje dotčeným osobám přizpůsobit své poměry záměrům soukromých či veřejných investorů v území, které byly zahrnuty do územně plánovací dokumentace. Spíše nežádoucí naopak je, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny, neboť tím dochází k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků.“ (srov. rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016-45). Zákonost změny Z 3328/19 byla dokonce potvrzena nejprve Městským soudem v Praze v rozsudku ze dne 1. 7. 2025, č. j. 15 A 38/2025-215 a následně také Nejvyšším správním soudem v rozsudku ze dne 6. 3. 2026, č. j. 7 As 151/2025-113.

Obdobně tak pořizovatel postupoval i při přejímání pořizované změny Z 3569/35. Návrh MPP vymezení lokality 240 / Sedlec převzal z jejího již schváleného zadání, a to ve fázi, kdy byla již projednána se všemi dotčenými orgány. Jako taková se pořizovaná změna v rámci koordinace procesu územního plánování stala závazným podkladem pro nově pořizovaný MPP a případné vyhovění požadavku podatele by mj. bylo v rozporu se schváleným zadáním této změny.

Plochy NL a ZMK nebyly v rámci těchto změn ÚP SÚ zachovány, a to zejména s ohledem na dostatečné množství zeleně v okolí. Podatelem odkazované plochy NL a ZMK nadto nebyly a stále nejsou veřejně přístupné, jedná se o neudržované pozůstatky dosluhujících výrobních areálů. Lokalitu 240 / Sedlec ze tří světových stran obklopuje nezastavitelná lokalita 961 / Vltava sever, která je vymezena jako krajinné rozhraní (čl. 109 odst. 1 návrhu textové části výroku MPP). V kontextu hl. m. Prahy se jedná o zcela zanedbatelný nárůst zastavitelných ploch, který je možné zdůvodnit koncepčním pojetím transformace celého území dosluhujících výrobních závodů. Požadavek § 55 odst. 4 stavebního zákona tak byl dodržen. K záborům těchto ploch viz dále krycí list odůvodnění (KLO) lokality 240 / Sedlec v části odůvodnění předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu.

Mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním došlo k odstranění grafického regulativu městský park vymezený bodem (123/240/1061) z transformační plochy 411/240/2267, a to na základě doplňkových pokynů ke zpracování změny Z 3328/19 (viz přílohy č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP) a v souvislosti

se zapracováním připomínky 2993847. Ve spolupráci s městskou částí bylo vyhodnoceno, že se v okolí nachází dostatečné množství zeleně (zejména v rámci krajinného rozhraní v lokalitě 961 / Vltava sever). Nadto zeleň bude v rámci transformační plochy 411/240/2267 zachována, resp. nově vysázena v důsledku vymezení míry využití území prostřednictvím parametrických regulativů (koeficientu zastavění budovami a regulovaným množstvím podlažních ploch). Současně byl vymezen grafický regulativ park bodem v lokalitě 164 / Nový Sedlec.

Pozemky parc. č. 125, 133/1, 133/2, vše v k. ú. Sedlec nejsou aktuálně využívány jako sady, zahrady a vinice ve smyslu regulativů ÚP SÚ pro pěšební účely, ale jako soukromé zahrady pro potřeby okolních rodinných (vilových) či obytných domů. Prostřednictvím jejich regulace v podobě grafického regulativu stavebního bloku – zahrady (čl. 93 odst. 2 textové části výroku návrhu MPP) tak bude i v rámci těchto pozemků zeleň zachována. Podle čl. 93 odst. 5 textové části výroku MPP je totiž nutné ve stavebních blocích se zahradami zachovat charakter území určený významným podílem zahrad s přihlédnutím k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí. Podatelé současně nepřísluší se domáhat změny regulace těchto pozemků na vymezení (obytného) krajinného rozhraní či lesního porostu, neboť není vlastníkem příslušných pozemků ani k nim nemá žádná jiná věcná práva. Míra využití území určená pro transformační plochu 411/240/2267 se na tyto pozemky neuplatní.

V oblasti lokality 240 / Sedlec se nachází dostatečné množství souvislých ploch veřejně přístupné zeleně, a to prostřednictvím vymezení bezprostředně sousedícího krajinného rozhraní v lokalitě 961 / Vltava sever. Přístup do této lokality z lokality 240 / Sedlec je pak umocněn vymezením lávky přes Vltavu 640/-/59. Tento přístup ostatně odpovídá celoměstskému principu ochrany veřejně přístupné zeleně, která je blíže popsána v kapitole 2 textové části věnované posouzení souladu MPP s PÚR.

Tvrzení ohledně vytvoření tepelného ostrova není podatelem nijak prokázáno. Pořizovatel opakuje, že v rámci transformační plochy 411/240/2267 při maximálním koeficientu zastavění budovami (Z_{max}) 55 % bude nutně v rámci veřejných prostranstvích i soukromých částech realizována zeleň. To požadují i Pražské stavební předpisy (PSP) při vymezování nových uličních prostranství – např. § 12 PSP. Koeficient maximální míry zastavění budovami společně s dalšími parametrickými regulativy byly převzaty z výše odkazovaných změn ÚP SÚ, kde byl kód míry využití území stanoven jako „E“. Koeficient základního zastavění budovami (Z_z) (čl. 95 odst. 5 textové části výroku MPP) je stanoven na 25 %, tudíž existuje předpoklad, že se bude zastavěnost budovami v rámci transformační plochy pohybovat ještě na nižší úrovni než maximální (tj. 55 %). Neexistují zde tak

předpoklady ke vzniku tepelného ostrova (viz blíže vypořádání dílčí argumentace podatele k nesprávnost a nezákonnosti VVÚRÚ).

Vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec vychází z Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021, jejíž součástí byla také komplexní dopravní studii, v rámci které došlo k prověření kapacit pozemních komunikací ulic Kamýcká – Rostocká se zohledněním informací záměrů nové zástavby v území i rozvoje v přilehlé části Středočeského kraje. Rada hl. m. Prahy schválila první návrh Urbanistické studie Nový Sedlec usnesením č. 1497 ze dne 13. 6. 2022, kde bylo mimo jiné Radou hl. m. Prahy konstatováno, že „považuje důležitost území a jeho komplexní řešení včetně širšího území za prioritu“. I v důvodové zprávě předloženého návrhu Urbanistické studie Nový Sedlec je uvedeno: „Tato studie byla zpracována na podnět HMP a bude sloužit s úmyslem dosáhnout dohody všech aktérů o způsobu využití území, urychlit proces plánování a koordinace jak tramvajové trati, tak výstavby a s ní související veřejné vybavenosti.“

Urbanistická studie Nový Sedlec a další studie (zejména „Obytný soubor Sofil Sedlec – podklad pro podnět na změnu územního plánu“ z 03/2018 a „Koordinační studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec – sever“ z 09/2018) byly taktéž podkladem pro pořizované změny ÚPSÚ týkající se posuzovaného území (Z 3328/19, Z 3537/28, Z 3569/35 a Z 3827/00), ze které MPP zpracoval.

Dopravně inženýrské podklady, ze kterých bylo vycházeno obecně při zpracování MPP, systematicky zohledňují nejen rozvoj hl. m. Prahy, ale i rozvoj obcí v přilehlé části Středočeského kraje, a to na základě demografických prognóz a platných územně plánovacích dokumentací. Tyto podklady jsou průběžně aktualizovány podle dostupných dat. V závěrech hodnocení vlivů na klimatický systém a místní klimatické charakteristiky (Příloha 2a), ovzduší (Příloha 2b Rozptylová studie), vlivů hluku (Příloha 3 Akustické posouzení) a vlivů na zdraví obyvatel (Příloha 4- Studie zdravotních rizik) jsou vlivy přenášeny na území hl. m. Prahy zohledněny. Tvzení, že dopravní vztahy ve spádovém území nebyly řešeny, není z výše uvedených důvodů pravdivé.

Metropolitní plán navrhuje plochy a koridory pro záměry dopravní infrastruktury v souladu s Plánem udržitelné mobility. Jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj veřejné dopravy se zaměřením na kapacitní kolejovou dopravu. MPP a VVÚRÚ počítá s dojíždějícími automobily ze Středočeského kraje, podílí se na zátěžích komunikací v dopravním modelu, který byl využit pro analýzy hluku a emisí v rámci posouzení vlivu. Návrh koridorů pro veřejnou dopravu a návrh koridoru pro Pražský okruh má za cíl výrazně snížit počet dojíždějících vozidel.

Lokalita 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec jsou tak řešeny komplexně, kdy je v rámci lokality 164 / Nový Sedlec navržena nová stavba dopravní infrastruktury 910-622/-/14 Tramvajová trať Nádraží Podbaba – Suchdol. V kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP (k čl. 123 textové části výroku návrhu MPP) je uvedeno, že primární úlohou prodloužení tratě na Suchdol je zlepšení úrovně dopravní obsluhy oblasti Suchdola, zejména stále se rozvíjejícího areálu Zemědělské univerzity. Navrhovaná trať na Suchdol řeší obsluhu veřejnou dopravou nových rozvojových území v Novém Sedlci a severovýchodně od Kamýcké na Výhledech a je koordinována s Urbanistickou studií Nový Sedlec. Dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, neodhalila zásadní zvýšení automobilové dopravní zátěže na ulici Kamýcká, a to jak ve variantě bez vybudování Pražského okruhu v úseku Ruzyně – Suchdol a Suchdol – Březiněves, tak i s jeho dostavbou. Konkrétně je v bodě 3.9.1 Dopravní studie k Urbanistické studii Nový Sedlec – Návrhová část uvedeno, že „z provedených posouzení je celkově zřejmé, že přilehlý úsek ul. Kamýcká a na něm umístěné křižovatky budou disponovat jak ve střednědobém, tak i dlouhodobém výhledu dostatečnou kapacitou pro převedení očekávaných zátěží.“

Bližší řešení dopravních kolon na ulici Kamýcká a následně Roztocká a Podbabská (např. rozšíření do 4 jízdních pruhů) je mimo podrobnost územního plánu. Je však možné doplnit, že v lokalitě 164 / Nový Sedlec má být podle dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, nová zástavba řešena prostřednictvím 4 samostatných napojení, aby došlo k přerozdělení dopravy. Dále jsou doporučeny realizace levých odbočovacích pruhů ve směru „z centra“ a zajištění úpravy křižovatek na ulici Kamýckou. I tyto návrhy jsou však mimo podrobnost územního plánu. Jako základní ulevení automobilové dopravy byla vyhodnocena realizace tramvajové tratě, kterou MPP prostřednictvím koridoru 910-622/-/14 vymezuje.

Navýšení automobilové dopravy v důsledku vymezení a následné realizace zastavitelných transformačních ploch v lokalitách 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec tudíž bylo vyhodnoceno jako přiměřené. Nemovitost podatele se přitom nenachází v přímé blízkosti ulice Kamýcká a je oddělena alespoň 100 m zeleně, která je součástí lokality 691 / Vltava sever. Argumentace o zvýšení imisí (hluku, prachu, vibrací) z důvodu navýšení dopravy, které by mohly mít přímý vliv na jeho právo na příznivé životní prostředí, je ničím nepodložená, spekulativní a předčasná. Toto potvrdil i Nejvyšší správní soud ve výše odkazovaném rozsudku ze dne 6. 3. 2026, č. j. 7 As 151/2025-113.

Nadto veškerá nová zástavba na rozvojových a transformačních plochách byla v rámci VVURÚ posouzena z hlediska vlivů na akustickou a imisní situaci a zdraví obyvatel, a to jednak pomocí

modelových výpočtů (akustická studie, rozptylová studie, hodnocení vlivů na veřejné zdraví), a dále individuálně na základě charakteristik plánované plochy a její polohy vůči stávající zástavbě a vůči imisní a hlukové zátěži (Příloha č. 7 VVÚRÚ). V případě zjištění potenciálních negativních vlivů byla formulována příslušná opatření k minimalizaci či eliminaci těchto vlivů.

Co se týče hluku, u lokality 240 byla uvedena následující opatření: Akustickou situaci bude nutné řešit na základě detailních akustických studií, které budou obsahovat návrh a posouzení vhodných protihlukových opatření. Přehled možných protihlukových opatření je uveden v kapitole 9 akustické studie (příloha č. 3 VVÚRÚ), resp. v kapitole 8 dokumentace SEA. Za předpokladu uplatnění těchto opatření byl vliv jednotlivých záměrů vyhodnocen jako akceptovatelný.

Minimalizace vlivů na sledované jevy je zajištěna uplatněním čl. 61 odst. 6 textové části výroku MPP: „V případě záměrů umístěných na rozhraní lokalit s odlišnými požadavky na způsob využití území musí být přiměřeně splněny podmínky využití, které jsou stanoveny přísněji, resp. podmínky vedoucí k nižší míře zatížení území.“ Blíže viz kapitola 9 textové části odůvodnění MPP.

Co se týče znečištění ovzduší, opatření se týkají zejména staveb významných staveb dopravní infrastruktury v širším území (přivaděč Rybářka, Pražský okruh). Tyto stavby MPP v podstatné části umísťuje do tunelů, pro povrchové úseky vymezuje koridor o dostatečné šířce tak, aby kolem nich bylo možné umístit vegetační bariéry.

Co se týče argumentace snížení hodnoty nemovitosti, podatel ji nijak neodůvodňuje, natož aby ji prokazoval. Je přitom na podateli, aby snížení hodnoty pozemku prokázal či relevantně alespoň doložil (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 3. 2026, č. j. 7 As 151/2025-113). Stejně tak ani blíže neodůvodňuje argument ohledně narušení sociálních vazeb a dostupnosti centra, tudíž pořizovatel toliko stručně uvádí, že v důsledku vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec nedojde ke snížení hodnoty nemovitosti podatele, ani sociálních vazeb či dostupnosti do centra. Navržené lokality naopak zvyšují prostupnost území starého Sedlce, když umožňují nahrazení nepřístupných průmyslových areálů prostupnou obytnou zástavbou.

Námítka

ID 3035840

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 20

Název | 06) PUR ČR – bod 14

Vyjádření

Politika územního rozvoje České republiky. - Metropolitní územní plán není v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 4 (včetně Aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9) dále jen „PÚR“. Konkrétně s bodem 14.

Pokládáme za nesporné, že Metropolitní plán není s tímto bodem v souladu. Vůbec nechrání přírodní, kulturní i civilizační hodnoty včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a nevytváří podmínky pro rozvoj kulturní krajiny. Nedochází k udržitelnému rozvoji, vlastně není naplněno nic z tohoto bodu. Tato skutečnost nepřiměřeně ovlivňuje podatele na jeho životních podmínkách. Jednotlivé vlivy jsou neproporcionální a jsou způsobeny především nepřiměřenou zástavbou, dopravou, synergickými a kumulativními vlivy z celé spádové oblasti, vznikem tepelného ostrova atd.

Odůvodnění

K bodu (14)

„Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.“

Metropolitní územní plán stanovuje cílový charakter lokality 240 Sedlec, takto :

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sedlec se strukturou vesnickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina kaňonu Vltavy a Šáreckého potoka.

Lokalita Sedlec je vymezena jako lokalita s původní vesnickou strukturou. V lokalitě je nutné chránit dochovaný charakter jádra původního historického sídla.

Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání a posílení historického jádra vesnice kolem původní návsi, obklopeného rodinnými domy. Ve vymezené transformační ploše doplnění zástavby a doplnění chybějící občanské vybavenosti.

Ve výsledku je vše jinak. Původně zde byla vymezena (na cca 50% území) transformační plocha 411/240/2426 o rozloze 74828 m², s výškou až 4NP.

Dnes Transformační plocha 411/240/2267 o rozloze 74828 m², ale s výškou 6.NP ! Typ struktury: heterogenní struktura

Způsob využití: obytná Z_{max}: 55 %

Z_z: 25 %

V_z: 5,0

V ploše se nachází požadavek na umístění veřejné vybavenosti vyjádřený bodem

V ploše již není ani bodem vyjádření požadavek na umístění parku. To bylo z neznámého důvodu vypuštěno. Zůstalo bodem vyjádření požadavek na umístění veřejné vybavenosti. Tato plocha o 7,5 ha má doplnit původní vesnické struktury. Domnívám se, že není nutný ani další rozbor. Je nesporné, že tato struktura k ochraně původní, stávající vesnické struktury nemůže přispět a to zejména, když pořizovatel Metropolitního plánu přistoupil, bez jakéhokoli odborného podloženého urbanistického odůvodnění k navýšení podlažnosti v této transformační ploše na 6 NP. Kde byla tato výška odvozena? Od Mrazíren Sofil, které mají již dnes v právní moci rozhodnutí o demolici a jedná se o halové objekty, exces plánovačů z 50-tých let minulého století, který byl umístěn do vesnice Sedlec? Nebo od stávající nízkopodlažní zástavby se zachovalým zámečkem, kapličkou a úvozovou cestou? To asi nikoliv. Vesnickému charakteru rovněž ani neprospěje umístění veřejné vybavenosti 800/240/1534 -

v okolí 100 metrů od bodu rezervovat plochu o minimální rozloze 2000 m², pro využití: občanská vybavenost. To totiž bude pouze mateřská škola. A kde je další vybavenost? Navíc stávající občané ani žádnou občanskou vybavenost nepožadují. Nevíme komu nějaká chybí. Ta bude chybět až po necitlivé implementaci megalomanského sídliště socialistického typu o více jak 1000 bytech v tomto území. Pro uvedení jak zásadní se jedná, neproporcionální zásah do území, do zelené lokality uvádíme, že dnes je zde asi 300 voličů a to na území, které je označeno 240 Sedlec včetně sousední lokality 164 Nový Sedlec. Navíc plochy transformační o rozloze 197400 m² v sousedním území 164 Nový Sedlec rovněž nepomáhají v udržení vesnické struktury původního Sedlce a budou mít na celou cílovou urbánní strukturu až destruktivní účinky. Zároveň pokládáme za nesporné, že pořizovatel ani nesplnil základní podmínku. Jednat ve veřejném zájmu. Výše uvedený přístup - nelogickou a ničím neodůvodnitelnou snahu o co největší využití území, zásadně odmítají místní občané, okolní municipality. Jedná se tedy o veřejný zájem. Je naprostý omyl se domnívat, že veřejný zájem určují někteří zastupitelé hl.m. Prahy nebo MČ Prahy 6, případně zájem developerských firem. To, že jsem zastupitel ještě neznamená, že jednám ve veřejném zájmu. Veřejný zájem je skutečný zájem veřejnosti a tu je oprávněna vyslovovat pouze veřejnost sama. Případně veřejný zájem je stanoven zákonem, tedy naplnění Cílů a úkolů územního plánování, které jsou uvedeny v§ 18 a§ 19 stavebního zákona.

V žádném případě se nejedná o naplnění principů udržitelného rozvoje. Dochází pouze k zvýhodnění developerů, vysokým nákladům z veřejných zdrojů. Je zcela ignorován environmentální aspekt, dochází k záboru cenných zelených ploch. Jako sociální aspekt je účelově chápáno zřízení bytů ve formě megalomanského sídliště, je ale přehlíženo, že jeho zřízení je negativem. Občané nemají zajištěnu dostatečnou dopravu a občanskou vybavenost. Nevznikají ani plochy pro relax, pracovní uplatnění, služby, zeleně. Je parazitováno na stávajících plochách. Je prohlouben problém tepelného ostrova, nevyřešena environmentální zátěž, výrazně je negativně ovlivněna nevyvážená urbánní struktura ve spádovém území zánikem současné funkčních ploch a specializací se na bytovou funkci atd nespolečné s okolními municipalitami a Středočeským krajem se stává pravidlem. Toto vše ale je jasným signálem, že nedochází k realizaci při respektování zásad udržitelného rozvoje.

Závěr:

Pokládáme za nesporné, že Metropolitní plán není s tímto bodem v souladu. Vůbec nechrání přírodní, kulturní i civilizační hodnoty včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a nevytváří podmínky pro rozvoj kulturní krajiny. Nedochází k udržitelnému rozvoji, vlastně není naplněno nic z tohoto bodu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Každá lokalita vymezená návrhem MPP je regulována prostřednictvím vymezení cílového charakteru lokality, jehož součástí jsou 4 základní regulativy (vlastnosti) každé lokality – zastavitelnost, struktura, využití a stabilita (čl. 36 textové části výroku MPP).

Prostřednictvím regulativu struktury jsou stanoveny zásady prostorového uspořádání (čl. 40 textové části výroku MPP). V lokalitě 240 / Sedlec je návrhem MPP vymezen typ struktury (05) vesnická struktura. Ta je v čl. 45 odst. 1 návrhu textové části výroku MPP vymezena jako urbánní struktura kombinující kompaktní zástavbu v jádru historické obce a navazující zástavbu samostatných budov ve vlastních zahradách.

Využití území v lokalitě s vesnickou strukturou je limitováno prostřednictvím zásad prostorového uspořádání. V čl. 45 odst. 2 písm. d) návrhu textové části výroku MPP je stanoveno, že výškové uspořádání je ustálené a je možné pouze jeho doplňování s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8. Požadovaný vesnický charakter lokality 240 / Sedlec v jejím historickém jádru kolem původní návsi tak bude prostřednictvím regulativů MPP zachován.

Pro transformační plochu 411/240/2267 je navržena heterogenní struktura (04), stejně jako pro transformační plochu 411/240/2426, která byla v zásadě totožně vymezena v návrhu MPP pro veřejné projednání. Její návrh i nadále vychází především ze stávající zástavby a kompozice středního pásma starého Sedlce, tj. dosluhujících výrobních areálů, jako jsou haly mražení a bývalé cihelny. V navazující západní struktuře zástavby se nachází i bytové domy (v jednom z nich se nachází rovněž nemovitost ve vlastnictví podatele). Vychází tedy z částí, který dochovaný vesnický charakter nemají. Je potřeba zároveň brát v potaz dynamiku územního plánování, která reaguje na potřeby současných a budoucích generací. V rozsudku NSS ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010-169, soud uvádí: „Územní plánování je dynamický proces, který reaguje na společenské změny. Obec má právo měnit ÚP SÚ v závislosti na změně podmínek v území, přičemž takové změny musí být řádně odůvodněny.“ Součástí práva na samosprávu hl. m. Prahy je možnost reagovat na nové potřeby udržitelného rozvoje. To potvrdil též Ústavní soud v nález ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11: „Rozhodování o rozvoji spravovaného území patří mezi základní práva územní samosprávy.“ Územní plánování je ze své podstaty dynamický proces a obce mají legitimní právo měnit územní plán

v reakci na změny podmínek v území, společenské změny a aktuální potřeby rozvoje. Na území hl. m. Prahy dochází ke značnému nárůstu obyvatel, který vyvolává nezbytnou potřebu navyšovat kapacity bydlení.

Tedy skutečnost, že je v dané lokalitě vymezena transformační plocha 411/240/2267, která má nevyhovující výrobní areály nahradit umožněním využití území pro bydlení, veřejnou vybavenost a služby zahrnující pracovní příležitosti, není apriori v rozporu s charakterem sídelního celku starý Sedlec a jeho vesnickou strukturou kolem původní návsi. Nadto je pro transformační plochy v čl. 44 odst. 4 textové části výroku návrhu MPP stanoveno, že prostorové uspořádání v této ploše má podpořit kompozici v širších vztazích v rámci lokality. I tímto koncepčním regulativem bude zajištěno, že v rámci transformační plochy bude reagováno na zástavbu starého Sedlece a její vesnický charakter.

Míra využití transformační plochy 411/240/2267 včetně koeficientu zastavěnosti byla už v návrhu pro veřejné projednání odvozena od již existující zástavby a v rámci kontinuity také od již pořizovaných změn ÚP SÚ Z 3328/19, Z 3537/28 a Z 3569/35, kde byla stanovena míra využití „E“. Ta byla odvozena od stávající zástavby výrobních a skladových areálů. Způsob výpočtu míry využití území byl v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání upraven. Došlo také k přepočtu příslušných koeficientů tak, aby lépe reflektovaly stávající koeficienty v ÚP SÚ a důsledněji vycházely z odvození z dosavadní míry využití území. Míra využití transformační plochy 411/240/2267 tak i nadále odpovídá míře využití území stanovené uvedenými změnami ÚP SÚ.

Ještě před konáním opakovaného veřejného projednání byly změny ÚP SÚ Z 3328/19 a 3537/28 projednány s dotčenými orgány, schváleny zastupitelstvem a nabyly účinnosti. Pořizovatel při jejich hodnocení dospěl k závěru, že funkční využití pozemků dotčených těmito změnami je v souladu s aktuálním právním stavem těchto pozemků, protože toto funkční využití a kód míry využití plochy převzal z ÚP SÚ, což je zcela v souladu s principem kontinuity v územním plánování a v rámci jeho diskrečního oprávnění. Princip kontinuity mj. „umožňuje dotčeným osobám přizpůsobit své poměry záměrům soukromých či veřejných investorů v území, které byly zahrnuty do územně plánovací dokumentace. Spíše než žádoucí naopak je, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny, neboť tím dochází k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků.“ (srov. rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016-45).

Zákonnost změny Z 3328/19 byla již dokonce potvrzena nejprve Městským soudem v Praze v rozsudku ze dne 1. 7. 2025, č. j. 15

A 38/2025-215 a následně také Nejvyšším správním soudem v rozsudku ze dne 6. 3. 2026, č. j. 7 As 151/2025-113, kterým byla zamítnuta kasační stížnost podatele.

Obdobně tak pořizovatel postupoval i při přejímání pořizované změny Z 3569/35. Návrh MPP vymezení lokality 240 / Sedlec převzal z jejího již schváleného zadání, a to ve fázi, kdy byla již projednána se všemi dotčenými orgány. Jako taková se pořizovaná změna v rámci koordinace procesu územního plánování stala závazným podkladem pro nově pořizovaný MPP a případné vyhovění požadavku podatele by mj. bylo v rozporu se schváleným zadáním této změny. K zohlednění vyjmenovaných pořizovaných změn ÚP SÚ v rámci pořizování MPP se vyjádřila taktéž dotčená městská část, která s jejich převzetím do návrhu MPP souhlasila.

V důsledku změny výpočtu míry využití území dle čl. 76 textové části výroku MPP (a čl. 95 a doplnění nového čl. 96) mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním došlo také ke změně nastavení výškové regulace, která již není navázána na výpočet míry využití území. V rámci vypořádání připomínek a námitek obdržených v rámci veřejného projednání došlo ke komplexnímu prověření výškové regulace jako celku a ve vybraných čtvercích byla upravena, tak aby lépe zohledňovala přijaté a pořizované změny ÚP SÚ, a to vzhledem k jejímu odpojení od míry využití území. Průměrná podlažnost 5 (Vz 5) a RPN 4-6 spolu s maximálním koeficientem zastavěnosti budovami (Zmax) 55 % odpovídá hodnotám kódu míry využití plochy „E“ dle oddílu 7 bodu 7a) regulativů ÚP SÚ. Při minimálním koeficientu zeleně 0,5 bylo možné umisťovat 5 a více podlaží. Tomuto nastavení tak odpovídá také regulativ regulovaného množství hrubých podlažních ploch (ke způsobu výpočtu blíže viz kapitola 9 textové části odůvodnění MPP, konkrétně zdůvodnění čl. 76 a 96 textové části výroku MPP). Rozmezí podlažnosti 6 tudíž při změně výpočtu míry využití území více odpovídá regulaci stanovené výše uvedenými změnami ÚP SÚ.

Podkladem pro vymezení plochy 411/240/ 2267 a obecně celé lokality 240 / Sedlec byly také podkladové studie pro již schválené změny ÚP SÚ Z 3328/19, Z 3537/28 a pořizovanou změnu Z 3569/35, tj. „Obytný soubor Sofil Sedlec – podklad pro podnět na změnu územního plánu“ z 03/2018 a „Koordinační studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec – sever“ z 09/2018. Doplnujícím podkladem byla taktéž Urbanistická studie Nový Sedlec z 12/2021, zejména její analytická část. Všechny tyto studie zohledňují vesnický charakter zástavby územního celku starého Sedlce. Všechny vycházejí také z požadavku na udržitelný rozvoj území a ochranu stávajících hodnot.

Prostřednictvím transformační plochy 411/240/2267 tedy nedochází ke „zničení“ identity oblasti starého Sedlce, ale řízené transformaci zanedbaného a nedostatečně využitého území v souladu s principy

kompaktního města, veřejné dostupnosti bydlení a udržitelného rozvoje. Takový přístup odpovídá požadavkům PÚR. Podatel si je vědom kulturně-historické hodnoty Sedlce, a právě proto byl rozvoj této oblasti řešen koncepčně, prostřednictvím koordinovaných změn (Z 3328/19, Z 3537/28 a Z 3569/35) a podkladových studií, které byly přeneseny do návrhu MPP. V souvislosti s vymezením lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec byly zhodnoceny synergické a kumulativní vlivy, jak je uvedeno v dokumentaci SEA, resp. VVÚRÚ, které nebyly vyhodnoceny jako zásadní (k tomu blíže viz vypořádání dílčí argumentace podatele k nedostatečnosti VVÚRU). Namísto je opět zdůraznit, že transformační plocha 411/240/2267 navrhuje změnu původního využití zejména ploch pro nerušící výrobu a služby (VN) na způsob využití obytný, který je ve prospěch obytného a komunitního prostředí a která i sleduje omezení možné zátěžové aktivity v území.

Veřejný zájem na rozvoji území zastupují zejména samosprávné orgány hl. m. Prahy a příslušné městské části dle § 2 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, neboť se jedná o volené zástupce občanů hl. m. Prahy a dotčených městských částí.

Prostřednictvím transformačních ploch 411/240/2267 a dalších rámci lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec dochází ke zhmožnění dlouhodobého veřejného zájmu, a to k regeneraci nekoncepčně umístěných a nedostatečně využitých ploch výroby a skladování (tzv. brownfieldů), pro nepodnikatelské využití, a to i pro účely bydlení a občanské vybavenosti (srov. např. Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024). Jelikož je MPP koncepčním nástrojem, jeho prostřednictvím nedochází k umístění megalomanského sídliště. Zástavbu s rozmezím podlažností 6 a maximálním koeficientem zastavění budovami 55 %, kde navíc má být vybudována i veřejná vybavenost (transformační plocha 411/240/2267), nadto není možné označit za megalomanské sídliště.

Vymezení způsobu využití transformační plochy 411/240/2267 jako zastavitelná obytná (čl. 63 návrhu textové části výroku MPP) umožní do dané plochy umísťovat nejen stavby pro bydlení, ale také záměry pro obsluhu obyvatel (veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci). Tím MPP směřuje k dosažení souladu mezi veřejnými a soukromými zájmy nejen vlastníků pozemků nacházejících se v řešené ploše, ale také obyvatel okolní zástavby (srov. § 18 odst. 2 a 3 stavebního zákona).

Prostřednictvím vymezení transformační plochy 411/240/2267 nedochází k záboru cenných zelených ploch. Plochy NL a ZMK nebyly v rámci výše uvedených přejímaných změn ÚP SÚ zachovány, a to zejména s ohledem na dostatečné množství zeleně v okolí. Podatelem odkazované plochy NL a ZMK nadto nebyly a stále nejsou veřejně přístupné, jedná se o neudržované pozůstatky dosluhujících výrobních areálů. Rozhodně je tak není možné označit za cenné. Lokalitu 240 / Sedlec ze tří světových stran obklopuje nezastavitelná lokalita 961 / Vltava sever, která je vymezena jako

krajinné rozhraní (čl. 109 odst. 1 návrhu textové části výroku MPP). V kontextu hl. m. Prahy se jedná o zcela zanedbatelný nárůst zastavitelných ploch, který je možné zdůvodnit koncepčním pojetím transformace celého území dosluhujících výrobních závodů.

Mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním došlo k odstranění grafického regulativu městský park vymezený bodem (123/240/1061) z transformační plochy 411/240/2267, a to na základě doplňkových pokynů ke zpracování změny Z 3328/19 (viz přílohy č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP) a v souvislosti se zapracováním připomínky 2993847. Ve spolupráci s městskou částí bylo vyhodnoceno, že se v okolí nachází dostatečné množství zeleně (zejména v rámci krajinného rozhraní v lokalitě 961 / Vltava sever). Nadto zeleň bude v rámci transformační plochy 411/240/2267 zachována, resp. nově vysázena v důsledku vymezení míry využití území prostřednictvím parametrických regulativů (koeficientu zastavění budovami a regulovaným množstvím podlažních ploch). Současně byl vymezen grafický regulativ park bodem v lokalitě 164 / Nový Sedlec.

Tvrzení ohledně vytvoření tepelného ostrova není podatelem nijak prokázáno. Pořizovatel opakuje, že v rámci transformační plochy 411/240/2267 při maximálním koeficientu zastavění budovami (Z_{max}) 55 % bude nutně v rámci veřejných prostranstvích i soukromých částech realizována zeleň. To požadují i Pražské stavební předpisy (PSP) při vymezení nových uličních prostranství – např. § 12 PSP. Koeficient maximální míry zastavění budovami společně s dalšími parametrickými regulativy byly převzaty z výše odkazovaných změn ÚPSÚ, kde byl kód míry využití území stanoven jako „E“. Koeficient základního zastavění budovami (Z_z) (čl. 95 odst. 5 textové části výroku MPP) je stanoven na 25 %, tudíž existuje předpoklad, že se bude zastavěnost budovami v rámci transformační plochy pohybovat ještě na nižší úrovni než maximální (tj. 55 %). Neexistují zde tak předpoklady ke vzniku tepelného ostrova (viz blíže vypořádání dílčí argumentace podatele k nesprávnost a nezákonnosti VVÚRÚ).

Podatel dále nijak blíže nerozvádí argumentaci o nadměrné environmentální zátěži. Prostřednictvím transformační plochy 411/240/2267 v lokalitě 240 / Sedlec a transformačních ploch 411/164/2184, 411/164/2645, 411/164/2646, 411/164/2647, 412/164/8065 a 412/164/8139 v lokalitě 164 / Nový Sedlec dochází k přeměně dosluhujících výrobních a skladových areálů a území bývalé těžby. Zastavěním těchto ploch v souladu s regulativy MPP naopak dojde ke snížení ekologické zátěže území (viz např. odůvodnění změny Z 3328/19 ÚPSÚ).

Koordinace rozvoje území hl. m. Prahy se Středočeským krajem aktivně probíhá, a to koncepčně mimo jiné respektováním

a vymezením koridorů dopravní infrastruktury republikového a nadregionálního významu převzatých z PÚR a ZÚR.

Před opakovaným veřejným projednáním byla vyhotovena Územní studie Pražského metropolitního regionu 1 z 10/2024. Návrh MPP do opakovaného veřejného projednání tuto koordinační studii respektoval a vychází z ní i nadále finální podoba MPP. V rámci územní studie byly analyzovány jednotlivé systémy infrastruktury včetně zelené infrastruktury a byla navržena opatření pro posílení těchto systémů. Metropolitní plán respektuje závěry územní studie Pražského metropolitního regionu 1, která prověřovala návaznosti koridorů na hranici krajů a navrhovala opatření pro jednotlivé systémy infrastruktury. Implementace závěrů studií je však úkolem jednotlivých samospráv a hl. m. Praha nemůže ovlivnit rozvoj okolních municipalit a to, zda v rámci svých územních plánů navrhnou dostatek ploch pro občanskou vybavenost a pracovní příležitosti.

Dopravní modely VVÚRÚ vycházející z řešení návrhu MPP a platného ÚPSÚ v sobě zahrnují dopravní zátěž vyvolanou dojížděnkou z přilehlých částí území Středočeského kraje. V závěrech hodnocení vlivů na klimatický systém a místní klimatické charakteristiky (Příloha 2a), ovzduší (Příloha 2b Rozptylová studie), vlivů hluku (Příloha 3 Akustické posouzení) a vlivů na zdraví obyvatel (Příloha 4- Studie zdravotních rizik) jsou vlivy přenášeny na území hl. m. Prahy zohledněny.

Lokality 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec s ohledem na dopravní zátěž byly vymezeny na základě Urbanistické studie Nový Sedlec, jejíž součástí byla také komplexní dopravní studii, v rámci které došlo k prověření kapacit pozemních komunikací ulic Kamýčká – Rostocká se zohledněním informací záměrů nové zástavby v území i rozvoje v přilehlé části Středočeského kraje. Rada hl. m. Prahy schválila první návrh Urbanistické studie Nový Sedlec usnesením č. 1497 ze dne 13. 6. 2022, kde bylo mimo jiné Radou hl. m. Prahy konstatováno, že „považuje důležitost území a jeho komplexní řešení včetně širšího území za prioritu“. I v důvodové zprávě předloženého návrhu Urbanistické studie Nový Sedlec je uvedeno: „Tato studie byla zpracována na podnět HMP a bude sloužit s úmyslem dosáhnout dohody všech aktérů o způsobu využití území, urychlit proces plánování a koordinace jak tramvajové trati, tak výstavby a s ní související veřejné vybavenosti.“

Pořizovatel tak shrnuje, že návrh MPP prostřednictvím svých různých regulativů (v daném případě zejména struktury a jejích zásad prostorového uspořádání, míry využití území a podlažnosti) chrání aktuální kulturní a civilizační hodnoty lokality 240 / Sedlec v jejím historickém jádru a současně také umožňuje její udržitelný rozvoj v transformační ploše 411/240/2267. Přírodní hodnoty daného území jsou pak chráněny zejména prostřednictvím regulativů lokality 961 /

Vltava sever jakožto krajinného rozhraní ve smyslu čl. 109 odst. 1 návrhu textové části výroku MPP. Celkové řešení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec odpovídá požadavkům vymezeným v bodě (14) PÚR.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3035841

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 21

Název | 07) PUR ČR – bod 14a

Vyjádření

Politika územního rozvoje České republiky. - Metropolitní územní plán není v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 4 (včetně Aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9) dále jen „PÚR“. Konkrétně s bodem 14a.

Odůvodnění**K bodu (14a)**

„Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.“

Pořizovatel uvádí, že území hl.m. Prahy není typickým venkovským územím. Takto se ale nelze vypořádat s výše uvedenou podmínkou pro celou plochu hl.m. Prahy. Části území si venkovský charakter zachovaly a dokonce jsou regulativy stávajícího územního plánu „chráněny“. Některé bohužel nikoliv. Typickým příkladem venkovského území je právě část, která je v Metropolitním plánu vymezena lokalitami 240 Sedlec a 164 Nový Sedlec. Lokalita 240 Sedlec byla narušena v období socialismu nesmyslnou výstavbou mrazíren. Dnes by měla být snaha tuto zástavbu nahradit zástavbou, která bude svým urbánním charakterem navazovat. Tento postup požadují místní občané, okolní municipality a je i v souladu se ZÚR. Opět se jedná o porušení § 18 a §19 stavebního zákona.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Bod (14a) PÚR se vztahuje na venkovská území. Území HMP však venkovským územím není, a prioritu zakotvenou v bodu (14a) PÚR proto nelze na projednávanou věc aplikovat. MPP je v souladu s § 43 odst. 1 stavebního zákona vydáván pro celé území hl. m. Prahy, které je třeba posuzovat jako celek. Skutečnost, že některé dílčí lokality na území HMP si mohou zachovávat venkovský charakter, nemění nic na tom, že území HMP jako celek venkovským územím není.

Přestože se bod (14a) PÚR na území HMP nevztahuje, MPP i tak zajišťuje ochranu stanovených hodnot, kterými jsou ochrana kvalitních lesních porostů, vodních ploch, kvalitní zemědělské půdy a ekologických funkcí krajiny. Soulad MPP s PÚR je odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP. Odůvodnění se výslovně zabývá i bodem (14a) PÚR, přestože pořizovatel nemá povinnost explicitně odůvodňovat soulad územního plánu s jednotlivými články PÚR, což potvrzuje i judikatura správních soudů (viz rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 13. 9. 2022, č. j. 51 A 40/2022-69).

Požadavek je nedůvodný, protože hodnoty chráněné bodem (14a) PÚR jsou v dotčeném území MPP zajišťovány prostřednictvím regulace nezastavitelných ploch. Konkrétně v souvislosti s lokalitami 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec tím, že s lokalitami sousedí lokalita 961 / Vltava sever, která je vymezena jako nezastavitelná stabilizovaná přírodní lokalita, jejímž cílem je zachovat strukturu krajiny výrazných údolí představující krajinu s vysokou dynamikou reliéfu a zachovat a posílit její vysoké přírodní a krajinné hodnoty. Ryze subjektivní hodnotový soud o navržené regulaci sám o sobě není způsobilý prokázat tvrzenou nezákonnost MPP ani tvrzený nesoulad s PÚR nebo se stavebním zákonem. Zákonnost MPP se posuzuje na základě objektivních kritérií, jako jsou reálné parametry území, existující zástavba a regulativy územního plánu, nikoli na základě estetických preferencí či subjektivních pocitů jednotlivých podatelů.

Dále MPP plně respektuje vesnickou (případně příměstskou) charakteristiku území Sedlece, a to zejména prostřednictvím vymezení struktury lokality jako (05) vesnická struktura. Ta je v čl. 45 odst. 1 návrhu textové části výroku MPP vymezena jako urbánní struktura kombinující kompaktní zástavbu v jádru historické obce a navazující zástavbu samostatných budov ve vlastních zahradách.

Využití území v lokalitě s vesnickou strukturou je limitováno prostřednictvím zásad prostorového uspořádání. V čl. 45 odst. 2 písm. d) návrhu textové části výroku MPP je stanoveno, že výškové uspořádání je ustálené a je možné pouze jeho doplňování s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8. Požadovaný vesnický charakter lokality 240 / Sedlec v jejím historickém jádru kolem původní návsi tak bude prostřednictvím regulativů MPP zachován.

Pro transformační plochu 411/240/2267 je navržena heterogenní struktura (04). Její návrh vychází především ze stávající zástavby a kompozice středního pásma starého Sedlce, tj. dosluhujících výrobních areálů, jako jsou haly mrazíren a bývalá cihelna. V navazující západní struktuře zástavby se nachází i bytové domy (v jednom z nich se nachází rovněž nemovitost ve vlastnictví podatele). Jedná se tedy o části, které dochovaný vesnický charakter nemají. Je potřeba zároveň brát v potaz dynamiku územního plánování, která reaguje na potřeby současných a budoucích generací. V rozsudku NSS ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010-169, soud uvádí: „Územní plánování je dynamický proces, který reaguje na společenské změny. Obec má právo měnit územní plán v závislosti na změně podmínek v území, přičemž takové změny musí být řádně odůvodněny.“ Součástí práva na samosprávu hl. m. Prahy je možnost reagovat na nové potřeby udržitelného rozvoje. To potvrdil též Ústavní soud v nálezu ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11: „Rozhodování o rozvoji spravovaného území patří mezi základní práva územní samosprávy.“ Územní plánování je ze své podstaty dynamický proces a obce mají legitimní právo měnit územní plán v reakci na změny podmínek v území, společenské změny a aktuální potřeby rozvoje. Na území hl. m. Prahy dochází ke značnému nárůstu obyvatel, který vyvolává nezbytnou potřebu navyšovat kapacity bydlení.

Tedy skutečnost, že je v dané lokalitě vymezena transformační plocha 411/240/2267, která má nevyhovující výrobní areály nahradit umožněním využití území pro bydlení, veřejnou vybavenost a služby zahrnující pracovní příležitosti, není apriori v rozporu s charakterem sídelního celku starý Sedlec a jeho vesnickou strukturou kolem původní návsi. Nadto je pro transformační plochy v čl. 44 odst. 4 textové části výroku návrhu MPP stanoveno, že prostorové uspořádání v této ploše má podpořit kompozici v širších vztazích v rámci lokality. I tímto koncepčním regulativem bude zajištěno, že v rámci transformační plochy bude reagováno na zástavbu starého Sedlce a její vesnický charakter.

Míra využití transformační plochy 411/240/2267 včetně koeficientu zastavěnosti byla už v návrhu pro veřejné projednání odvozena od již existující zástavby a v rámci kontinuity také od již pořizovaných změn ÚP SÚ Z 3328/19, Z 3537/28 a Z 3569/35, kde byla stanovena míra využití „E“. Ta byla odvozena od stávající zástavby výrobních a skladových areálů. Způsob výpočtu míry využití území byl v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání upraven. Došlo také k přepočtu příslušných koeficientů tak, aby lépe reflektovaly stávající koeficienty v ÚPSÚ a důsledněji vycházely z odvození z dosavadní míry využití území. Míra využití transformační plochy 411/240/2267 tak i nadále odpovídá míře využití území stanovené uvedenými změnami ÚPSÚ.

Ještě před konáním opakovaného veřejného projednání byly změny ÚP SÚ Z 3328/19 a 3537/28 projednány s dotčenými orgány, schváleny zastupitelstvem a nabyly účinnosti. Pořizovatel při jejich hodnocení dospěl k závěru, že funkční využití pozemků dotčených těmito změnami je v souladu s aktuálním právním stavem těchto pozemků, protože toto funkční využití a kód míry využití plochy převzal z ÚP SÚ, což je zcela v souladu s principem kontinuity v územním plánování a v rámci jeho diskrečního oprávnění. Princip kontinuity mj. „umožňuje dotčeným osobám přizpůsobit své poměry záměrům soukromých či veřejných investorů v území, které byly zahrnuty do územně plánovací dokumentace. Spíše než žádoucí naopak je, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny, neboť tím dochází k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků.“ (srov. rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016-45).

Zákonnost změny Z 3328/19 byla již dokonce potvrzena nejprve Městským soudem v Praze v rozsudku ze dne 1. 7. 2025, č. j. 15 A 38/2025-215 a následně také Nejvyšším správním soudem v rozsudku ze dne 6. 3. 2026, č. j. 7 As 151/2025-113, kterým byla zamítnuta kasační stížnost podatele.

Obdobně tak pořizovatel postupoval i při přejímání pořizované změny Z 3569/35. Návrh MPP vymezení lokality 240 / Sedlec převzal z jejího již schváleného zadání, a to ve fázi, kdy byla již projednána se všemi dotčenými orgány. Jako taková se pořizovaná změna v rámci koordinace procesu územního plánování stala závazným podkladem pro nově pořizovaný MPP a případné vyhovění požadavku podatele by mj. bylo v rozporu se schváleným zadáním této změny.

K zohlednění vyjmenovaných pořizovaných změn ÚP SÚ v rámci pořizování MPP se vyjádřila taktéž dotčená městská část, která s jejich převzetím do návrhu MPP souhlasila.

Podkladem pro vymezení plochy 411/240/ 2267 a obecně celé lokality 240 / Sedlec byly také podkladové studie pro již schválené změny ÚP SÚ Z 3328/19, Z 3537/28 a pořizovanou změnu Z 3569/35, tj. „Obytný soubor Sofil Sedlec – podklad pro podnět na změnu územního plánu“ z 03/2018 a „Koordinační studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec – sever“ z 09/2018. Doplňujícím podkladem byla taktéž Urbanistická studie Nový Sedlec z 12/2021, zejména její analytická část. Všechny tyto studie zohledňují vesnický charakter zástavby územního celku starého Sedlce. Všechny vycházejí také z požadavku na udržitelný rozvoj území a ochranu stávajících hodnot.

Prostřednictvím transformační plochy 411/240/2267 tedy nedochází ke „zničení“ identity oblasti starého Sedlce, ale řízené transformaci zanedbaného a nedostatečně využitého území v souladu s principy

kompaktního města, veřejné dostupnosti bydlení a udržitelného rozvoje. Takový přístup odpovídá požadavkům PÚR. Pořizovatel si je vědom kulturně-historické hodnoty Sedlce, a právě proto byl rozvoj této oblasti řešen koncepčně, prostřednictvím koordinovaných změn (Z 3328/19, Z 3537/28 a Z 3569/35) a podkladových studií, které byly přeneseny do návrhu MPP. V souvislosti s vymezením lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec byly zhodnoceny synergické a kumulativní vlivy, jak je uvedeno v dokumentaci SEA, resp. VVÚRÚ, které nebyly vyhodnoceny jako zásadní (k tomu blíže viz vypořádání dílčí argumentace podatele k nedostatečnosti VVÚRU). Namísto je opět zdůraznit, že transformační plocha 411/240/2267 navrhuje změnu původního využití zejména ploch pro nerušící výrobu a služby (VN) na způsob využití obytný, který je ve prospěch obytného a komunitního prostředí a která i sleduje omezení možné zátěžové aktivity v území.

Pořizovatel doplňuje, že se ve vymezených transformačních plochách obou lokalit s ohledem na čl. (14a) PÚR nenachází lesní porosty, vodní plochy ani orná půda. A to ani fakticky, ani podle regulace ÚP SÚ. Vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec je tak v souladu s rozporovaným bodem (14a) PÚR. Posouzení souladu MPP jako celku s tímto bodem PÚR je obsaženo v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP. Vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec je v souladu cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona.

Námítka

ID 3035842

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 22

Název | 08) PUR ČR – bod 19

Vyjádření

Politika územního rozvoje České republiky. - Metropolitní územní plán není v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 4 (včetně Aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9) dále jen „PÚR“. Konkrétně s bodem 19.

Odůvodnění**K bodu (19)**

„Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace.

Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území. "

Pozemky, které jsou v oblasti Sedlec a Nový Sedlec jsou mnohdy nazvány brownfieldy. Toto označení je, podle české zvykové terminologie zde zcela nesprávné. Na pozemcích se stále pracuje a rozvíjí se činnost. Rozvoj stávajících činností je ale účelově utlumován současnými vlastníky. Provozovatelé živností a nájemci jsou neustále v nejistotě kdy zaniknou stávající budovy a objekty. Na pozemcích je mrazírenský provoz, ale také sklenářství, drobná výroba nábytku, malá truhlárna, velko a maloobchodní prodej elektro součástek nebo stavebniny a můžeme pokračovat. Vlastníci ale stále (již cca 25 let) požadují přeměnu pozemků na bytovou zástavbu a pořizovatelé Metropolitního plánu tomu nahrávají, stejně jako ti,

kteří pracují na změnách územního plánu. Lze říci, že pod vyfabulovanou potřebou bytů. Zatím je to nelogické. Drobné provozovny, které v místech u železniční trati a rušné komunikace a křižovatky Kamýcká a Roztocká nikoho neruší, potřebují obyvatelé celé oblasti Praha 6, Suchdola a přilehlých obcí. Náhrada není. Jak si lze vykládat snahu o prosazení bytové výstavby bez odpovídající zeleně - sledování pouze zájmů některých subjektů, nejde tedy nesporně o koordinaci veřejných a soukromých zájmů. Bude skutečně hospodárné zde realizovat z veřejných rozpočtů odhlučňovací prvky? Jedná se o účelné využívání území, když jinde služby tohoto charakteru nejsou? Rozvoje zeleně, jak je argumentováno ve zdůvodnění jsme si tedy pro oblast Sedlec a Nový Sedlec nějak nevšimli. Navíc polyfunkční využívání nezpůsobuje takovou dopravní zátěž. Cíl - účelné využívání a úsporné území v nárocích na veřejné rozpočty, na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území, tedy není vůbec splněn, dokonce lze říci, že byl ignorován. Pojem suburbanizace a její negativní vlivy nikdo ani zde neanalyzoval. Tyto skutečnosti nás ale velice ovlivňují. Jsme ovlivněni změnou životních podmínek, nárůstem intenzity individuální dopravy, přeplněností veřejné dopravy, dojde k určité ztrátě sociálních vazeb dostupnosti služeb a veřejné vybavenosti.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek, aby MPP respektoval stávající provozy, nepředstavuje právní argument způsobilý doložit nezákonnost MPP. Obci zásadně náleží právo uspořádat své územní poměry podle vlastních představ v zákonem vymezených mantinelech (srov. rozsudek NSS ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011-42). Požadavek podatele, aby MPP zachoval polyfunkci a stávající provozy, nemá oporu v subjektivním právu podatele, neboť neexistuje subjektivní právo na určitou podobu územního plánu (srov. nález Ústavního soudu ze dne 19. 11. 2024, sp. zn. III. ÚS 229/24).

Regulativy a navržený způsob využití v lokalitě 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec představují v zásadě zhmotnění dlouhodobého veřejného zájmu, a to regeneraci nekonceptně umístěných a nedostatečně využitých ploch výroby a skladování (tzv. brownfieldů), pro nepodnikatelské využití, a to i pro účely bydlení a občanské vybavenosti (srov. např. Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024). Brownfieldem pak není pouze zcela opuštěný průmyslový areál, ale také takový, jehož kapacita není dostatečně využívána. Podateli pak nepřísluší v rámci jeho tvrzení bránit práva nájemců daných průmyslových areálů. MPP je

koncepčním nástrojem územního plánování ve smyslu § 43 odst. 1 SZ, jehož účelem je stanovit budoucí funkční využití území, nikoli popisovat či konzervovat jeho aktuální stav. Otázky a požadavky na konkrétní technická opatření (protihluková opatření, organizace dopravy apod.) patří primárně do řízení o povolení záměru, kde se posuzují na základě projektové dokumentace.

Vymezení způsobu využití transformačních ploch 411/240/2267, 411/164/2184, 411/164/2645, 411/164/2646 a 411/164/2647 v posuzovaných lokalitách 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec jako zastavitelná obytná (čl. 63 návrhu textové části výroku MPP) umožní do daných ploch umisťovat nejen stavby pro bydlení, ale i záměry pro obsluhu obyvatel (veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci). Tím MPP směřuje k dosažení souladu mezi veřejnými a soukromými zájmy nejen vlastníků pozemků nacházejících se v řešené ploše, ale také obyvatel okolní zástavby (srov. § 18 odst. 2 a 3 stavebního zákona). Nedojde tak ke ztrátě sociálních vazeb ani služeb či veřejné vybavenosti.

Zachování, resp. výsadba nové zeleně je v dotčených transformačních plochách 411/240/2267 a 411/164/2184, 411/164/2645, 411/164/2646 a 411/164/2647 realizována regulativem míry využití (zastavění) území a regulativem vymezení městského parku bodem (čl. 86 návrhu textové části výroku MPP) - 123/164/1081 a plošně – 123/164/3256.

Současně v důsledku koncepčních změn návrhu MPP ve vztahu k právní kontinuitě, úpravy metodiky MVÚ a zapracování finální podoby Urbanistické studie Nový Sedlec byly v rámci lokality 164 / Nový Sedlec v návrhu pro opakované veřejné projednání vymezeny individuální regulativy veřejné vybavenosti, a to jak bodem, tak i plošně. Nové plochy a body veřejné vybavenosti jsou vymezeny jak pro občanskou vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. b) návrhu textové části výroku MPP), tak i pro rekreaci (412/164/8139). Plocha 800/164/2052 zůstala zachována, avšak její využití bylo změněno na rekreační vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. c) návrhu textové části výroku MPP).

Z těchto doplnění tudíž jasně vyplývá záměr na rozvoji lokality Nový Sedlec jako koncepční plnohodnotné čtvrti, která nevede k nežádoucí suburbanizaci území. Předmětné transformační plochy navazují na stávající městské struktury, nacházejí se stále na území hl. m. Prahy. Vymezení těchto transformačních ploch postrádá i další typické znaky suburbanizace: neohrožuje volnou krajinu, nejedná se o rozvolněnou zástavbu s nízkou hustotou (nenaplňuje definici tzv. městské kaše, neboli „urban sprawl“), v kontextu celku se nebude jednat o monofunkční obytnou zástavbu, obytné plochy nejsou umisťovány izolovaně od stávajících městských struktur (v autonomní poloze).

Naopak díky využití již (minimálně zčásti) zastavěných či zpevněných ploch lze hovořit o recyklaci území, využití brownfieldů a zahušťování území, což naopak působí proti suburbanizaci či rozrůstání sídel do krajiny.

Pořizovatel zdůrazňuje, že v rozsahu areálu mrazíren vycházel při návrhu regulace území v souladu s principem kontinuity ze stávajícího vymezení v ÚPSÚ. Ještě před konáním opakovaného veřejného projednání byly změny ÚPSÚ Z 3328/19 a 3537/28 projednány s dotčenými orgány, schváleny zastupitelstvem a nabývaly účinnosti. Pořizovatel při jejich hodnocení dospěl k závěru, že funkční využití pozemků dotčených těmito změnami je v souladu s aktuálním právním stavem těchto pozemků, protože toto funkční využití a kód míry využití plochy převzal z ÚPSÚ, což je zcela v souladu s principem kontinuity v územním plánování a v rámci jeho diskrečního oprávnění. Princip kontinuity mj. „umožňuje dotčeným osobám přizpůsobit své poměry záměrům soukromých či veřejných investorů v území, které byly zahrnuty do územně plánovací dokumentace. Spíše nežádoucí naopak je, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny, neboť tím dochází k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků.“ (srov. rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016-45).

Obdobně tak pořizovatel postupoval i při přejímání pořizované změny Z 3569/35. Návrh MPP vymezení lokality 240 / Sedlec převzal z jejího již schváleného zadání, a to ve fázi, kdy byla již projednána se všemi dotčenými orgány. Jako taková se pořizovaná změna v rámci koordinace procesu územního plánování stala závazným podkladem pro nově pořizovaný MPP a případné vyhovění požadavku podatele by mj. bylo v rozporu se schváleným zadáním této změny.

K zohlednění vyjmenovaných pořizovaných změn ÚPSÚ v rámci pořizování MPP se vyjádřila taktéž dotčená městská část, která s jejich převzetím do návrhu MPP souhlasila.

Podkladem pro návrh regulace lokalit 240 / Sedlec a zejména pak 164 / Nový Sedlec byla Urbanistická studie Nový Sedlec z 12/2021, v rámci které byly zhodnoceny vstupy a související výstupy týkající se transformace dotčeného území (příloha B Bilanční tabulka a SWOT analýza). Skutečnost, že hl. m. Praha spolu s městskou částí na základě podkladových studií rozhodly o tom, že předmětné lokality budou využity k uspokojení potřeby bydlení spolu s dalším rozvojem území, plně spadá do jejich práva na samosprávu.

Záměr Městské části Praha 6 na přeměně území starého Sedlce vyplývá i z uzavřené plánovací smlouvy se společností Stavomontáže, a.s. v rozsahu území změn ÚPSÚ Z 3537/28 a

Z 3569/35 z března 2025. Zastupitelstvo Městské části Praha 6 schválilo uzavření této smlouvy usnesením ze dne 24. 2. 2025, č. ZMČ-0423/25. V rozsahu těchto změn uzavřelo také další plánovací smlouvu s druhým investorem, společností EL.TI & CO, s.r.o., která byla schválena usnesením zastupitelstva Městské části Praha 6 ze dne 24. 2. 2025, č. ZMČ-0424/25.

Dopravní řešení obou lokalit vychází z dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec. Lokality 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec a jejich dopravní napojení je tak řešeno komplexně, kdy je v rámci lokality 164 / Nový Sedlec navržena nová stavba dopravní infrastruktury 910-622/-/14 Tramvajová trať Nádraží Podbaba – Suchdol. V kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP (k čl. 123 textové části výroku návrhu MPP) je uvedeno, že primární úlohou prodloužení tratě na Suchdol je zlepšení úrovně dopravní obsluhy oblasti Suchdola, zejména stále se rozvíjejícího areálu Zemědělské univerzity. Navrhovaná trať na Suchdol řeší obsluhu veřejnou dopravou nových rozvojových území v Novém Sedlci a severovýchodně od Kamýcké na Výhledech a je koordinována s Urbanistickou studií Nový Sedlec. Dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, neodhalila zásadní zvýšení automobilové dopravní zátěže na ulici Kamýcká, a to jak ve variantě bez vybudování Pražského okruhu v úseku Ruzyně – Suchdol a Suchdol – Březiněves, tak i s jeho dostavbou. Konkrétně je v bodě 3.9.1 Dopravní studie k Urbanistické studii Nový Sedlec – Návrhová část uvedeno, že „z provedených posouzení je celkově zřejmé, že přilehlý úsek ul. Kamýcká a na něm umístěné křižovatky budou disponovat jak ve střednědobém, tak i dlouhodobém výhledu dostatečnou kapacitou pro převedení očekávaných zátěží.“ Nárůst intenzity dopravy tak byl vyhodnocen jako přiměřený. Argumentace podatele o nepřiměřeném zvýšení dopravní zátěže na území tak představuje předčasnou a spekulativní argumentaci něčím, co dosud nenastalo, přičemž není jisté, zda a popř. kdy a v jakém rozsahu to nastane (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 3. 2026, č. j. 7 As 151/2025-113).

Požizovatel tudíž shrnuje, že způsob využití území lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec včetně jejich individuálních regulativů v podobě doplněných dílčích ploch a bodů veřejné vybavenosti, městských parků a náměstí a míry využití území je v souladu s bodem (19) PÚR a jeho požadavky na využití brownfieldů a eliminaci suburbanizace. Posouzení souladu MPP jako celku s tímto bodem PÚR je obsaženo v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP.

Námítka

ID 3035843

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 23

Název | 09) PUR ČR – bod 15 a 20

Vyjádření

Politika územního rozvoje České republiky. - Metropolitní územní plán není v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 4 (včetně Aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9) dále jen „PÚR“. Konkrétně s bodem 15 a 20.

Odůvodnění**K bodu (15) a k bodu (20a)***(věcné připomínky podány i samostatně k daným prvkům plánu)*

(15)

*„Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s**negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. "*

Metropolitní plán zásadně není s tímto bodem v souladu. Metropolitní plán nedbá na předcházení prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Zpracovatel nenavrhl dostupná řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace a snížení její úrovně. Podatel bude tímto ovlivněn. Jedná se i o jeden z původních vlivů suburbanizace.

(20a)

„Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat

integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů. "

Metropolitní plán je rovněž v rozporu s tímto bodem. Navrhuje řešení, která jsou nevyužitelná pro všechny skupiny občanů. Příkladem je nadchod v lokalitě Sedlec.

(15) a (20a)

Je nutné propojit nově podchodem oddělené části Sedlce a řešit cestu spoluobčanů od vlaku, tak aby mohl Sedlec fungovat jako jeden celek v místě ulice Přerušené. Vzhledem k zvýšení míry využití území to je zásadní požadavek. Tedy aby nebyl pohyb občanů omezen železnicí, tak jako v minulosti v Berlíně zdi a občané nemuseli jako školáci uskakovat před vlakem. Právě segregaci napomáhá navrhování nadchodu nad elektrickou trakcí železniční dráhy. Nadchod je zcela nevhodný (640/-/133 Lávka přes železnici v Sedlci - návrh). Nadchod je tak skutečnou atrakcí pro mladé a děti (pro sledování mašinek), nikoliv pro starší, původní obyvatele Sedlce. Navíc zde toto místo zcela „nahrává“ tomu aby zde byl podchod. Využil někdy v životě někdo z autorů nadchod nad železniční drahou? Nevíme kdo vymyslel pojmenovat po přerušení ulice tratí ulici „Přerušená“ a nerealizovat podchod. Musel se cítit naprosto geniální a se smyslem pro humor. Prosím, pokuste se tento typ humoru a geniality, zřejmě z období socialismu, odstranit a řešit i cestu spoluobčanů od vlaku a skutečný průchod do oddělené části Sedlce. Budeme Vám zavázáni.

Novou tramvajovou trať vést tak, aby vhodně obsloužila obě části Sedlce. V současné době je zastávka tramvaje umisťována pouze podle „urbanistického“ zájmu developerů v oblasti Nového Sedlce. Je velice vzdálená lokalitě Sedlec. Zastávku je nutné vybudovat v lokalitě Nový Sedlec poblíž ulice Kamýcké. Je nutné zohlednit veřejný zájem při vedení celé trati. Zde je vhodné situovat i obchody a služby. Stávající umístění je naprosto v rozporu s výše uvedeným požadavkem. Provedla participace s občany na umístění tramvajové tratě? Nikoliv. Zde pokládáme za zcela nesporné, že umístění tramvajové tratě je zcela v rozporu se zásadami udržitelného rozvoje.

V lokalitě Sedlec, a především Nový Sedlec a to v transformačních a rozvojových plochách jsou naprosto minimálně nebo vůbec vymezeny plochy pro sport a oddech, základní veřejnou vybavenost. Stávající Sedlec nemůže poskytovat pro Nový Sedlec celou infrastrukturu. Nový Sedlec by měl „přinést“ obchodní prostory, sportoviště, zelené plochy, parky. Právě zde by měla být umístěna škola a školka. Nikoliv ji umístit do oblasti Sedlec, u původní zástavby, ale tam kde bude sloužit nikoliv znamenat další zátěž pro původní lokalitu. Mělo by se jednat o zahradní město se základní

vybaveností v širším slova smyslu. Nesmí se jednat o další rozvoj procesu suburbanizace.

Rovněž nelogický je návrh lávky přes Vltavu (640/-/59 Lávka přes Vltavu u Sedlce - návrh). Tato lávka mohla navazovat na ulici Přerušenu a umožnit tak přímé napojení. Na druhé straně Vltavy je relaxační zóna, kterou občané rádi využijí. Takto se jedná o spojení, které je nelogické a spojuje pouze jednotlivé nemovitosti. Námi navržené spojení je pro všechny podstatně atraktivnější a především je atraktivnější pro pěší turistiku. V oblasti 240 Sedlec a 164 Nový Sedlec bude velké množství občanů, kteří lávku budou moci využít pro krátké procházky, stejně tak občané z druhé strany Vltavy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Podatel svou argumentaci ohledně absence nástrojů k předcházení prostorové sociální segregaci jinak neodůvodňuje. Oblast starého Sedlce nelze považovat za vyloučenou lokalitu, jejíž segregaci by mělo vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec, resp. transformačních ploch 411/240/2267, 411/164/2184, 411/164/2645, 411/164/2646 a 411/164/2647 ještě více prohloubit. Metropolitní plán obecně předchází sociální segregaci ve všech lokalitách stanovením požadavků na kvalitu urbánního prostředí, na prostupnost a smíšenost využití obytného území, na kvalitu životního prostředí (krajina, parky, veřejná prostranství a jejich hierarchie) a na efektivitu veřejné infrastruktury. To vše platí i pro lokality 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec, a to prostřednictvím smíšenosti využití transformačních ploch 411/240/2267, 411/164/2184, 411/164/2645, 411/164/2646 a 411/164/2647, do kterých je možné umisťovat nejen stavby pro bydlení, ale také záměry pro obsluhu obyvatel (veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci).

Prevence další formy segregace, a sice narůstání periferizace určitých lokalit, je dosahována pomocí uvolnění potenciálu transformace znehodnocených území ve městě. Všechny plochy, proti kterým podatel brojí, jsou přitom transformační a nijak nepodporují rozrůstání sídelního celku Sedlec do volné krajiny.

Návrh veřejné vybavenosti i stanovení kapacit zástavby v obou lokalitách ve vazbě na míru využití území odpovídají demografickým analýzám a předpokládanému populačnímu vývoji na základě podkladových studií, tj. studie „Obytný soubor Sofil Sedlec – podklad pro podnět na změnu územního plánu“ z 03/2018, „Koordinační studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec – sever“ z 09/2018 a Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021.

V části argumentace podatele týkající se lávky přes železniční trať bylo již vyhověno. Název prvku 640/-/133 byl upraven. Slovo „lávka“ bylo nahrazeno obecnějším "propojením" bez specifikace technického řešení mimoúrovňového křížení se železniční tratí. Propojení bude i nadále součástí bezmotorové dopravy dle čl. 127 a 128 textové části výroku MPP. Při hledání nejvhodnějšího řešení křížení pozemní komunikace ul. Přerušená s železniční tratí tak budou předmětem analýzy všechny typy mimoúrovňového křížení (včetně podchodu).

Požadavku na změnu vedení navrhované tramvajové tratě nebude vyhověno. Koridor je vymezen s cílem zajistit kapacitní a efektivní dopravní propojení Dejvic (a tím centra města) se Suchdolem a Zemědělskou univerzitou, a dále s terminálem Výhledy. Taková tramvajová trať rozvojovou oblastí Nového Sedlce musí prudce nastoupat a musí zároveň spojit cílové body nejkratší cestou, aby se stala skutečnou alternativou k automobilové a autobusové dopravě. Koridor pro tramvajovou trať v prostoru Nového Sedlce je vymezen na základě Urbanistické studie Nový Sedlec a s ohledem na náročné terénní podmínky. Vymezená trať bude zároveň dobře fungovat i pro obsluhu spodního Sedlce, i když docházková vzdálenost bude větší. Území řešené lokalitou 240 / Sedlec přitom leží v bezprostřední blízkosti železnice a železniční zastávky Praha-Sedlec. Železnice obsluhuje lokalitu 240 / Sedlec dostatečně. Poloha tramvajových zastávek není předmětem MPP (mimo podrobnost), aktuální vedení tramvajové trasy umístění zastávky poblíž ulice Kamýcké neznemožňuje.

Požadavek na soustředění obchodů a služeb u navrhované tramvajové zastávky nebude zapracován. MPP definuje obytné využití jako smíšené a neupřesňuje místa pro obchod.

Jak je uvedeno výše v obecném vypořádání tvrzeného nesouladu MPP s rozporovanými body PÚR, v rámci transformačních ploch 411/240/2267, 411/164/2184, 411/164/2645, 411/164/2646 a 411/164/2647 je prostřednictvím jejich smíšeného využití možné umísťovat záměry pro sport a rekreaci, a to pro smíšený charakter způsobu využití obytná.

Zachování, resp. výsadba nové zeleně je v dotčených transformačních plochách 411/240/2267 a 411/164/2184, 411/164/2645, 411/164/2646 a 411/164/2647 realizována regulativem míry využití (zastavění) území a regulativem vymezení městského parku bodem (čl. 86 návrhu textové části výroku MPP) – 123/164/1081 a plošně – 123/164/3256.

Současně v důsledku koncepčních změn návrhu MPP ve vztahu k právní kontinuitě, úpravy metodiky MVÚ a zapracování finální

podoby Urbanistické studie Nový Sedlec byly v rámci lokality 164 / Nový Sedlec v návrhu pro opakované veřejné projednání vymezeny individuální regulativy veřejné vybavenosti, a to jak bodem, tak i plošně. Nové plochy a body veřejné vybavenosti jsou vymezeny jak pro občanskou vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. b) návrhu textové části výroku MPP), tak i pro rekreaci (412/164/8139). Plocha 800/164/2052 zůstala zachována, avšak její využití bylo změněno na rekreační vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. c) návrhu textové části výroku MPP). V doplněných bodech pro občanskou vybavenost jsou zamýšleny stavby pro vzdělávání a výchovu (ZŠ a MŠ).

Doplněním daných regulativů bylo v zásadě vyhověno požadavkům podatele, které jsou totožné jako v jeho namítaném textu do veřejného projednání, a nedojde k nadměrnému využívání vybavenosti lokality 240 / Sedlec novými obyvateli lokality 164 / Nový Sedlec.

Nebylo vyhověno požadavku na přemístění návrhu lávky přes Vltavu. Umístění lávky 640/-/59 v návrhu MPP bylo posouzeno jako nejvhodnější varianta vzhledem k tomu, že bude propojovat zastavitelné lokality 240 / Sedlec a 319 / Podhoří. Lávka i v případě návrhu MPP navazuje na cyklostezku a rekreační oblast v lokalitě 916 / Vltava sever. I při tomto umístění bude lávka využívána množstvím občanů z lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec, kteří lávku přes Vltavu budou moci využít pro krátké procházky, stejně tak občané z druhé strany Vltavy, kteří ji budou moci využít pro spoj k železniční nebo nově budované tramvajové dopravě. Předmětnou lávkou se tak zvyšuje propojenost města jak pro rekreační, tak pro čistě funkčně mobilní účely.

Pořizovatel s ohledem na výše uvedené shrnuje, že vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec je v souladu s požadavky bodů (15) a (20a), neboť jejich cílovým charakterem a dílčími regulativy je bráněno sociální segregaci i nežádoucímu srůstání sídel a je podpořena propojenost území. Posouzení souladu MPP jako celku s těmito body PÚR je obsaženo v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP.

Námítka

ID 3035844

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 24

Název | 10) PUR ČR – bod 16

Vyjádření

Politika územního rozvoje České republiky. - Metropolitní územní plán není v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 4 (včetně Aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9) dále jen „PÚR“. Konkrétně s bodem 16.

Odůvodnění**K bodu (16)**

„Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.“

Vše je zcela naopak. Občané zde již více jak 15 let upozorňují na nutnost důsledně upřednostnit komplexní řešení před uplatněním jednostranných hledisek a požadavků. Další informace je možné zjistit na <https://sedlec6.webnode.cz/>

V žádném případě nejsou občané pro nerealizaci zástavby rozvojových ploch, ale požadují přitom řešit vše komplexně. Z tohoto důvodu zde již proběhli dvě petice. Název petice je všefákající : Petice za přiměřené využití území Praha 6 - Sedlec, a to v souladu s obecně závaznými předpisy a závaznými regulativy, tj. navržení odpovídající zástavby, adekvátních ploch pro zeleň, veřejných ploch, ploch pro odpovídající veřejnou vybavenost, vyřešení dopravy a infrastruktury

https://sedlec6.webnode.cz/_files/200000453-537665376a/Peticel3.10.2019.pdf Zásadní je vyřešit :

1) dopravní zácpy a zatížení dopravou. IPR Praha zadal na naše podněty a podněty okolních municipalit komplexní dopravní studii, která zahrne vlivy nové výstavby v okolních městech a vesnicích Středočeského kraje. Výsledek ale nikdo neuveřejnil. Představitelé municipalit ani občané je neznají. Právě od tohoto zjištění se měla odvíjet kapacita nových transformačních ploch v oblasti Sedlec a Nový Sedlec.

2) Opakovaně jsme upozorňovali na nepřiměřenou podlažnost, nedostatečnou infrastrukturu, zatápění, neřešení kanalizace a můžeme pokračovat.

3) Domníváme se, že naprosto postačuje se seznámit s našimi připomínkami ke změnám stávajícího územního plánu.

Skutečně nelze pochopit, jak někdo může tvrdit takový nesmysl.

Zde skutečně platí, že je sledován pouze jednostranný požadavek na co největší míru využití území bez ohledu na další hlediska, občany, legislativu. Doufám si tvrdit i prostou logiku. Stačí prostá úvaha. Dnes mám již zácpy. Jak to dopadne, když zastavím dalších cca 25 hektarů v lokalitě byty v bytových domech s nepřiměřenou podlažností? A to je již v blízkých obcích plánováno dalších tisíce RD a bytů.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec vychází z Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021, jejíž součástí byla také komplexní dopravní studii, v rámci které došlo k prověření kapacit pozemních komunikací ulic Kamýcká – Rostocká se zohledněním informací záměrů nové zástavby v území i rozvoje v přilehlé části Středočeského kraje. Rada hl. m. Prahy schválila první návrh Urbanistické studie Nový Sedlec usnesením č. 1497 ze dne 13. 6. 2022, kde bylo mimo jiné Radou hl. m. Prahy konstatováno, že „považuje důležitost území a jeho komplexní řešení včetně širšího území za prioritu“. I v důvodové zprávě předloženého návrhu Urbanistické studie Nový Sedlec je uvedeno: „Tato studie byla zpracována na podnět HMP a bude sloužit s úmyslem dosáhnout dohody všech aktérů o způsobu využití území, urychlit proces plánování a koordinace jak tramvajové trati, tak výstavby a s ní související veřejné vybavenosti.“

Urbanistická studie Nový Sedlec a další studie (zejména „Obytný soubor Sofil Sedlec – podklad pro podnět na změnu územního plánu“ z 03/2018 a „Koordinační studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec – sever“ z 09/2018) byly taktéž podkladem pro pořizované změny

ÚPSÚ týkající se posuzovaného území (Z 3328/19, Z 3537/28, Z 3569/35 a Z 3827/00), ze které MPP zpracoval.

Dopravně inženýrské podklady, ze kterých bylo vycházeno obecně při zpracování MPP, systematicky zohledňují nejen rozvoj hl. m. Prahy, ale i rozvoj obcí v přilehlé části Středočeského kraje, a to na základě demografických prognóz a platných územně plánovacích dokumentací. Tyto podklady jsou průběžně aktualizovány podle dostupných dat. V závěrech hodnocení vlivů na klimatický systém a místní klimatické charakteristiky (Příloha 2a), ovzduší (Příloha 2b Rozptylová studie), vlivů hluku (Příloha 3 Akustické posouzení) a vlivů na zdraví obyvatel (Příloha 4- Studie zdravotních rizik) jsou vlivy přenášeny na území hl. m. Prahy zohledněny. Námítka, že dopravní vztahy ve spádovém území nebyly řešeny, proto není pravdivá.

Metropolitní plán navrhuje plochy a koridory pro záměry dopravní infrastruktury v souladu s Plánem udržitelné mobility. Jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj veřejné dopravy se zaměřením na kapacitní kolejovou dopravu. MPP a VVURÚ počítá s dojíždějícími automobily ze Středočeského kraje, podílí se na zátěžích komunikací v dopravním modelu, který byl využit pro analýzy hluku a emisí v rámci posouzení vlivu. Návrh koridorů pro veřejnou dopravu a návrh koridoru pro Pražský okruh má za cíl výrazně snížit počet dojíždějících vozidel.

Lokality 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec jsou tak řešeny komplexně, kdy je v rámci lokality 164 / Nový Sedlec navržena nová stavba dopravní infrastruktury 910-622/-/14 Tramvajová trať Nádraží Podbaba – Suchdol. V kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP (k čl. 123 textové části výroku návrhu MPP) je uvedeno, že primární úlohou prodloužení tratě na Suchdol je zlepšení úrovně dopravní obsluhy oblasti Suchdola, zejména stále se rozvíjejícího areálu Zemědělské univerzity. Navrhovaná trať na Suchdol řeší obsluhu veřejnou dopravou nových rozvojových území v Novém Sedlci a severovýchodně od Kamýcké na Výhledech a je koordinována s Urbanistickou studií Nový Sedlec. Dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, neodhalila zásadní zvýšení automobilové dopravní zátěže na ulici Kamýcká, a to jak ve variantě bez vybudování Pražského okruhu v úseku Ruzyně – Suchdol a Suchdol – Březiněves, tak i s jeho dostavbou. Konkrétně je v bodě 3.9.1 Dopravní studie k Urbanistické studii Nový Sedlec – Návrhová část uvedeno, že „z provedených posouzení je celkově zřejmé, že přilehlý úsek ul. Kamýcká a na něm umístěné křižovatky budou disponovat jak ve střednědobém, tak i dlouhodobém výhledu dostatečnou kapacitou pro převedení očekávaných zátěží.“

Bližší řešení dopravních kolon na ulici Kamýcká a následně Roztocká a Podbabská (např. rozšíření do 4 jízdních pruhů) je mimo

podrobnost územního plánu. Je však možné doplnit, že v lokalitě 164 / Nový Sedlec má být podle dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, nová zástavba řešena prostřednictvím 4 samostatných napojení, aby došlo k přerozdělení dopravy. Dále jsou doporučeny např. realizace levých odbočovacích pruhů ve směru „z centra“ a zajištění úpravy křižovatek na ulici Kamýckou. I tyto návrhy jsou však mimo podrobnost územního plánu. Jako základní ulevění automobilové dopravy byla vyhodnocena realizace tramvajové tratě, kterou MPP prostřednictvím koridoru 910-622/-14 vymezuje.

Doprava je v návaznosti na vymezení transformačních ploch 411/240/2267 v lokalitě 240 / Sedlec a transformačních ploch 411/164/2184, 411/164/2645, 411/164/2646, 411/164/2647, 412/164/8065 a 412/164/8139 v lokalitě 164 / Nový Sedlec řešena koncepčně a vychází z dostatečného množství odborných podkladů. Požadavek na zpracování a zveřejnění další komplexní dopravní studie celé spádové oblasti jako podmínky návrhu nebude zapracován.

Podatel tvrzení o potřebě řešit záplavy srážkovými vodami z důvodu nedostatečného řešení odvodnění městské části Praha-Suchdol, nijak nedokládá. V rámci Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021 ani dílčích podkladových studií „Obytný soubor Sofil Sedlec – podklad pro podnět na změnu územního plánu“ z 03/2018 a „Koordinační studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec – sever“ z 09/2018 nebyla zjištěna potřeba řešení záplav z městské části Suchdol.

Lokalita 240 / Sedlec byla v rámci VVÚRÚ vyhodnocena jako -1/-2 z pohledu zrychleného odtoku vody z území díky zvýšenému procentu nepropustných ploch a nedostatečné retence. Koncepčně jsou již v současnosti a ve výhledu uplatňovány PSP a další strategické plány města ke zlepšení stávajícího a budoucího stavu. V roce 2017 a 2018 byly pro Prahu zpracovány studie řešení odvodnění Sedlce a Suchdola včetně problematiky znečištění splašky. Výsledkem byl návrh retenční nádrže v údolí Sedleckého potoka o objemu 4,5 tis. m³, úpravy vodního toku a přebudování vstupu do zatrubněné části a úpravy na kanalizaci. Obnova Sedleckého potoka včetně rekonstrukce vtokového objektu do zatrubněného úseku byla realizována. Nová výstavba již několik let musí plnit velmi přísné omezení srážkového odtoku.

V lokalitě 240 / Sedlec je navržena plocha 730/240/1063 pro realizaci čerpací stanice odpadních vod (čl. 136 odst. 1 písm. b) návrhu textové části výroku MPP). Součástí Urbanistické studie Nový Sedlec je také zhodnocení stávající technické infrastruktury a požadavků na vybudování nové. V lokalitě 164 / Nový Sedlec budou navrženy nové stavby technické infrastruktury pro zásobování vodou

a odkanalizování území prostřednictvím nové čerpací stanice odpadních vod.

V návaznosti na dokončení procesu pořizování celé Urbanistické studie Nový Sedlec byla tato kompletně zveřejněna na internetových stránkách IPR v průběhu roku 2023. V důsledku toho byly některé regulativy ploch 240 / Sedlec a zejména 164 / Nový Sedlec zpřesněny. Výchozí posouzení stavu obsažené v její analytické části a dopravní studii však zůstalo nezměněno. Z toho důvodu se podstatným způsobem (nad rámec koncepčních úprav návrhu MPP zejména ve vztahu k rozčlenění území a výpočtu míry využití území, které prostupují celý návrh MPP) vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání nezměnilo. V rozsahu dílčí argumentace nadměrné podlažnosti tudíž pořizovatel odkazuje na její vypořádání v rámci připomínkového textu obsahující tvrzený rozpor MPP s bodem (14) PÚR.

Pořizovatel shrnuje, že je vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec v souladu s bodem (16) PÚR, neboť vychází z jejich komplexního řešení s ohledem na vlivy a rozvoj okolních oblastí.

Námítka

ID 3035845

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 25

Název | 11) PUR ČR – bod 21

Vyjádření

Politika územního rozvoje České republiky. - Metropolitní územní plán není v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 4 (včetně Aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9) dále jen „PÚR“. Konkrétně s bodem 21.

Odůvodnění**K bodu (21)**

„Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny. “

Nějak jsme si splnění této podmínky v oblasti Sedlec a Nový Sedlec nevšimli. Naopak zeleně ubylo. Tvrzení o tvoření zeleného pásu jsou nepravdivá, Naopak v ulici V Sedlci u křižovatky Kamýcká došlo k odstranění zeleného pásu, který byl v bývalém územním plánu. Jedná se konkrétně o:

plochy NL (louky pastviny) parc. č. 41/1 v k.ú. Sedlec (část parcely) a 41/3 v k.ú. Sedlec plochy ZMK (zeleň městská a krajinná) parc. č. 46/1 v k.ú. Sedlec a 46/3 v k.ú. Sedlec

Tyto plochy byly zcela zrušeny! V území označeném „240/Sedlec“ je pouze v severní části velkého území vymezen parky, který má údajně nahrazovat stávající zelené plochy: 123/240/3158 Park u kaple Nejsvětější trojice - místní park

To je ale stávající zeleň.

Další vymezený park navíc zcela ubyl. Bez ohledu na možný vznik tepelného ostrova. Navíc se jednalo i tak o minimální kompenzaci za zelené plochy. Plochy, které jsou mezi domy a vlastně vyplývají z regulativu, mají zcela jinou podobu než plochy parku.

123/240/1061 - v okolí 100 metrů od bodu vymezit park o minimální rozloze 2000 m² - měl snad nahradit snad plochu ZMK, která je poblíž o výměře 0,481 ha

Dalším příkladem je plocha PS (sady, zahrady a vinice) parc. č. 125, 133/1, 133/2 vše v k.ú.

Sedlec o výměře 1,207 ha, která zcela zanikla a byla nahrazena bydlením v zahradách. To je ale naprosto jiná funkce, která umožňuje zastavitelnost zahrady až do 49,9 %..z prakticky nezastavitelné plochy se dělají plochy zastavitelé. Zatímco tato plocha byla velice koncepčně

vhodná pro rozhraní obytné území x lesní porost.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Vymezení lokality 240 / Sedlec a transformační plochy 411/240/2267 bylo odvozeno od již existující zástavby a v rámci kontinuity také od pořizovaných změn ÚP SÚ Z 3328/19, 3537/28 a 3569/35.

Ještě před konáním opakovaného veřejného projednání byly změny ÚP SÚ Z 3328/19 a 3537/28 projednány s dotčenými orgány, schváleny zastupitelstvem a nabyly účinnosti. Pořizovatel při jejich hodnocení dospěl k závěru, že funkční využití pozemků dotčených těmito změnami je v souladu s aktuálním právním stavem těchto pozemků, protože toto funkční využití převzal z ÚPSÚ, což je zcela v souladu s principem kontinuity v územním plánování a v rámci jeho diskrečního oprávnění. Princip kontinuity mj. „umožňuje dotčeným osobám přizpůsobit své poměry záměrům soukromých či veřejných investorů v území, které byly zahrnuty do územně plánovací dokumentace. Spíše nežádoucí naopak je, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny, neboť tím dochází k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků.“ (srov. rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016-45).

Zákonnost změny Z 3328/19 byla dokonce potvrzena nejprve Městským soudem v Praze v rozsudku ze dne 1. 7. 2025, č. j. 15 A 38/2025-215 a následně také Nejvyšším správním soudem v rozsudku ze dne 6. 3. 2026, č. j. 7 As 151/2025-113.

Obdobně tak pořizovatel postupoval i při přejímání pořizované změny Z 3569/35. Návrh MPP vymezení lokality 240 / Sedlec převzal z jejího již schváleného zadání, a to ve fázi, kdy byla již projednána se všemi dotčenými orgány. Jako taková se pořizovaná změna v rámci koordinace procesu územního plánování stala závazným podkladem pro nově pořizovaný MPP a případné vyhovění požadavku podatele by mj. bylo v rozporu se schváleným zadáním této změny.

Plochy NL a ZMK nebyly v rámci těchto změn ÚPSÚ zachovány, a to zejména s ohledem na dostatečné množství zeleně v okolí. Podatelem odkazované plochy NL a ZMK nadto nebyly a stále nejsou veřejně přístupné, jedná se o neudržované pozůstatky dosluhujících výrobních areálů. Lokalitu 240 / Sedlec ze tří světových stran obklopuje nezastavitelná lokalita 961 / Vltava sever, která je vymezena jako krajinné rozhraní (čl. 109 odst. 1 návrhu textové části výroku MPP). V kontextu hl. m. Prahy se jedná o zcela zanedbatelný nárůst zastavitelných ploch, který je možné zdůvodnit koncepčním řešením transformace celého území dosluhujících výrobních závodů. K záborům těchto ploch viz dále krycí list odůvodnění (KLO) lokality 240 / Sedlec v části odůvodnění předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu.

Mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním došlo k odstranění grafického regulativu městský park vymezený bodem (123/240/1061) z transformační plochy 411/240/2267, a to na základě doplňkových pokynů ke zpracování změny Z 3328/19 (viz přílohy č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP) a v souvislosti se zapracováním připomínky 2993847. Ve spolupráci s městskou částí bylo vyhodnoceno, že se v okolí nachází dostatečné množství zeleně (zejména v rámci krajinného rozhraní v lokalitě 961 / Vltava sever). Nadto zeleň bude v rámci transformační plochy 411/240/2267 zachována, resp. nově vysázena v důsledku vymezení míry využití území prostřednictvím parametrických regulativů (koeficientu zastavění budovami a regulovaným množstvím podlažních ploch). Pro zvýšení poměru zeleně v oblasti byl dále vymezen grafický regulativ park bodem v lokalitě 164 / Nový Sedlec (123/164/1081) i plošně (123/164/3256).

Pozemky parc. č. 125, 133/1, 133/2, vše v k. ú. Sedlec nejsou aktuálně využívány jako sady, zahrady a vinice ve smyslu regulativů ÚP SÚ pro pěstební účely, ale jako soukromé zahrady pro potřeby okolních rodinných (vilových) či obytných domů. Prostřednictvím jejich regulace v podobě grafického regulativu stavebního bloku – zahrady (čl. 93 odst. 2 textové části výroku návrhu MPP) tak bude i

v rámci těchto pozemků zeleň zachována. Podle čl. 93 odst. 5 textové části výroku MPP je totiž nutné ve stavebních blocích se zahradami zachovat charakter území určený významným podílem zahrad s přihlédnutím k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí. Podateli současně nepřísluší se domáhat změny regulace těchto pozemků na vymezení (obytného) krajinného rozhraní či lesního porostu, neboť není vlastníkem příslušných pozemků ani k nim nemá žádná jiná věcná práva. Míra využití území určená pro transformační plochu 411/240/2267 se na tyto pozemky neuplatní.

V oblasti lokality 240 / Sedlec se nachází dostatečné množství souvislých ploch veřejně přístupné zeleně, a to prostřednictvím vymezení bezprostředně sousedícího krajinného rozhraní v lokalitě 961 / Vltava sever. Přístup do této lokality z lokality 240 / Sedlec je pak umocněn vymezením lávky přes Vltavu 640/-/59. Tento přístup ostatně odpovídá celoměstskému principu ochrany veřejně přístupné zeleně, která je blíže popsána v kapitole 2 textové části věnované posouzení souladu MPP s PÚR, a to včetně bodu (21).

Metropolitní plán nenavrhuje přímo "zelené koridory a pásy" ale propojuje přírodní i vodní složku krajiny a zahrnuje prvky zelené infrastruktury jež mají různý charakter a funkci, ale jejich propojením vytváří ucelenou krajinnou infrastrukturu napříč otevřenou i městskou krajinu Prahy. To činí zejména prostřednictvím ploch podrobnějšího strukturálního členění v nestavebních blocích i otevřené krajiny, v kombinaci s Územním systémem ekologické stability, plochami parků a transformačními a rozvojovými plochami s respektem k charakteru daného území.

Tvrzení ohledně vytvoření tepelného ostrova není podatelem nijak prokázáno. Pořizovatel opakuje, že v rámci transformační plochy 411/240/2267 při maximálním koeficientu zastavění budovami (Z_{max}) 55 % bude nutně v rámci veřejných prostranstvích i soukromých částech realizována zeleň. To požadují i Pražské stavební předpisy (PSP) při vymezení nových uličních prostranství – např. § 12 PSP. Koeficient maximální míry zastavění budovami společně s dalšími parametrickými regulativy byly převzaty z výše odkazovaných změn ÚPSÚ, kde byl kód míry využití území stanoven jako „E“. Koeficient základního zastavění budovami (Z_z) (čl. 95 odst. 5 textové části výroku MPP) je stanoven na 25 %, tudíž existuje předpoklad, že se bude zastavěnost budovami v rámci transformační plochy pohybovat ještě na nižší úrovni než maximální (tj. 55 %). Neexistují zde tak předpoklady ke vzniku tepelného ostrova (viz blíže vypořádání dílčí argumentace podatele k nesprávnost a nezákonnosti VVÚRÚ).

Pořizovatel tak shrnuje, že lokality 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec byly vymezeny v souladu s bodem (21) PÚR a požadavky na ochranu zeleně. Posouzení souladu MPP jako celku s tímto bodem PÚR je obsaženo v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP.

Námítka

ID 3035846

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 26

Název | 12) PUR ČR – bod 22

Vyjádření

Politika územního rozvoje České republiky. - Metropolitní územní plán není v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 4 (včetně Aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9) dále jen „PÚR“. Konkrétně s bodem 22.

Odůvodnění**K bodu (22)**

„Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). Centra osídlení v turisticky atraktivních oblastech, s ohledem na specifické místní podmínky a hodnoty z hlediska kulturního a přírodního dědictví, pokud možno rozvíjet jako póly rozvoje cestovního ruchu poskytující vybavenost pro rekreaci a zázemí pro turisty“

Návrh nadchodu v ulici Přerušená nad železniční elektrickou trakcí (640/-/133 Lávka přes železnici v Sedlci - návrh) je jasným příkladem porušení tohoto pravidla. Pořizovatel Metropolitního územního plánu vybudováním nadchodu namísto podchodu porušuje několik bodů současně. Brání migraci starších spoluobčanů, nerespektuje bezdůvodně naše připomínky a navíc zde může být využit podchod i pro cyklostezku. Někdo může namítnout, že cca 300 - 400 m je malý viadukt pod tratí. Ten je ale pouze jednosměrný, úzký, takže zde dochází ke konfliktu s automobilovou dopravou a ve směru, kde je umožněn vjezd, je u silnice velké převýšení. Pro málo zdatné cyklisty je nevhodný. Další podjezd je vzdálen asi 800 - 900 m, ale je pouze jednosměrný.

Podmínkám ale zároveň brání i nepřiměřené využití území, které je navrženo v transformačních plochách oblastí 240 Sedlec a 164 Nový Sedlec.

Rovněž nelogický je návrh lávky přes Vltavu (640/-/59 Lávka přes Vltavu u Sedlce - návrh). Tato lávka mohla navazovat na ulici Přerušenu a umožnit tak přímé napojení. Na druhé straně Vltavy je relaxační zóna, kterou občané rádi využijí. Takto se jedná o spojení, které je nelogické a spojuje pouze jednotlivé nemovitosti. Námi navržené spojení je pro všechny podstatně atraktivnější a především je atraktivnější pro pěší turistiku. V oblasti 240 Sedlec a 164 Nový Sedlec bude velké množství občanů, kteří lávku budou moci využít pro krátké procházky, stejně tak občané z druhé strany Vltavy.

Zcela v rozporu je vybudování megalomanského socialistického sídliště v lokalitě, která je pro turistiku a oddech vyhledávána občany z celé Prahy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V části argumentace podatele týkající se lávky přes železniční trať bylo již vyhověno v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání. Název prvku 640/-/133 byl upraven a zůstal zachován i po opakovaném veřejném projednání. Slovo „lávka“ bylo nahrazeno obecnějším „propojením“ bez specifikace technického řešení mimoúrovňového křížení se železniční tratí (mimo podrobnost MPP). Propojení bude i nadále součástí bezmotorové dopravy dle čl. 127 a 128 textové části výroku MPP. Při hledání nejvhodnějšího řešení křížení pozemní komunikace ul. Přerušena s železniční tratí tak budou předmětem analýzy všechny typy mimoúrovňového křížení (včetně podchodu).

Nebylo však vyhověno požadavku na přemístění návrhu lávky přes Vltavu. Umístění lávky 640/-/59 v návrhu MPP bylo posouzeno jako nejvhodnější varianta vzhledem k tomu, že bude propojovat zastavitelné lokality 240 / Sedlec a 319 / Podhoří. Lávka i v případě návrhu MPP navazuje na cyklostezku a rekreační oblast v lokalitě 916 / Vltava sever. I při tomto umístění bude lávka využívána množstvím občanů z lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec, kteří lávku přes Vltavu budou moci využít pro krátké procházky, stejně tak občané z druhé strany Vltavy, kteří ji budou moci využít pro spoj k železniční nebo nově budované tramvajové dopravě. Předmětnou lávkou se tak zvyšuje propojenost města jak pro rekreační, tak pro čistě funkčně mobilní účely.

Jelikož je MPP koncepčním nástrojem, jeho prostřednictvím nedochází k umístění megalomanského sídliště. Zástavbu s rozmezím podlažností 6 a maximálním koeficientem zastavění budovami 55 %, kde navíc má být vybudována i veřejná vybavenost (transformační plocha 411/240/2267), nadto není možné označit za megalomanské sídliště. Místa pro turistiku a oddech v oblasti starého Sedlce nejsou návrhem transformační plochy 411/240/2267 dotčeny. Naopak jsou prostřednictvím struktury (05) vesnická struktura a slovním popisem cílového charakteru lokality v úvodu KLZ lokality 240 / Sedlec chráněny (viz výše a vypořádání dílčí části argumentace podatele, ve které uvádí rozpor MPP s bodem (14) PÚR).

Požadavky bodu (22) PÚR jsou tak v lokalitě 240 / Sedlec dodrženy.

Námítka

ID 3035847

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 27

Název | 13) PUR ČR – bod 24

Vyjádření

Politika územního rozvoje České republiky. - Metropolitní územní plán není v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 4 (včetně Aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9) dále jen „PÚR“. Konkrétně s bodem 24.

Odůvodnění

„Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou, pěší). “

Nelze pochopit, jak pořizovatel Metropolitního plánu došel k tomu, že vše bylo splněno. Jak již bylo uvedeno, v oblasti Sedlec a Nový Sedlec dochází k návrhu nových transformačních ploch s neúměrnou podlažností a vysokým stupněm využití území, a to i když již dnes zde vznikají dopravní zácpy a v přilehlých městech a obcích Středočeského kraje se připravuje výstavba několika tisíc RD a bytových jednotek. Jasně je uvedena nutnost podnit možnost nové výstavby dostatečnou veřejnou infrastrukturou. Naše připomínky jsou stále ignorovány. Petičemi se již dlouhodobě domáháme splnění této podmínky. Požadovaná komplexní dopravní studie celé spádové oblasti nebyla vůbec zrealizována. Hl.m. Praha vydává za tuto studii účelově sestavenou pouze pro jednu změnu územního plánu,

která obsahuje zavádějící vstupní informace ze spádové oblasti a neřeší stávající zácpy.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec vychází z Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021, jejíž součástí byla také komplexní dopravní studie, v rámci které došlo k prověření kapacit pozemních komunikací ulic Kamýcká – Rostocká se zohledněním informací záměrů nové zástavby v území i rozvoje v přílehlé části Středočeského kraje. Rada hl. m. Prahy schválila první návrh Urbanistické studie Nový Sedlec usnesením č. 1497 ze dne 13. 6. 2022, kde bylo mimo jiné Radou hl. m. Prahy konstatováno, že „považuje důležitost území a jeho komplexní řešení včetně širšího území za prioritu“. I v důvodové zprávě předloženého návrhu Urbanistické studie Nový Sedlec je uvedeno: „Tato studie byla zpracována na podnět HMP a bude sloužit s úmyslem dosáhnout dohody všech aktérů o způsobu využití území, urychlit proces plánování a koordinace jak tramvajové trati, tak výstavby a s ní související veřejné vybavenosti.“

Urbanistická studie Nový Sedlec a další studie (zejména „Obytný soubor Sofil Sedlec – podklad pro podnět na změnu územního plánu“ z 03/2018 a „Koordinační studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec – sever“ z 09/2018) byly taktéž podkladem pro pořizované změny ÚPSÚ týkající se posuzovaného území (Z 3328/19, Z 3537/28, Z 3569/35 a Z 3827/00). Tedy změny ÚP SÚ, které upravovaly využití území lokalit 240 / Sedlec i 164 / Nový Sedlec a zejména jejich transformační plochy. Není tudíž pravdou, že by byla Urbanistická studie Nový Sedlec izolovaně podkladem toliko pro změnu Z 3827/00.

Dopravně inženýrské podklady, ze kterých bylo vycházeno obecně při zpracování MPP, systematicky zohledňují nejen rozvoj hl. m. Prahy, ale i rozvoj obcí v přílehlé části Středočeského kraje, a to na základě demografických prognóz a platných územně plánovacích dokumentací. Tyto podklady jsou průběžně aktualizovány podle dostupných dat. V závěrech hodnocení vlivů na klimatický systém a místní klimatické charakteristiky (Příloha 2a), ovzduší (Příloha 2b Rozptylová studie), vlivů hluku (Příloha 3 Akustické posouzení) a vlivů na zdraví obyvatel (Příloha 4- Studie zdravotních rizik) jsou vlivy přenášené na území hl. m. Prahy zohledněny. Tvzení, že dopravní vztahy ve spádovém území nebyly řešeny, proto není pravdivé.

Metropolitní plán navrhuje plochy a koridory pro záměry dopravní infrastruktury v souladu s Plánem udržitelné mobility. Jsou vytvořeny

podmínky pro rozvoj veřejné dopravy se zaměřením na kapacitní kolejovou dopravu. MPP a VVURÚ počítá s dojíždějícími automobily ze Středočeského kraje, podílí se na zátěžích komunikací v dopravním modelu, který byl využit pro analýzy hluku a emisí v rámci posouzení vlivu. Návrh koridorů pro veřejnou dopravu a návrh koridoru pro Pražský okruh má za cíl výrazně snížit počet dojíždějících vozidel.

Míra využití transformační plochy 411/240/2267 včetně koeficientu zastavěnosti byla už v návrhu pro veřejné projednání odvozena od již existující zástavby a v rámci kontinuity také od již pořizovaných změn ÚP SÚ Z 3328/19, Z 3537/28 a Z 3569/35, kde byla stanovena míra využití „E“. Ta byla odvozena od stávající zástavby výrobních a skladových areálů. Způsob výpočtu míry využití území byl v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání upraven. Došlo také k přepočtu příslušných koeficientů tak, aby lépe reflektovaly stávající koeficienty v ÚP SÚ a důsledněji vycházely z odvození z dosavadní míry využití území. Míra využití transformační plochy 411/240/2267 tak i nadále odpovídá míře využití území stanovované uvedenými změnami ÚP SÚ.

Ještě před konáním opakovaného veřejného projednání byly změny ÚP SÚ Z 3328/19 a 3537/28 projednány s dotčenými orgány, schváleny zastupitelstvem a nabyly účinnosti. Pořizovatel při jejich hodnocení dospěl k závěru, že funkční využití pozemků dotčených těmito změnami je v souladu s aktuálním právním stavem těchto pozemků, protože toto funkční využití a kód míry využití plochy převzal z ÚPSÚ, což je zcela v souladu s principem kontinuity v územním plánování a v rámci jeho diskrečního oprávnění. Princip kontinuity mj. „umožňuje dotčeným osobám přizpůsobit své poměry záměrům soukromých či veřejných investorů v území, které byly zahrnuty do územně plánovací dokumentace. Spíše nežádoucí naopak je, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny, neboť tím dochází k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků.“ (srov. rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016-45).

Zákonnost změny Z 3328/19 byla již dokonce potvrzena nejprve Městským soudem v Praze v rozsudku ze dne 1. 7. 2025, č. j. 15 A 38/2025-215 a následně také Nejvyšším správním soudem v rozsudku ze dne 6. 3. 2026, č. j. 7 As 151/2025-113, kterým byla zamítnuta kasační stížnost podatele.

Obdobně tak pořizovatel postupoval i při přejímání pořizované změny Z 3569/35. Návrh MPP vymezení lokality 240 / Sedlec převzal z jejího již schváleného zadání, a to ve fázi, kdy byla již projednána se všemi dotčenými orgány. Jako taková se pořizovaná změna v rámci koordinace procesu územního plánování stala závazným podkladem

pro nově pořizovaný MPP a případné vyhovění požadavku podatele by mj. bylo v rozporu se schváleným zadáním této změny.

K zohlednění vyjmenovaných pořizovaných změn ÚP SÚ v rámci pořizování MPP se vyjádřila taktéž dotčená městská část, která s jejich převzetím do návrhu MPP souhlasila.

Lokality 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec jsou tak řešeny komplexně, kdy je v rámci lokality 164 / Nový Sedlec navržena nová stavba dopravní infrastruktury 910-622/-/14 Tramvajová trať Nádraží Podbaba – Suchdol. V kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP (k čl. 123 textové části výroku návrhu MPP) je uvedeno, že primární úlohou prodloužení tratě na Suchdol je zlepšení úrovně dopravní obsluhy oblasti Suchdola, zejména stále se rozvíjejícího areálu Zemědělské univerzity. Navrhovaná trať na Suchdol řeší obsluhu veřejnou dopravou nových rozvojových území v Novém Sedlci a severovýchodně od Kamýcké na Výhledech a je koordinována s Urbanistickou studií Nový Sedlec. Dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, neodhalila zásadní zvýšení automobilové dopravní zátěže na ulici Kamýcká, a to jak ve variantě bez vybudování Pražského okruhu v úseku Ruzyně – Suchdol a Suchdol – Březiněves, tak i s jeho dostavbou. Konkrétně je v bodě 3.9.1 Dopravní studie k Urbanistické studii Nový Sedlec – Návrhová část uvedeno, že „z provedených posouzení je celkově zřejmé, že přílehlý úsek ul. Kamýcká a na něm umístěné křižovatky budou disponovat jak ve střednědobém, tak i dlouhodobém výhledu dostatečnou kapacitou pro převedení očekávaných zátěží.“

Bližší řešení dopravních kolon na ulici Kamýcká a následně Roztocká a Podbabská (např. rozšíření do 4 jízdních pruhů) je mimo podrobnost územního plánu. Je však možné doplnit, že v lokalitě 164 / Nový Sedlec má být podle dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, nová zástavba řešena prostřednictvím 4 samostatných napojení, aby došlo k přerozdělení dopravy. Dále jsou doporučeny např. realizace levých odbočovacích pruhů ve směru „z centra“ a zajištění úpravy křižovatek na ulici Kamýckou. I tyto návrhy jsou však mimo podrobnost územního plánu. Jako základní ulevení automobilové dopravy byla vyhodnocena realizace tramvajové tratě, kterou MPP prostřednictvím koridoru 910-622/-/14 vymezuje.

Lokality 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec jsou tak řešeny komplexně, kdy je v rámci lokality 164 / Nový Sedlec navržena nová stavba dopravní infrastruktury 910-622/-/14 Tramvajová trať Nádraží Podbaba – Suchdol. V kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP (k čl. 123 textové části výroku návrhu MPP) je uvedeno, že primární úlohou prodloužení tratě na Suchdol je zlepšení úrovně dopravní obsluhy oblasti Suchdola, zejména stále se rozvíjejícího areálu Zemědělské univerzity. Navrhovaná trať na Suchdol řeší

obsahu veřejnou dopravou nových rozvojových území v Novém Sedlci a severovýchodně od Kamýcké na Výhledech a je koordinována s Urbanistickou studií Nový Sedlec. Dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, neodhalila zásadní zvýšení automobilové dopravní zátěže na ulici Kamýcká, a to jak ve variantě bez vybudování Pražského okruhu v úseku Ruzyně – Suchdol a Suchdol – Březiněves, tak i s jeho dostavbou. Konkrétně je v bodě 3.9.1 Dopravní studie k Urbanistické studii Nový Sedlec – Návrhová část uvedeno, že „z provedených posouzení je celkově zřejmé, že přílehlý úsek ul. Kamýcká a na něm umístěné křižovatky budou disponovat jak ve střednědobém, tak i dlouhodobém výhledu dostatečnou kapacitou pro převedení očekávaných zátěží.“ Bližší řešení dopravních kolon na ulici Kamýcká a následně Roztocká a Podbabská (např. rozšíření do 4 jízdních pruhů) je mimo podrobnost územního plánu. Je však možné doplnit, že v lokalitě 164 / Nový Sedlec má být podle dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, nová zástavba řešena prostřednictvím 4 samostatných napojení, aby došlo k přerozdělení dopravy. Dále jsou doporučeny např. realizace levých odbočovacích pruhů ve směru „z centra“ a zajištění úpravy křižovatek na ulici Kamýckou. I tyto návrhy jsou však mimo podrobnost územního plánu. Jako základní ulevění automobilové dopravy byla vyhodnocena realizace tramvajové tratě, kterou MPP prostřednictvím koridoru 910-622/-/14 vymezuje.

Doprava je v návaznosti na vymezení transformačních ploch 411/240/2267 v lokalitě 240 / Sedlec a transformačních ploch 411/164/2184, 411/164/2645, 411/164/2646, 411/164/2647, 412/164/8065 a 412/164/8139 v lokalitě 164 / Nový Sedlec řešena koncepčně a vychází z dostatečného množství odborných podkladů. Požadavek na zpracování a zveřejnění další komplexní dopravní studie celé spádové oblasti jako podmínky návrhu nebude zapracován.

Argumentace podatele o účelovosti Urbanistické studie Nový Sedlec a nesprávnosti vstupních údajů její dopravní studie nejsou nijak podloženy. Jestliže podatel žádným relevantním způsobem správnost Urbanistické studie Nový Sedlec ani dopravní studie nezpochybil, pořizovatel i nadále z těchto vycházel jako odborných podkladových dokumentů pro řešení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 3. 2026, č. j. 7 As 151/2025-113).

V lokalitě 240 / Sedlec je navržena plocha 730/240/1063 pro realizaci čerpací stanice odpadních vod (čl. 136 odst. 1 písm. b) návrhu textové části výroku MPP) a dále koridory pro prodloužení a výtlač splaškové kanalizace (730/-/46 a 760/-/47).

Součástí Urbanistické studie Nový Sedlec je také zhodnocení stávající technické infrastruktury a požadavků na vybudování nové. V lokalitě 164 / Nový Sedlec je vymezen koridor nové stavby technické infrastruktury pro zásobování vodou (720/-/21) a koridor pro odkanalizování území, který je společný pro lokalitu 240 / Sedlec (730/-/46).

Co se týče požadavku na etapizaci využití území či podmíněnosti realizací veřejné infrastruktury před využitím transformačních lokalit 411/240/2426 a 411/164/2008, požadavku nebude vyhověno. Podmíněnost byla zvolena prostřednictvím uzavření plánovacích smluv (viz kapitola 9 textové části odůvodnění MPP, zdůvodnění čl. 160 textové části návrhu MPP pro OVP).

Pořizovatel tak shrnuje, že vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec bylo provedeno v souladu s požadavky bodu (24) PÚR, tj. požadavky na zlepšování dostupnosti území a požadavky na dopravní řešení této dostupnosti.

Návrh MPP nestanovuje etapizaci v území či podmíněnost dopravní ani technickou infrastrukturou. V souvislosti s vymezenými podmíněnostmi infrastrukturou dle ÚP SÚ byl tento nástroj opakovaně v jednotlivých fázích pořizování návrhu MPP prověřen a metodicky vyhodnocen jako neodůvodněný a v MPP systémově není využíván.

Území HMP je z pohledu infrastruktury tak komplexní, že má příliš obtížně předvídatelnou dynamiku změn v území. Při zohlednění měřítko územního plánu a nástrojů, které poskytuje navazující povolovací řízení (průkaz dopravního řešení, povolení správců sítí apod.) byl nástroj podmíněnosti ploch infrastrukturou vyhodnocen jako neadekvátní vůči požadovanému účelu.

Z hlediska infrastruktury nižší úrovně je vymezení napojení zástavby na technickou infrastrukturu a základní komunikační síť mimo podrobnost územního plánu, detailní technické řešení a podrobný průkaz napojení na infrastrukturu je předmětem následujících řízení. Zástavbu zpravidla není možné povolit ani zkolaudovat bez zajištění napojení na síť. Stavební úřad a správce infrastruktury může v dostatečné míře stanovovat podmínky připojení. Územní plán nemůže řešit problém kapacity infrastruktury s takovou přesností a pružně se přizpůsobovat aktuálním podmínkám tak jako stavební úřad nebo pověřený správce. Pro koordinaci v měřítku jednotlivých rozvojových ploch je vymezen univerzálnější a flexibilnější nástroj podmíněnosti plánovací smlouvou, který v sobě může zohlednit komplexní potřeby čtvrti včetně dohody nad realizací technické infrastruktury i jejího spolufinancování, včetně dalších nezbytných soukromoprávních ujednání.

Z hlediska nadřazené infrastruktury (kmenové stoky, tramvajové tratě, sběrné komunikace apod.), ta zpravidla v kontextu HMP ovlivňuje tak rozsáhlá a vlastnický fragmentovaná území, že vymezení konkrétních ploch touto infrastrukturou podmíněných není možné za předpokladu dodržení rovného a nediskriminačního přístupu vůči jednotlivým vlastníkům v území. Návrh MPP však vytváří předpoklady pro realizaci této infrastruktury. V případě nadřazené infrastruktury vymezuje dostatečné množství koridorů a ploch pro realizaci záměrů infrastruktury včetně vymezení veřejně prospěšných staveb. Pro případný další výhledový rozvoj jsou vymezeny plochy a koridory územních rezerv.

MPP navrhuje vyvážený rozvoj všech částí města v návaznosti na funkční systém dopravní infrastruktury a vymezuje dostatečné množství staveb v souladu s dopravní koncepcí a strategickými dokumenty města. V souladu s Plánem udržitelné mobility je za prioritní považována kolejová doprava a intenzita zástavby je navrhována i s ohledem na stávající i navržené koridory.

Z těchto důvodů nebyla etapizace ani podmíněnost dopravní či technickou infrastrukturou vymezena.

Námítka

ID 3035848

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 28

Název | 14) PUR ČR – bod 25 a 26

Vyjádření

Politika územního rozvoje České republiky. - Metropolitní územní plán není v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 4 (včetně Aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9) dále jen „PÚR“. Konkrétně s bodem 25 a 26

Odůvodnění**K bodu (25) a k bodu (26)**

(25)

„Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami“

(26)

„Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy

pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod. „

V Sedlci byly opakované záplavy vlivem neřešení odvodnění v MČ Suchdol a napojení odvodnění na bývalý Sedlecký potok, který byl již desítky let nevyužíván. Opět odezvu v územním planu a v materiálu VVURÚ nenalezneme. Zachraňuje nás pouze víra v sucho bez přívalových dešťů. To je asi málo. Odezva by měla být v návaznosti územního plánu na opatření, výstavbu v lokalitách podmínit realizací těchto opatření. Vlastně již teď chvíli jsme měli sucho takže věříme, že další a další výstavba zpevněných ploch a budov v areálu ČZÚ je dobře provedena, vody zasakovány, i když tomuto procesu nejsou místní geologické podmínky „nakloněny“. Výstavba v oblasti 704 Zemědělská univerzita, 703 Akademie a 383 Suchdol a 382 Žebrák, 146 Na Vinici by totiž měla být zastavena a vše skutečně dořešeno. Retenční opatření jsou v lokalitě naprosto nedostatečné.

Skládka Sedlec plocha 800/164/2052 plocha o velikosti 7180 m² rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: rekreační vybavenost-Není uvedeno jak skládka bude řešena. Skládka je stále samovolně rozhrnována do zeleně. Dešťové vody, které pronikají skládkou, tak pronikají do podzemních vod a v případě přívalových dešťů přímo zasahují nemovitost v našem vlastnictví a okolní pozemky

Tato skutečnost není vůbec řešena. Domníváme se, že došlo k porušení § 19 odst.1 Úkolů územního plánování stavebního zákona

Do vyřešení by neměla být vymezována nová transformační plocha v oblasti 240 Sedlec

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Podatel tvrzení o potřebě řešit záplavy srážkovými vodami z důvodu nedostatečného řešení odvodnění městské části Praha-Suchdol nijak nedokládá. V rámci Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021 ani dílčích podkladových studií „Obytný soubor Sofil Sedlec – podklad pro podnět na změnu územního plánu“ z 03/2018 a „Koordinační studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec – sever“ z 09/2018 nebyla zjištěna potřeba řešení záplav z městské části Suchdol.

Z VVURÚ vyplynul pro lokalitu 240 / Sedlec tento problém: „Vyšší procento zpevněných ploch způsobuje zrychlený odtok vody z území a problémy v navazujících částech povodí.“ Navržené řešení je pak následovné: „Zvýšení odtoku oproti současnému stavu vlivem naplnění MPP se nepředpokládá. Problematika byla historicky řešena

ad hoc, tj. skrze jednotnou a dešťovou kanalizaci a postupně dobudované retence v navazujícím povodí. Výhledově by mělo být řešeno přes koncepční strategie města s cílem na zasakování a zadržování primárně v místě a sekundárně níže v povodí.“

U lokality 164 je v rámci VVÚRÚ vyhodnoceno, že zvýšení odtoku oproti současnému stavu vlivem naplnění MPP se nepředpokládá. Nicméně je navrženo opatření: „Řešeno primárně skrze PSP (v místě) a sekundárně skrze navržené retence v navazujícím povodí. V závislosti na místních podmínkách (vhodnost zasakování aj.) vymezit v lokalitě v odpovídajícím objemu plochy pro průběžné zadržování nebo zasakování srážkových vod.“

Požadavek na zohlednění ochrany před přívalovými dešti (v souvislosti se Sedleckým potokem, údajně nedostatečnou retencí v Suchdole, konkrétně v areálech ČZU) a podmínění nové výstavby realizací retenčních a odvodňovacích opatření a dořešením kanalizační sítě a vodovodu v Sedlci z důvodu tudíž nebude zapracován, neboť z odborných podkladových dokumentací nevyplývá.

Řešení konkrétního zasakování srážkových vod je mimo podrobnost územního plánu. V čl. 133 odst. 4 textové části výroku MPP jsou dále stanoveny zásady pro nakládání se srážkovými vodami, které se uplatní na celé zastavitelné území hl. m. Prahy a které byly koordinovány se závěry vyhodnocení SEA: „Odvádění srážkových vod v zastavitelném území v závislosti na struktuře zástavby a srážkových vod souvisejících s navrženými prvky dopravní a technické infrastruktury v otevřené krajině bude řešeno v maximální možné míře formou opatření (stavebního i nestavebního charakteru) podporujících akumulaci a následné využití, případně vsakování srážkových vod a opatření vedoucích ke zpomalování jejich odtoku v souladu s platnými předpisy.“

Tyto zásady představují zásadní nástroj boje proti suchu a všechny záměry na území Prahy by se měly těmito zásadami řídit. Zásady nakládání se srážkovými vodami jsou součástí opatření zelené infrastruktury v Metropolitním plánu (viz blíže také kapitola 9 textové části odůvodnění MPP, konkrétně k čl. 133 textové části výroku MPP).

Metropolitní plán pak dále v úrovni podrobnosti územního plánu posílení odkanalizování území – Sběrače Suchdol 730/-/46, zásobování vodou – přiváděcí vodovodní řad Suchdol – Sedlec 720/-/21.

Retenční opatření staveb v lokalitách 703 / Zemědělská univerzita, 703 / Akademie věd II. a 383 / Suchdol jsou mimo podrobnost územního plánu. Řešení nakládání s dešťovými vodami a vsakování

je vždy předmětem posouzení v rámci povolenacích procesů konkrétního záměru, a to při dodržení zásad uvedených v čl. 133 odst. 4 textové části výroku MPP. Současně jsou v lokalitách Suc703 / Zemědělská univerzita, 703 / Akademie věd II. a 383 / Suchdol navrženy regulativy zahrad dle čl. 93 textové části výroku MPP, které zajistí jejich významný podíl, a tím i retenční schopnosti území.

Řešení skládky a zhodnocení podloží, na kterém má být umístěna případná zástavba nově vymezené plochy 800/164/2052 pro rekreační vybavenost, je předmětem posudků vypracovávaných v souvislosti s projektovou dokumentací budoucího záměru (např. hydrogeologického) a samotné projektové dokumentace, která musí nutně řešit způsob nakládání s odpady dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech. Konkrétní řešení odstranění skládky a její nahrazení veřejnou vybaveností je mimo podrobnost MPP, bude však předmětem veřejnoprávních povolení, v rámci kterých se budou k návrhu odstranění skládky vyjadřovat relevantní dotčené orgány, zejména hygienická stanice a orgán odpadového hospodářství.

Podatel taktéž neprokazuje, že by se jeho nemovitosti nacházely ve spádu skládky a že by snad podzemní vody měly být kontaminovány odpady ze skládky tak, že je zasaženo do jeho práva na příznivé životní prostředí. I pokud by tomu tak bylo, plocha 800/164/2052 má potenciál tento stav napravit prostřednictvím odstranění skládky. Už vůbec není prokazováno, že by snad měla skládka vliv na pozemky v transformační ploše 411/240/2267. Požadavku na odstranění transformační plochy 411/240/2267 tak nebude vyhověno.

Stav dotčeného území dle § 19 odst. 1 písm. a) stavebního zákona byl důkladně posouzen prostřednictvím Urbanistické studie Nový Sedlec a dalších studií pro změny ÚP SÚ, které byly podkladem jak pro pořízení změn Z 3328/19, 3537/28 a 3569/35, tak pro samotnou Urbanistickou studii Nový Sedlec. Ta byla primárním podkladem pro změnu ÚP SÚ Z 3827/00, ale také pro řešení širšího území, jak vyplývá z usnesení Rady hl. m. Prahy č. 1497 ze dne 13. 6. 2022, kterým schválila první návrh Urbanistické studie Nový Sedlec, kde je mimo jiné konstatováno, že Rada hl. m. Prahy „považuje důležitost území a jeho komplexní řešení včetně širšího území za prioritu“. I v důvodové zprávě návrhu Urbanistické studie Nový Sedlec je uvedeno: „Tato studie byla zpracována na podnět HMP a bude sloužit s úmyslem dosáhnout dohody všech aktérů o způsobu využití území, urychlit proces plánování a koordinace jak tramvajové trati, tak výstavby a s ní související veřejné vybavenosti.“

Vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec je tak v souladu s rozporovanými body (25) a (26) PÚR. Posouzení souladu MPP jako celku s těmito body PÚR je obsaženo v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP.

Námítka

ID 3035849

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 29

Název | 15) PUR ČR – bod 27

Vyjádření

Politika územního rozvoje České republiky. - Metropolitní územní plán není v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 4 (včetně Aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9) dále jen „PÚR“. Konkrétně s bodem 27.

Odůvodnění**K bodu (27)**

„Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť. efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.“

Tramvajová trať vede nesmyslně vzdáleně od lokality 240 Sedlec) Navíc jsou tím zlikvidovány zelené pásy a narušena soudržnost stávajících obyvatel, nesmyslně navýšen provoz v lokalitě 240 Sedlec. Dnes již vznikají dopravní zácpy, Autobusová doprava MHD je přeplněna a rovněž je přeplněna železniční doprava. Metropolitní plán řeší pouze tramvajovou dopravu. Ta snad může vyřešit autobusovou MHD, ale pro obyvatele oblasti 240 Sedlec bude pro vzdálenost zastávky tramvaje nevyužitelná. Opět zřejmě na přání

developerů. Další problémy - automobilová a železniční doprava není vůbec Metropolitním plánem řešena.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Koridor pro tramvajovou trať je vymezen s cílem zajistit kapacitní a efektivní dopravní propojení Dejvic (a tím centra města) se Suchdolem a Zemědělskou univerzitou, a dále s terminálem Výhledy. Taková tramvajová trať rozvojovou oblastí Nového Sedlce musí prudce nastoupat a musí zároveň spojovat cílové body nejkratší cestou, aby se stala skutečnou alternativou k automobilové a autobusové dopravě. Koridor pro tramvajovou trať v prostoru Nového Sedlce je vymezen na základě Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021 a s ohledem na náročné terénní podmínky. Vymezená trať bude zároveň dobře fungovat i pro obsluhu spodního Sedlce, i když docházková vzdálenost bude větší, ale nikoliv nevyužitelná. Území řešené v lokalitě 240 / Sedlec přitom leží v bezprostřední blízkosti železnice a železniční zastávky Praha-Sedlec. Přeplněnost železniční dopravy podatel nijak neprokazuje.

K argumentaci ohledně odstranění pásů zeleně a stanovení míry využití (zastavitelnosti) pořizovatel odkazuje na vypořádání dílčí argumentace podatele, ve které uváděl rozpor MPP s body (14) a (21) PÚR.

Návrhem MPP nemohlo dojít k navýšení provozu v lokalitě 240 / Sedlec, neboť je takové řešení mimo jeho podrobnost. Pokud tím podatel odkazuje na stanovení míry využití území, odkazuje pořizovatel na výše uvedené ve vztahu k principu kontinuity ohledně přijatých a pořizovaných změn ÚP SÚ.

Vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec vychází z Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021, jejíž součástí byla také komplexní dopravní studie, v rámci které došlo k prověření kapacit pozemních komunikací ulic Kamýcká – Rostocká se zohledněním informací záměrů nové zástavby v území i rozvoje v přílehlé části Středočeského kraje. Rada hl. m. Prahy schválila první návrh Urbanistické studie Nový Sedlec usnesením č. 1497 ze dne 13. 6. 2022, kde bylo mimo jiné Radou hl. m. Prahy konstatováno, že „považuje důležitost území a jeho komplexní řešení včetně širšího území za prioritu“. I v důvodové zprávě předloženého návrhu Urbanistické studie Nový Sedlec je uvedeno: „Tato studie byla zpracována na podnět HMP a bude sloužit s úmyslem dosáhnout dohody všech aktérů o způsobu využití území, urychlit proces plánování a koordinace jak tramvajové trati, tak výstavby a s ní související veřejné vybavenosti.“

Urbanistická studie Nový Sedlec a další studie (zejména „Obytný soubor Sofil Sedlec – podklad pro podnět na změnu územního plánu“ z 03/2018 a „Koordinační studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec – sever“ z 09/2018) byly taktéž podkladem pro pořizované změny ÚP SÚ týkající se posuzovaného území (Z 3328/19, Z 3537/28, Z 3569/35 a Z 3827/00), ze které MPP zpracoval.

Dopravně inženýrské podklady, ze kterých bylo vycházeno obecně při zpracování MPP, systematicky zohledňují nejen rozvoj hl. m. Prahy, ale i rozvoj obcí v přilehlé části Středočeského kraje, a to na základě demografických prognóz a platných územně plánovacích dokumentací. Tyto podklady jsou průběžně aktualizovány podle dostupných dat. V závěrech hodnocení vlivů na klimatický systém a místní klimatické charakteristiky (Příloha 2a), ovzduší (Příloha 2b Rozptylová studie), vlivů hluku (Příloha 3 Akustické posouzení) a vlivů na zdraví obyvatel (Příloha 4- Studie zdravotních rizik) jsou vlivy přenášeny na území hl. m. Prahy zohledněny. Tvzení, že dopravní vztahy ve spádovém území nebyly řešeny, proto není pravdivé.

Metropolitní plán navrhuje plochy a koridory pro záměry dopravní infrastruktury v souladu s Plánem udržitelné mobility. Jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj veřejné dopravy se zaměřením na kapacitní kolejovou dopravu. MPP a VVURÚ počítá s dojíždějícími automobily ze Středočeského kraje, podílí se na zátěžích komunikací v dopravním modelu, který byl využit pro analýzy hluku a emisí v rámci posouzení vlivu. Návrh koridorů pro veřejnou dopravu a návrh koridoru pro Pražský okruh má za cíl výrazně snížit počet dojíždějících vozidel.

Lokality 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec jsou tak řešeny komplexně, kdy je v rámci lokality 164 / Nový Sedlec navržena nová stavba dopravní infrastruktury 910-622/-/14 Tramvajová trať Nádraží Podbaba – Suchdol. V kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP (k čl. 123 textové části výroku návrhu MPP) je uvedeno, že primární úlohou prodloužení tratě na Suchdol je zlepšení úrovně dopravní obsluhy oblasti Suchdola, zejména stále se rozvíjejícího areálu Zemědělské univerzity. Navrhovaná trať na Suchdol řeší obsluhu veřejnou dopravou nových rozvojových území v Novém Sedlci a severovýchodně od Kamýcké na Výhledech a je koordinována s Urbanistickou studií Nový Sedlec. Dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, neodhalila zásadní zvýšení automobilové dopravní zátěže na ulici Kamýcká, a to jak ve variantě bez vybudování Pražského okruhu v úseku Ruzyně – Suchdol a Suchdol – Březiněves, tak i s jeho dostavbou. Konkrétně je v bodě 3.9.1 Dopravní studie k Urbanistické studii Nový Sedlec – Návrhová část uvedeno, že „z provedených posouzení je celkově zřejmé, že přilehlý úsek ul. Kamýcká a na něm umístěné křižovatky

budou disponovat jak ve střednědobém, tak i dlouhodobém výhledu dostatečnou kapacitou pro převedení očekávaných zátěží.“

Bližší řešení dopravních kolon na ulici Kamýcká a následně Roztocká a Podbabská (např. rozšíření do 4 jízdních pruhů) je mimo podrobnost územního plánu. Je však možné doplnit, že v lokalitě 164 / Nový Sedlec má být podle dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, nová zástavba řešena prostřednictvím 4 samostatných napojení, aby došlo k přerozdělení dopravy. Dále jsou doporučeny např. realizace levých odbočovacích pruhů ve směru „z centra“ a zajištění úpravy křižovatek na ulici Kamýckou. I tyto návrhy jsou však mimo podrobnost územního plánu. Jako základní ulevení automobilové dopravy byla vyhodnocena realizace tramvajové tratě, kterou MPP prostřednictvím koridoru 910-622/-/14 vymezuje.

Doprava je v návaznosti na vymezení transformačních ploch 411/240/2267 v lokalitě 240 / Sedlec a transformačních ploch 411/164/2184, 411/164/2645, 411/164/2646, 411/164/2647, 412/164/8065 a 412/164/8139 v lokalitě 164 / Nový Sedlec řešena koncepčně a vychází z dostatečného množství odborných podkladů.

V části argumentace o narušení soudržnosti obyvatel odkazuje pořizovatel na vypořádání připomínkového textu podatele, ve kterém tvrdí rozpor s bodem (19) PÚR.

Pořizovatel tudíž shrnuje, že způsob využití území lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec včetně jejich individuálních regulativů v podobě doplněných dílčích ploch a bodů veřejné vybavenosti a městských parků je v souladu s bodem (27) PÚR. A to včetně dopravního řešení v rámci podrobnosti územního plánu, zejména prostřednictvím koridoru pro tramvajovou trať. Posouzení souladu MPP jako celku s tímto bodem PÚR je obsaženo v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP.

Námítka

ID 3035850

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 30

Název | 16) PUR ČR – bod 28

Vyjádření

Politika územního rozvoje České republiky. - Metropolitní územní plán není v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 4 (včetně Aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9) dále jen „PÚR“. Konkrétně s bodem 28.

Odůvodnění**K bodu (28)**

„Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby udržitelného rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně zelené infrastruktury a veřejných prostranství. Vytvářet podmínky pro rozvoj území s dostupnou krajinou a sídelní zelení a pro rozvoj kvalitních veřejných prostranství s dostatečným zastoupením vegetačních prvků. Návrh a ochranu kvalitních městských nebo venkovských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. Při vymezování ploch bydlení a stanovování podmínek pro rozvoj bydlení zohledňovat požadavky na veřejná prostranství.“

Opět nebylo v oblasti Sedlce a Nové Sedlce nic řešeno. Potřeby rozvoje území jsou ignorovány. Udržitelný rozvoj v dlouhodobém horizontu je zásadně ignorován. Stále se domáháme aby byly zohledněny i pilíř environmentální a sociální a rovněž i ekonomický. Zde je upřednostněn pouze zájem developerů Jako sociální pilíř je předkládána potřeba bytů, ale je opomenuto, že není zajištěna doprava, pracovní místa, veřejná vybavenost. Environmentální pilíř je zcela ignorován. Je pouze zabírána rostlá zeleň. Není řešena potřeba celého spádového území, vyvážená urbánní struktura pro celé spádové území. Není plánováno komplexně s ohledem na dalších 20 let. Veřejná prostranství nejsou plánována, zeleň, vymezená v současně platném územním plánu, je omezena. Jsou ignorovány dopravní problémy - zácpy. I v takových podmínkách je navrhovaná

zástavba (stav při minulém projednání v roce 2018 a 2022) navyšována a zintenzivněna. S veřejností nebylo o této skutečnosti vůbec samozřejmě nic konzultováno a participováno.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec vychází z Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021, jejíž součástí byla také komplexní dopravní studii, v rámci které došlo k prověření kapacit pozemních komunikací ulic Kamýcká – Rostocká se zohledněním informací záměrů nové zástavby v území i rozvoje v přílehlé části Středočeského kraje. Rada hl. m. Prahy schválila první návrh Urbanistické studie Nový Sedlec usnesením č. 1497 ze dne 13. 6. 2022, kde bylo mimo jiné Radou hl. m. Prahy konstatováno, že „považuje důležitost území a jeho komplexní řešení včetně širšího území za prioritu“. I v důvodové zprávě předloženého návrhu Urbanistické studie Nový Sedlec je uvedeno: „Tato studie byla zpracována na podnět HMP a bude sloužit s úmyslem dosáhnout dohody všech aktérů o způsobu využití území, urychlit proces plánování a koordinace jak tramvajové trati, tak výstavby a s ní související veřejné vybavenosti.“

Urbanistická studie Nový Sedlec a další studie (zejména „Obytný soubor Sofil Sedlec – podklad pro podnět na změnu územního plánu“ z 03/2018 a „Koordinační studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec – sever“ z 09/2018) byly taktéž podkladem pro pořizované změny ÚP SÚ týkající se posuzovaného území (Z 3328/19, Z 3537/28, Z 3569/35 a Z 3827/00), ze které MPP zpracoval. Tedy změny ÚP SÚ, které upravovaly využití území lokalit 240 / Sedlec i 164 / Nový Sedlec a zejména jejich transformační plochy.

Míra využití transformační plochy 411/240/2267 včetně koeficientu zastavěnosti byla už v návrhu pro veřejné projednání odvozena od již existující zástavby a v rámci kontinuity také od již pořizovaných změn ÚP SÚ Z 3328/19, Z 3537/28 a Z 3569/35, kde byla stanovena míra využití „E“. Ta byla odvozena od stávající zástavby výrobních a skladových areálů. Způsob výpočtu míry využití území byl v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání upraven. Došlo také k přepočtu příslušných koeficientů tak, aby lépe reflektovaly stávající koeficienty v ÚP SÚ a důsledněji vycházely z dosavadní míry využití území. Míra využití transformační plochy 411/240/2267 tak i nadále odpovídá míře využití území stanovené uvedenými změnami ÚP SÚ. K argumentaci ohledně navýšení a zintenzivnění zástavby v návrhu MPP mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním (zejména z důvodu zvýšení rozmezí podlažnosti

a změny výpočtu míry využití území) pořizovatel odkazuje na vypořádání podatelem tvrzeného rozporu MPP s bodem (14) PÚR.

Ještě před konáním opakovaného veřejného projednání byly změny ÚP SÚ Z 3328/19 a 3537/28 projednány s dotčenými orgány, schváleny zastupitelstvem a nabyly účinnosti. Pořizovatel při jejich hodnocení dospěl k závěru, že funkční využití pozemků dotčených těmito změnami je v souladu s aktuálním právním stavem těchto pozemků, protože toto funkční využití a kód míry využití plochy převzal z ÚPSÚ, což je zcela v souladu s principem kontinuity v územním plánování a v rámci jeho diskrečního oprávnění. Princip kontinuity mj. „umožňuje dotčeným osobám přizpůsobit své poměry záměrům soukromých či veřejných investorů v území, které byly zahrnuty do územně plánovací dokumentace. Spíše nežádoucí naopak je, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny, neboť tím dochází k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků.“ (srov. rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016-45).

Zákonnost změny Z 3328/19 byla již dokonce potvrzena nejprve Městským soudem v Praze v rozsudku ze dne 1. 7. 2025, č. j. 15 A 38/2025-215 a následně také Nejvyšším správním soudem v rozsudku ze dne 6. 3. 2026, č. j. 7 As 151/2025-113, kterým byla zamítnuta kasační stížnost podatele.

Obdobně tak pořizovatel postupoval i při přejímání pořizovaných změn Z 3569/35 a Z 3827/00. Návrh MPP vymezení lokality 240 / Sedlec převzal z již schváleného zadání změny Z 3569/35, a to ve fázi, kdy byla již projednána se všemi dotčenými orgány. Jako taková se pořizovaná změna v rámci koordinace procesu územního plánování stala závazným podkladem pro nově pořizovaný MPP a případné vyhovění požadavku podatele by mj. bylo v rozporu se schváleným zadáním této změny.

K zohlednění vyjmenovaných pořizovaných změn ÚP SÚ v rámci pořizování MPP se vyjádřila taktéž dotčená městská část, která s jejich převzetím do návrhu MPP souhlasila.

Vymezení způsobu využití zastavitelných transformačních ploch 411/240/2267, 411/164/2184, 411/164/2645, 411/164/2646 a 411/164/2647 v posuzovaných lokalitách 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec jako zastavitelná obytná (čl. 63 návrhu textové části výroku MPP) umožní do daných ploch umisťovat nejen stavby pro bydlení, ale také záměry pro obsluhu obyvatel (veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci). Tím MPP směřuje k dosažení souladu mezi veřejnými a soukromými zájmy nejen vlastníků pozemků nacházejících se v řešené ploše, ale také obyvatel okolní zástavby (srov. § 18 odst. 2 a 3 stavebního

zákona). Nedojde tak ke ztrátě sociálních vazeb ani služeb či veřejné vybavenosti.

Zachování, resp. výsadba nové zeleně je v dotčených transformačních plochách 411/240/2267 a 411/164/2184, 411/164/2645, 411/164/2646 a 411/164/2647 realizována regulativem míry využití (zastavění) území a regulativem vymezení městského parku bodem (čl. 86 návrhu textové části výroku MPP) – 123/164/1081 a plošně – 123/164/3256. Ve vztahu k tvrzenému zabírání vzrostlé zeleně odkazuje pořizovatel na vypořádání argumentace podatele, ve které uvádí rozpor MPP s bodem (21) PÚR.

Současně v důsledku koncepčních změn návrhu MPP ve vztahu k právní kontinuitě, úpravy metodiky MVÚ a zapracování finální podoby Urbanistické studie Nový Sedlec byly v rámci lokality 164 / Nový Sedlec v návrhu pro opakované veřejné projednání vymezeny individuální regulativy veřejné vybavenosti, a to jak bodem, tak i plošně. Nové plochy a body veřejné vybavenosti jsou vymezeny jak pro občanskou vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. b) návrhu textové části výroku MPP), tak i pro rekreaci (412/164/8139). Plocha 800/164/2052 zůstala zachována, avšak její využití bylo změněno na rekreační vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. c) návrhu textové části výroku MPP).

Lokality 164 / Nový Sedlec a 240 / Sedlec jsou tak řešeny koncepčně, se zohledněním všech pilířů udržitelného rozvoje (environmentálního, sociálního i ekonomického). K tomu blíže viz vypořádání dílčí argumentace podatele, ve které uvádí rozpor MPP s bodem a)1 platných ZÚR hl. m. Prahy (Účelné a hospodárné uspořádání Prahy ve světle tří pilířů udržitelného rozvoje).

K argumentaci týkající se nedostatečného řešení dopravní infrastruktury lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec pořizovatel odkazuje na vypořádání připomínkového textu podatele, ve kterém uváděl rozpor MPP s body (16) a (24) PÚR.

V návaznosti na dokončení procesu pořizování celé Urbanistické studie Nový Sedlec byla tato kompletně zveřejněna na internetových stránkách IPR v průběhu roku 2023. Na dokončení Urbanistické studie Nový Sedlec se také podílela veřejnost, a to prostřednictvím online ankety a participačních aktivit v místě, které proběhly v říjnu 2023. Těchto participačních aktivit se také mohl účastnit podatel. V důsledku těchto skutečností byly některé regulativy ploch 240 / Sedlec a zejména 164 / Nový Sedlec v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání zpřesněny (např. výše zmiňované doplnění lokality 164 / Nový Sedlec o body a plochy veřejné vybavenosti a městských parků). Výchozí posouzení stavu obsažené v její analytické části a dopravní studii zůstalo nezměněno. Z toho důvodu

se vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání podstatným způsobem (nad rámec koncepčních úprav návrhu MPP zejména ve vztahu k rozčlenění území a výpočtu míry využití území, které prostupují celý návrh MPP) nezměnilo. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření těmito změnami opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec plně odpovídá principu kontinuity a převzetí změn ÚP SÚ (Z 3328/19, Z 3537/28, Z 3569/35 a Z 3827/00) již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, a MPP tudíž již v těchto lokalitách nebyl upraven.

Pořizovatel tudíž shrnuje, že způsob využití území lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec včetně jejich individuálních regulativů v podobě doplněných dílčích ploch a bodů veřejné vybavenosti, městských parků a náměstí je v souladu s bodem (28) PÚR a jeho požadavky na veřejná prostranství a aplikaci zásady udržitelného rozvoje území. A to včetně dopravního řešení v rámci podrobnosti územního plánu, zejména prostřednictvím koridoru pro tramvajovou trať. Stejně tak byla zohledněna prostupnost s okolní zelení v krajinném rozhraní lokality 961 / Vltava sever. Posouzení souladu MPP jako celku s tímto bodem PÚR je obsaženo v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP.

Námítka

ID 3035851

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Lokalita | 781, 240

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 31

Název | 17) Věcné Připomínky vyplývající z připomínek k PÚR -
podchod

Vyjádření

Je nutné propojit podchodem oddělené části Sedlce a řešit cestu spoluobčanů od vlaku, tak aby mohl Sedlec fungovat jako jeden celek v místě ulice Přerušené.

Odůvodnění

Stávající návrh není v souladu s Politikou územního rozvoje, body 15, 20a a 22.

Je nutné propojit nově podchodem oddělené části Sedlce a řešit cestu spoluobčanů od vlaku, tak aby mohl Sedlec fungovat jako jeden celek v místě ulice Přerušené. Vzhledem k zvýšení míry využití území to je zásadní požadavek. Tedy aby nebyl pohyb občanů omezen železnicí, tak jako v minulosti v Berlíně zdí a občané nemuseli jako školáci uskakovat před vlakem. Právě segregaci napomáhá navrhování nadchodu nad elektrickou trakcí železniční dráhy. Nadchod je zcela nevhodný (640/-/133 Lávka přes železnici v Sedlci - návrh). Nadchod je tak skutečnou atrakcí pro mladé a děti (pro sledování mašinek), nikoliv pro starší, původní obyvatelé Sedlce. Navíc zde toto místo zcela „nahrává“ tomu aby zde byl podchod. Využil někdy v životě někdo z autorů nadchod nad železniční drahou? Nevíme kdo vymyslel pojmenovat po přerušení ulice tratí ulici „Přerušená“ a nerealizovat podchod. Musel se cítit naprosto geniální a se smyslem pro humor. Prosím, pokuste se tento typ humoru a geniality, zřejmě z období socialismu, odstranit a řešit i cestu spoluobčanů od vlaku a skutečný průchod do oddělené části Sedlce. Budeme Vám zavázáni.

Návrh nadchodu v ulici Přerušená nad železniční elektrickou trakcí (640/-/133 Lávka přes železnici v Sedlci - návrh) je jasným příkladem porušení pravidla z bodu 22 PÚR. Pořizovatel Metropolitního

územního plánu vybudováním nadchodu namísto podchodu porušuje několik bodů současně. Brání migraci starších spoluobčanů, nerespektuje bezdůvodně naše připomínky a navíc zde může být využit podchod i pro cyklostezku. Někdo může namítnout, že cca 300 - 400 m je malý viadukt pod tratí. Ten je ale pouze jednosměrný, úzký, takže zde dochází ke konfliktu s automobilovou dopravou a ve směru, kde je umožněn vjezd, je u silnice velké převýšení. Pro málo zdatné cyklisty je nevhodný. Další podjezd je vzdálen asi 800 - 900 m, ale je pouze jednosměrný.

Podmínkám ale zároveň brání i nepřiměřené využití území, které je navrženo v transformačních plochách oblastí 240 Sedlec a 164 Nový Sedlec.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

V části argumentace podatele týkající se lávky přes železniční trať již bylo vyhověno v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání, kdy byl upraven název prvku 640/-/133; slovo „lávka“ bylo nahrazeno obecnějším „propojením“ bez specifikace technického řešení mimoúrovňového křížení se železniční tratí. Tato úprava zůstala zachována i po opakovaném veřejném projednání.

V návrhu MPP je vymezeno propojení 640/-/133 „Propojení přes železnici v Sedlci — návrh“ jako významná stavba pro bezmotorovou dopravu dle čl. 127 a 128 textové části výroku MPP. Konkrétní forma – podchod nebo nadchod – MPP nestanovuje vzhledem k úrovni podrobnosti územního plánu. Při hledání nejvhodnějšího řešení křížení pozemní komunikace ul. Přerušená s železniční tratí tak budou předmětem analýzy v navazujících stupních plánování všechny typy mimoúrovňového křížení (včetně podchodu). Problematika byla komplexně prověřena již v rámci prvního veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, a návrh tak již není možné upravit do příhodnější podoby.

K tvrzenému rozporu s body (20a) a (22) PÚR pořizovatel uvádí, že prostupnost území a propojenost míst pro člověka jsou v dané lokalitě zajištěny. V místě, na které podatel poukazuje, je tento požadavek naplněn konkrétně propojením 640/-/133 „Propojení přes železnici v Sedlci — návrh“ jakožto stavbou pro bezmotorovou dopravu podle čl. 127 a 128 textové části výroku MPP. Konkrétní forma (podoba) tohoto propojení bude řešena v navazujících fázích přípravy, neboť

stanovení konkrétní podoby propojení přesahuje podrobnost územního plánu. Podstatné je, že propojení je v daném místě na úrovni MPP zajištěno, o rozpor s body (20a) a (22) PÚR se tudíž nejedná.

K tvrzenému rozporu s bodem (15) PÚR pořizovatel uvádí, že oblast starého Sedlce nelze považovat za vyloučenou lokalitu, jejíž segregaci by mělo vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec, resp. transformačních ploch 411/240/2267, 411/164/2184, 411/164/2645, 411/164/2646 a 411/164/2647 ještě více prohloubit, a nejde tedy o rozpor s bodem (15) PÚR. Metropolitní plán obecně předchází sociální segregaci ve všech lokalitách stanovením požadavků na kvalitu urbánního prostředí, na prostupnost a smíšenost využití obytného území, na kvalitu životního prostředí (krajina, parky, veřejná prostranství a jejich hierarchie) a na efektivitu veřejné infrastruktury. To vše platí i pro lokality 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec, a to prostřednictvím smíšenosti využití transformačních ploch 411/240/2267, 411/164/2184, 411/164/2645, 411/164/2646 a 411/164/2647, do kterých je možné umisťovat nejen stavby pro bydlení, ale také záměry pro obsluhu obyvatel (veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci). Prevence další formy segregace, a sice narůstání periferizace určitých lokalit, je dosahována pomocí uvolnění potenciálu transformace znehodnocených území ve městě.

Pořizovatel tak s ohledem na výše uvedené shrnuje, že vymezení propojení a prostupnosti území v rámci lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec je v souladu s požadavky bodů (15), (20a) a (22) PÚR, neboť jejich cílovým charakterem a dílčími regulativy je bráněno sociální segregaci i nežádoucímu srůstání sídel, je podpořena propojenost území a jsou vytvářeny podmínky pro rozvoj a využití území pro různé formy cestovního ruchu. Posouzení souladu MPP jako celku s těmito body PÚR je obsaženo v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel přitom nemá povinnost explicitně odůvodňovat soulad územního plánu s jednotlivými články PÚR, což potvrzuje i judikatura správních soudů (viz rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 13. 9. 2022, č. j. 51 A 40/2022-69).

Vymezovat pěší dopravu je mimo podrobnost územního plánu, který ale vytváří předpoklady pro její rozvoj. Pěší doprava je základem pražské mobility a úzce souvisí s vymezením veřejných prostranství, který návrh MPP vymezuje a dostatečně chrání, výrazně nad rámec ÚP SÚ, tj. stávajícího právního stavu. Významná chybějící propojení jsou ve formě pěšího propojení dvou bodů vymezovány přímo, stejně jako koridory pro významné stavby bezmotorové dopravy (konkrétní lávky a podchody pro pěší a cyklisty spojené s překonáním významné bariéry). Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání již byla zároveň celá tato vrstva komplexně prověřena a v případě konkrétních významných návrhů byla doplněna. Návrh MPP byl na

základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.110 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035852

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Lokalita | 119, 163, 164, 383, 756, 961

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 32

Název | 18) Věcné Připomínky vyplývající z připomínek k PÚR - tramvaj

Vyjádření

Novou tramvajovou trať vést tak, aby vhodně obsloužila obě části Sedlce.

Odůvodnění

Stávající návrh není v souladu s Politikou územního rozvoje, body 15, 20a a 27.

Novou tramvajovou trať vést tak, aby vhodně obsloužila obě části Sedlce. V současné době je zastávka tramvaje umisťována pouze podle „urbanistického“ zájmu developerů v oblasti Nového Sedlce. Je velice vzdálená lokalitě Sedlec. Zastávku je nutné vybudovat v lokalitě Nový Sedlec poblíž ulice Kamýcké. Je nutné zohlednit veřejný zájem při vedení celé trati. Zde je vhodné situovat i obchody a služby. Stávající umístění je naprosto v rozporu s výše uvedeným požadavkem. Provedla participace s občany na umístění tramvajové tratě? Nikoliv. Zde pokládáme za zcela nesporné, že umístění tramvajové tratě je zcela v rozporu se zásadami udržitelného rozvoje.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Dopravní řešení obou lokalit vychází z dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021. Dopravní kapacita území i v širších vztazích byla důkladně a koncepčně prověřena. Lokality 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec a jejich dopravní napojení je tak řešeno komplexně, kdy je v rámci lokality 164 / Nový Sedlec navržena nová stavba dopravní infrastruktury 910-622/-/14 Tramvajová trať Nádraží Podbaba – Suchdol. Lokality 164 /

Nový Sedlec a 240 / Sedlec jsou přitom řešeny koncepčně, se zohledněním všech pilířů udržitelného rozvoje (environmentálního, sociálního i ekonomického).

Koridor tramvajové trati je vymezen s cílem zajistit kapacitní a efektivní dopravní propojení Dejvic (a tím centra města) se Suchdolem a Zemědělskou univerzitou, a dále s terminálem Výhledy. Tramvajová trať rozvojovou oblastí Nového Sedlce musí prudce nastoupat a musí zároveň spojovat cílové body nejkratší cestou, aby se stala skutečnou alternativou k automobilové a autobusové dopravě. Koridor pro tramvajovou trať v prostoru Nového Sedlce je proto vymezen na základě Urbanistické studie Nový Sedlec a s ohledem na náročné terénní podmínky. Vymezená trať bude zároveň dobře fungovat i pro obsluhu spodního Sedlce, i když docházková vzdálenost bude větší. Území řešené lokalitou 240 / Sedlec přitom leží v bezprostřední blízkosti železnice a železniční zastávky Praha-Sedlec, přičemž železnice obsluhuje lokalitu 240 / Sedlec dostatečně.

Co se týče požadavku na vybudování zastávky v lokalitě 164 / Nový Sedlec poblíž ulice Kamýcké, pořizovatel uvádí, že poloha zastávek není předmětem MPP, neboť přesahuje jeho míru podrobnosti. MPP však vymezuje trasu tramvaje tak, že umístění zastávky poblíž ulice Kamýcké umožňuje. Technické parametry navrhované tramvajové trati MPP s ohledem na své měřítko a rámec blíže nestanovuje.

Co se týče části argumentace podatele týkající se participace, pořizovatel uvádí, že v návaznosti na dokončení procesu pořizování celé Urbanistické studie Nový Sedlec byla tato kompletně zveřejněna na internetových stránkách IPR v průběhu roku 2023. Na dokončení Urbanistické studie Nový Sedlec se také podílela veřejnost, a to prostřednictvím online ankety a participačních aktivit v místě, které proběhly v říjnu 2023. Těchto participačních aktivit se také mohl účastnit podatel. V důsledku těchto skutečností byly např. některé regulativy ploch 240 / Sedlec a zejména 164 / Nový Sedlec v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání zpřesněny (např. výše zmiňované doplnění lokality 164 / Nový Sedlec o body a plochy veřejné vybavenosti a městských parků). Výchozí posouzení stavu obsažené v její analytické části a dopravní studii zůstalo nezměněno.

Z toho důvodu se podstatným způsobem (nad rámec koncepčních úprav návrhu MPP zejména ve vztahu k rozčlenění území a výpočtu míry využití území, které prostupují celý návrh MPP) vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání nezměnilo. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření těmito změnami opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec plně odpovídá principu kontinuity a převzetí změn ÚP SÚ (Z 3328/19, Z 3537/28, Z 3569/35 a

Z 3827/00) již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, a MPP tudíž již v těchto lokalitách nebyl upraven.

Co se týče tvrzeného rozporu s body (15), (20a) a (27) Politiky územního rozvoje, pořizovatel shrnuje, že dopravní řešení na úrovni podrobnosti územního plánu, včetně vymezení koridoru pro tramvajovou trať, je s těmito body PÚR v souladu. Posouzení souladu MPP s uvedenými body PÚR je obsaženo v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel však i v této souvislosti připomíná, že nemá povinnost explicitně odůvodňovat soulad územního plánu s jednotlivými články PÚR, což potvrzuje i judikatura správních soudů (viz rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 13. 9. 2022, č. j. 51 A 40/2022-69).

Námítka

ID 3035853

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Lokalita | 781, 961, 240, 383, 164

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 33

Název | 19) Věcné Připomínky vyplývající z připomínek k PÚR – plochy pro vybavenost, sport a oddech

Vyjádření

V lokalitě Sedlec, a především Nový Sedlec a to v transformačních a rozvojových plochách jsou naprosto minimálně nebo vůbec vymezeny plochy pro sport a oddech, základní veřejnou vybavenost.

Odůvodnění

Stávající návrh není v souladu s Politikou územního rozvoje, bodem 15 a 20a.

V lokalitě Sedlec, a především Nový Sedlec a to v transformačních a rozvojových plochách jsou naprosto minimálně nebo vůbec vymezeny plochy pro sport a oddech, základní veřejnou vybavenost. Stávající Sedlec nemůže poskytovat pro Nový Sedlec celou infrastrukturu. Nový Sedlec by měl „přinést“ obchodní prostory, sportoviště, zelené plochy, parky. Právě zde by měla být umístěna škola a školka. Nikoliv ji umístit do oblasti Sedlec, u původní zástavby, ale tam kde bude sloužit nikoliv znamenat další zátěž pro původní lokalitu. Mělo by se jednat o zahradní město se základní vybaveností v širším slova smyslu. Nesmí se jednat o další rozvoj procesu suburbanizace.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Vymezení způsobu využití zastavitelných transformačních ploch 411/240/2267, 411/164/2184, 411/164/2645, 411/164/2646 a 411/164/2647 v lokalitách 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec jako ploch obytných (čl. 63 návrhu textové části výroku MPP) umožňuje umísťování nejen staveb pro bydlení, ale i širokého spektra funkcí

zajišťujících obsluhu území. V těchto plochách je přípustná veřejná vybavenost, obchod, administrativa, nerušící výroba, sport a rekreace, případně jejich kombinace. Není tedy pravdivé tvrzení, že by v území nebyl vytvořen prostor pro rozvoj základní infrastruktury, sportu či oddechu. Naopak, zvolený regulativ umožňuje flexibilní a komplexní rozvoj území odpovídající potřebám budoucích obyvatel i okolní zástavby, v souladu s § 18 odst. 2 a 3 stavebního zákona.

Zajištění zeleně a rekreačních funkcí je v řešených plochách garantováno regulativy míry využití území (zastavitelnosti) a dále konkrétním vymezením ploch a bodů městských parků (čl. 86 návrhu textové části výroku MPP), konkrétně 123/164/1081 a 123/164/3256. Tím je zabezpečeno jak zachování stávající zeleně, tak vznik nových parkových a rekreačních ploch.

Současně byly na základě úprav návrhu MPP, včetně zpracování Urbanistické studie Nový Sedlec, v lokalitě 164 / Nový Sedlec nově vymezeny individuální regulativy veřejné vybavenosti, a to jak formou ploch, tak bodů. Jedná se o plochy občanské vybavenosti (čl. 143 odst. 1 písm. b) návrhu textové části výroku MPP) a rekreační vybavenosti (např. 412/164/8139). Plocha 800/164/2052 byla zachována, přičemž její využití bylo upraveno na rekreační vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. c)). Uvedené změny posilují vybavenost území a reagují na potřeby nové čtvrti.

Lokality 164 / Nový Sedlec a 240 / Sedlec jsou řešeny koncepčně jako plnohodnotná městská struktura se zohledněním environmentálního, sociálního i ekonomického pilíře udržitelného rozvoje. Návrh MPP směřuje k vytvoření funkčně smíšeného území, nikoliv monofunkční obytné zástavby, a tím předchází nežádoucím projevům suburbanizace.

Požadavek na explicitní vymezení dalších konkrétních funkcí (obchody, sportoviště, parky, apod.) v rámci návrhu nebude zpracován. Tyto funkce je možné realizovat v rámci stanoveného způsobu využití obytných ploch bez nutnosti jejich samostatného vymezení. Zvolený přístup zajišťuje dostatečnou míru flexibility pro budoucí řešení území při současném zachování požadavků na veřejnou vybavenost a rekreaci. Spolu s vymezenými plochami parků a návazností na otevřenou krajinu je tak zajištěn dostatek prostor pro oddech a rekreaci obyvatel.

V části požadavku podatele na vymezení zahradního města odkazuje pořizovatel na dílčí vypořádání argumentace podatele ve vztahu k požadavku podatele na přeměnu struktury transformačních ploch na zahradní město.

V části argumentace podatele týkající se dalšího nežádoucího rozvoje procesu suburbanizace odkazuje pořizovatel na dílčí

vypořádání argumentace podatele, ve které uvádí rozpor MPP s bodem (19) PÚR.

Námítka

ID 3035854

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Lokalita | 319, 961

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 34

Název | 20) Věcné Připomínky vyplývající z připomínek k PÚR –
lávka přes Vltavu

Vyjádření

Návrh lávky přes Vltavu (640/-/59 Lávka přes Vltavu u Sedlce - návrh) je nelogický.

Odůvodnění

Stávající návrh není v souladu s Politikou územního rozvoje, body 15, 20a a 22.

Rovněž nelogický je návrh lávky přes Vltavu (640/-/59 Lávka přes Vltavu u Sedlce - návrh). Tato lávka mohla navazovat na ulici Přerušenu a umožnit tak přímé napojení. Na druhé straně Vltavy je relaxační zóna, kterou občané rádi využijí. Takto se jedná o spojení, které je nelogické a spojuje pouze jednotlivé nemovitosti. Námi navržené spojení je pro všechny podstatně atraktivnější a především je atraktivnější pro pěší turistiku. V oblasti 240 Sedlec a 164 Nový Sedlec bude velké množství občanů, kteří lávku budou moci využít pro krátké procházky, stejně tak občané z druhé strany Vltavy.

Rovněž nelogický je návrh lávky přes Vltavu (640/-/59 Lávka přes Vltavu u Sedlce - návrh). Tato lávka mohla navazovat na ulici Přerušenu a umožnit tak přímé napojení. Na druhé straně Vltavy je relaxační zóna, kterou občané rádi využijí. Takto se jedná o spojení, které je nelogické a spojuje pouze jednotlivé nemovitosti. Námi navržené spojení je pro všechny podstatně atraktivnější a především je atraktivnější pro pěší turistiku. V oblasti 240 Sedlec a 164 Nový Sedlec bude velké množství občanů, kteří lávku budou moci využít pro krátké procházky, stejně tak občané z druhé strany Vltavy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Umístění lávky 640/-/59 v návrhu MPP bylo posouzeno jako nejvhodnější varianta vzhledem k tomu, že bude propojovat zastavitelné lokality 240 / Sedlec a 319 / Podhoří. Lávka i v případě návrhu MPP navazuje na cyklostezku a rekreační oblast v lokalitě 916 / Vltava sever. I při tomto umístění bude lávka využívána množstvím občanů z lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec, kteří lávku přes Vltavu budou moci využít pro krátké procházky, stejně tak občané z druhé strany Vltavy, kteří ji budou moci využít pro spoj k železniční nebo nově budované tramvajové dopravě. Předmětnou lávkou se tak zvyšuje propojenost města jak pro rekreační, tak pro čistě funkčně mobilní účely.

Pořizovatel tak s ohledem na výše uvedené shrnuje, že vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec je v souladu s požadavky bodů (15), (20a) a (22) PÚR, neboť jejich cílovým charakterem a dílčími regulativy je bráněno sociální segregaci i nežádoucímu srůstání sídel, je podpořena propojenost území a jsou vytvářeny podmínky pro rozvoj a využití území pro různé formy cestovního ruchu. Posouzení souladu MPP jako celku s těmito body PÚR je obsaženo v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP.

Námítka

ID 3035855

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Lokalita | 781, 961, 240, 383, 164

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 35

Název | 21) Věcné Připomínky vyplývající z připomínek k PÚR – plochy zeleně

Vyjádření

Nesouhlasíme s úbytkem parků a zeleně v lokalitách Sedlec a Nový Sedlec.

Odůvodnění

Stávající návrh není v souladu s Politikou územního rozvoje, bodem 21.

Nějak jsme si splnění této podmínky v oblasti Sedlec a Nový Sedlec nevšimli. Naopak zeleně ubylo. Tvzení o tvoření zeleného pásu jsou nepravdivá, Naopak v ulici V Sedlci u křižovatky Kamýcká došlo k odstranění zeleného pásu, který byl v bývalém územním plánu. Jedná se konkrétně o:

plochy NL (louky pastviny) parc. č. 41/1 v k.ú. Sedlec (část parcely) a 41/3 v k.ú. Sedlec plochy ZMK (zeleň městská a krajinná) parc. č. 46/1 v k.ú. Sedlec a 46/3 v k.ú. Sedlec

Tyto plochy byly zcela zrušeny! V území označeném „240/Sedlec“ je pouze v severní části velkého území vymezen parky, který má údajně nahrazovat stávající zelené plochy: 123/240/3158 Park u kaple Nejsvětější trojice - místní park

To je ale stávající zeleň.

Další vymezený park navíc zcela ubyl. Bez ohledu na možný vznik tepelného ostrova. Navíc se jednalo i tak o minimální kompenzaci za zelené plochy. Plochy, které jsou mezi domy a vlastně vyplývají z regulativu, mají zcela jinou podobu než plochy parku.

123/240/1061 - v okolí 100 metrů od bodu vymezit park o minimální rozloze 2000 m² - měl snad nahradit snad plochu ZMK, která je poblíž o výměře 0,481 ha

Dalším příkladem je plocha PS (sady, zahrady a vinice) parc. č. 125, 133/1, 133/2 vše v k.ú. Sedlec o výměře 1,207 ha, která zcela zanikla a byla nahrazena bydlením v zahradách. To je ale naprosto jiná funkce, která umožňuje zastavitelnost zahrady až do 49,9 %..z prakticky nezastavitelné plochy se dělají plochy zastavitelé. Zatímco tato plocha byla velice koncepčně vhodná pro rozhraní obytné území x lesní porost.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Vymezení lokality 240 / Sedlec a transformační plochy 411/240/2267 bylo odvozeno od již existující zástavby a v rámci kontinuity také od pořizovaných změn ÚP SÚ Z 3328/19, 3537/28 a 3569/35.

Ještě před konáním opakovaného veřejného projednání byly změny ÚP SÚ Z 3328/19 a 3537/28 projednány s dotčenými orgány, schváleny zastupitelstvem a nabyly účinnosti. Pořizovatel při jejich hodnocení dospěl k závěru, že funkční využití pozemků dotčených těmito změnami je v souladu s aktuálním právním stavem těchto pozemků, protože toto funkční využití převzal z ÚP SÚ, což je zcela v souladu s principem kontinuity v územním plánování a v rámci jeho diskrečního oprávnění. Princip kontinuity mj. „umožňuje dotčeným osobám přizpůsobit své poměry záměrům soukromých či veřejných investorů v území, které byly zahrnuty do územně plánovací dokumentace. Spíše nežádoucí naopak je, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny, neboť tím dochází k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků.“ (srov. rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016-45).

Zákonnost změny Z 3328/19 byla dokonce potvrzena nejprve Městským soudem v Praze v rozsudku ze dne 1. 7. 2025, č. j. 15 A 38/2025-215 a následně také Nejvyšším správním soudem v rozsudku ze dne 6. 3. 2026, č. j. 7 As 151/2025-113.

Obdobně tak pořizovatel postupoval i při přejímání pořizované změny Z 3569/35. Návrh MPP vymezení lokality 240 / Sedlec převzal z jejího již schváleného zadání, a to ve fázi, kdy byla již projednána se všemi dotčenými orgány. Jako taková se pořizovaná změna v rámci koordinace procesu územního plánování stala závazným podkladem pro nově pořizovaný MPP a případné vyhovění požadavku podatele by mj. bylo v rozporu se schváleným zadáním této změny.

Plochy NL a ZMK nebyly v rámci těchto změn ÚP SÚ zachovány, a to zejména s ohledem na dostatečné množství zeleně v okolí. Podatelem odkazované plochy NL a ZMK nadto nebyly a stále nejsou veřejně přístupné, jedná se o neudržované pozůstatky dosluhujících výrobních areálů. Lokalitu 240 / Sedlec ze tří světových stran obklopuje nezastavitelná lokalita 961 / Vltava sever, která je vymezena jako krajinné rozhraní (čl. 109 odst. 1 návrhu textové části výroku MPP). V kontextu hl. m. Prahy se jedná o zcela zanedbatelný nárůst zastavitelných ploch, který je možné zdůvodnit koncepčním řešením transformace celého území dosluhujících výrobních závodů.

K záborům těchto ploch viz dále krycí list odůvodnění (KLO) lokality 240 / Sedlec v části odůvodnění předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu.

Mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním došlo k odstranění grafického regulativu městský park vymezený bodem (123/240/1061) z transformační plochy 411/240/2267, a to na základě doplňkových pokynů ke zpracování změny Z 3328/19 (viz přílohy č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP) a v souvislosti se zapracováním podání ID: 2993847. Ve spolupráci s městskou částí bylo vyhodnoceno, že se v okolí nachází dostatečné množství zeleně (zejména v rámci krajinného rozhraní v lokalitě 961 / Vltava sever). Nadto zeleň bude v rámci transformační plochy 411/240/2267 zachována, resp. nově vysázena v důsledku vymezení míry využití území prostřednictvím parametrických regulativů (koeficientu zastavění budovami a regulovaným množstvím podlažních ploch). Pro zvýšení poměru zeleně v oblasti byl dále vymezen grafický regulativ park bodem v lokalitě 164 / Nový Sedlec (123/164/1081) i plošně (123/164/3256).

Pozemky parc. č. 125, 133/1, 133/2, vše v k. ú. Sedlec nejsou aktuálně využívány jako sady, zahrady a vinice ve smyslu regulativů ÚP SÚ pro pěstební účely, ale jako soukromé zahrady pro potřeby okolních rodinných (vilových) či obytných domů. Prostřednictvím jejich regulace v podobě grafického regulativu stavebního bloku – zahrady (čl. 93 odst. 2 textové části výroku návrhu MPP) tak bude i v rámci těchto pozemků zeleň zachována. Podle čl. 93 odst. 5 textové části výroku MPP je totiž nutné ve stavebních blocích se zahradami zachovat charakter území určený významným podílem zahrad s přihlédnutím k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí. Podatelé současně nepřísluší se domáhat změny regulace těchto pozemků na vymezení (obytného) krajinného rozhraní či lesního porostu, neboť není vlastníkem příslušných pozemků ani k nim nemá žádná jiná věcná práva. Míra využití území určená pro transformační plochu 411/240/2267 se na tyto pozemky neuplatní.

V oblasti lokality 240 / Sedlec se nachází dostatečné množství souvislých ploch veřejně přístupné zeleně, a to prostřednictvím

vymezení bezprostředně sousedícího krajinného rozhraní v lokalitě 961 / Vltava sever. Přístup do této lokality z lokality 240 / Sedlec je pak umocněn vymezením lávky přes Vltavu 640/-/59. Tento přístup ostatně odpovídá celoměstskému principu ochrany veřejně přístupné zeleně, která je blíže popsána v kapitole 2 textové části věnované posouzení souladu MPP s PÚR, a to včetně bodu (21).

Metropolitní plán nenavrhuje přímo "zelené koridory a pásy" ale propojuje přírodní i vodní složku krajiny a zahrnuje prvky zelené infrastruktury jež mají různý charakter a funkci, ale jejich propojením vytváří ucelenou krajinnou infrastrukturu napříč otevřenou i městskou krajinu Prahy. To činí zejména prostřednictvím ploch podrobnějšího strukturálního členění v nestavebních blocích i otevřené krajiny, v kombinaci s Územním systémem ekologické stability, plochami parků a transformačními a rozvojovými plochami s respektem k charakteru daného území.

Námítka

ID 3035856

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 36

Název | 22) (PUR) 0B1 Metropolitní rozvojová oblast Praha

Vyjádření

Praha je součástí 0B1 Metropolitní rozvojová oblast Praha, Metropolitní plán nesplňuje požadavky stanovené pro tuto oblast. (PUR)

Odůvodnění

Praha je součástí 0B1 Metropolitní rozvojová oblast Praha, Metropolitní plán nesplňuje požadavky stanovené pro tuto oblast.

Úkoly pro územní plánování:

a)Koordinovat rozvoj a využití území hlavního města Prahy a Středočeského kraje s důrazem na řešení problémů suburbanizace, včetně odpovídající veřejné infrastruktury.

b)Pořídít územní studie řešící zejména vzájemné vazby veřejné infrastruktury.

c)Pořídít ve vzájemné koordinaci územní studie řešící problémy suburbanizace, zejména hierarchizaci sídelní struktury a nekoncepční rozvoj.

Zodpovídá: Ministerstvo pro místní rozvoj, Hlavní město Praha, Středočeský kraj

Rozvoj není vůbec koordinován. To byl právě důvod. Že jsme iniciovali petice a realizaci Komplexní dopravní studie. V Sedlci vznikají zácpy a pořizovatelé Metropolitního územního plánu plánují novou výstavbu v oblastech Sedlec a Nový Sedlec. Ve Středočeském kraji probíhá další překotná výstavba. My jsme byli nuceni vyzvat okolní představitele měst a obcí ke spolupráci a představitele Středočeského kraje a iniciovat vůbec navázání nějaké spolupráce. Nikdo tedy nic nekoordinuje, pouze my, občané v Sedlci. Stále

žádáme Hl.m.Prahu a IPR Praha o spolupráci. Nikde nebere na zřetel udržitelný rozvoj, vyváženou urbánní strukturu jednotlivých spádových území, které zasahují jak do hl.m. Prahy tak Středočeského kraje.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Koordinace rozvoje území hl. m. Prahy se Středočeským krajem aktivně probíhá, a to koncepčně mimo jiné respektováním a vymezením koridorů dopravní infrastruktury republikového a nadregionálního významu převzatých z PÚR a ZÚR.

Před opakovaným veřejným projednáním byla vyhotovena Územní studie Pražského metropolitního regionu 1 z 10/2024. Návrh MPP do opakovaného veřejného projednání tuto koordinační studii respektoval a vychází z ní i nadále finální podoba MPP. V rámci územní studie byly analyzovány jednotlivé systémy infrastruktury včetně zelené infrastruktury a byla navržena opatření pro posílení těchto systémů. Součástí studie bylo vymezení hierarchie sídelní struktury, které Metropolitní plán respektuje. Pro udržitelný rozvoj regionu je důležitý nejen rozvoj centra Prahy, ale i rozvoj dalších významných center regionu – samostatně fungujících měst v dobré dostupnosti. Rozvoj Kladna, Kralup nad Vltavou, Neratovic, Brandýsa nad Labem, Lysé nad Labem, Říčany a Berouna umožní promítnout do uspořádání regionu stejné principy, které jsou zakotvené v základní koncepci MPP.

Metropolitní plán respektuje závěry územní studie Pražského metropolitního regionu 1 i v tom rozsahu, ve kterém byly prověřovány návaznosti koridorů na hranici krajů a navrhovány opatření pro jednotlivé systémy infrastruktury. Implementace závěrů studií je však úkolem jednotlivých samospráv a hl. m. Praha nemůže ovlivnit rozvoj okolních municipalit a to, zda v rámci svých územních plánů navrhují dostatek ploch pro občanskou vybavenost a pracovní příležitosti. Vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec vychází z Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021, jejíž součástí byla také komplexní dopravní studii, v rámci které došlo k prověření kapacit pozemních komunikací ulic Kamýcká – Rostocká se zohledněním informací záměrů nové zástavby v území i rozvoje v přilehlé části Středočeského kraje. Rada hl. m. Prahy schválila první návrh Urbanistické studie Nový Sedlec usnesením č. 1497 ze dne 13. 6. 2022, kde bylo mimo jiné Radou hl. m. Prahy konstatováno, že „považuje důležitost území a jeho komplexní řešení včetně širšího území za prioritu“. I v důvodové zprávě předloženého návrhu Urbanistické studie Nový Sedlec je uvedeno: „Tato studie byla zpracována na podnět HMP a bude sloužit s úmyslem dosáhnout

dohody všech aktérů o způsobu využití území, urychlit proces plánování a koordinace jak tramvajové trati, tak výstavby a s ní související veřejné vybavenosti.“

Urbanistická studie Nový Sedlec a další studie (zejména „Obytný soubor Sofil Sedlec – podklad pro podnět na změnu územního plánu“ z 03/2018 a „Koordinační studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec – sever“ z 09/2018) byly taktéž podkladem pro pořizované změny ÚP SÚ týkající se posuzovaného území (Z 3328/19, Z 3537/28, Z 3569/35 a Z 3827/00).

Na analytickou a dopravní část Urbanistické studie Nový Sedlec navázalo projednání s veřejností, a to prostřednictvím online ankety a participačních aktivit v místě. Tyto činnosti proběhly v říjnu 2023. Těchto participačních aktivit se také mohl účastnit podatel.

V důsledku poznatků získaných při participaci veřejnosti a vypracování Závěrečné zprávy z participace v říjnu 2023 byly některé regulativy ploch 240 / Sedlec a zejména 164 / Nový Sedlec zpřesněny (např. doplnění lokality 164 / Nový Sedlec o body a plochy veřejné vybavenosti a městských parků). Výchozí posouzení stavu obsažené v její analytické části a dopravní studii zůstalo nezměněno. Z toho důvodu se podstatným způsobem (nad rámec koncepčních úprav návrhu MPP zejména ve vztahu k rozčlenění území a výpočtu míry využití území, které prostupují celý návrh MPP) vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání nezměnilo. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření těmito změnami opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec plně odpovídá principu kontinuity a převzetí změn ÚP SÚ (Z 3328/19, Z 3537/28, Z 3569/35 a Z 3827/00) již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Vymezení lokalit ve finálním návrhu MPP zůstalo proti verzi pro opakované veřejné projednání beze změny.

Pořizovatel tudíž shrnuje, že způsob využití území lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec včetně jejich individuálních regulativů v podobě doplněných dílčích ploch a bodů veřejné vybavenosti, městských parků a náměstí je v souladu s bodem (40) PÚR a požadavky na koordinaci rozvoje území hl. m. Prahy se Středočeským krajem. Posouzení souladu MPP jako celku s tímto bodem PÚR je obsaženo v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP.

Námítka

ID 3035857

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 37

Název | 23)Nerespektování VVURÚ , VVURÚ vypracováno nedostatečně.

Vyjádření

Nerespektování dílčích zjištění a závěrů dokumentaci vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území (dále jen „VVURÚ“)

Odůvodnění

Domnívali jsme se, že nemožnost nové zástavby vyplyne z dokumentace VVURÚ k Metropolitnímu územnímu plánu, NÁVRH PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ tedy Vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle přílohy zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů k projednání dle §52 stavebního zákona, zhotovitel Atelier T-plan, s.r.o. Sezimova 380/13, Praha 4 - Nusle, 140 00, říjen 2025. VVURÚ ale nebyla zpracována dostačujícím způsobem a to především z důvodu, že neřeší konkrétní problémy v lokalitách, řešení jsou nekonkrétní. Případně, že pořizovatel Metropolitního územního plánu sám některé skutečnosti ovlivňující zástavbu odpovídajícím způsobem vyhodnotí. Toto nedostatečné vyhodnocení má nesporně i vliv na rozvoj v území, který nepříznivě ovlivní i mne, spoluvlastníka nemovitosti V Sedlci 213/1, Praha 6.

Došlo podle našeho názoru k porušení zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), a to konkrétně § 19, odst. 2

„Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1).“

Materiál VVURÚ je skutečně pouze výčtem některých skutečností. Jedná o rešerši. Zcela postrádáme reakci a řešení problémů a podrobné vyhodnocení. Reakci na materiál VVURÚ v Metropolitním

územním plánu nenalézáme, není zde ani zpětná vazba na jednotlivá řešení.

Konkrétní skutečnosti uvedeny jako samostatné připomínky (27-37)

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Podatel vychází z nesprávného očekávání ohledně účelu dokumentace VVURÚ a její role v procesu pořizování územně plánovací dokumentace.

VVURÚ slouží k vyhodnocení vlivů návrhu Metropolitního plánu na udržitelný rozvoj území a k identifikaci potenciálních vlivů na jednotlivé složky životního prostředí. Nejde o dokument, který by měl sám o sobě navrhopvat konkrétní řešení jednotlivých zjištěných problémů v území.

Návrh Metropolitního plánu na zjištění a závěry VVURÚ reaguje na koncepční úrovni, tj. prostřednictvím vymezení způsobu využití území, prostorových regulativů a stanovení podmínek pro další rozvoj. VVURÚ pak tyto vlivy hodnotí a případně identifikuje potřebu jejich zohlednění v rámci koncepce jako celku.

Jde o podkladový akt odborné povahy, který spolu s návrhem politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje, a je-li tak stanoveno, také s návrhem územního plánu a s návrhy změn těchto nástrojů územního plánování prochází procesem jejich pořizování. Obsah tohoto podkladu zahrnuje všechny uvedené „pilíře“ udržitelného rozvoje. Vyhodnocení tak poskytuje všem, kdo se na pořizování uvedených nástrojů územního plánování podílejí a účastní, specificky pak schvalujícím orgánům, informace o ekonomických, sociálních a environmentálních vlivech a dopadech návrhů a v nich obsažených řešení.

V této souvislosti je třeba zdůraznit, že územní plánování ze své podstaty pracuje s mírou obecnosti odpovídající koncepčnímu charakteru dokumentu. Jeho cílem není detailní projektové řešení jednotlivých problémů v území, ale stanovení rámce pro budoucí rozhodování o změnách v území. Teprve v navazujících fázích – v rámci konkrétních záměrů a povolovacích řízení – dochází k detailnímu technickému posouzení, návrhu opatření a jejich realizaci, a to vždy s účastí příslušných dotčených orgánů. Tento systém zajišťuje, že jednotlivé problémy nejsou ignorovány, ale řešeny na odpovídající úrovni podrobnosti a ve správné fázi rozhodovacího procesu.

Požadavek podatele na detailní „lokální řešení“ jednotlivých problémů v rámci VVURÚ či přímo v MPP tak směřuje mimo podrobnost těchto nástrojů územního plánování.

Námítka

ID 3035858

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 38

Název | 24) VVURÚ - ložisko v Sedlci

Vyjádření

Chybná informace týkající se nevýhradních ložisek cihlářských surovin Sedlec-Únětice.

Odůvodnění

Na str. 152 materiálu VVURÚ (číslování odvezeno od číslování souboru pdf v elektronické podobě, úvodní strany chybí, jsou součástí jiného souboru označeno jako soubor SEA MPP_2025_Text část I_Kap_0-5), je uvedeno:

Ø Severní okraj Prahy (MČ Praha-Suchdol a Praha-Lysolaje) - jde celkem o pět bloků nevýhradního ložiska cihlářských surovin Sedlec-Únětice. Ložiska byla již vytěžena.

Námítka: ložisko nebylo vytěženo. Geologický průzkum nebyl proveden. Není uveden odpovídající zdroj.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán respektuje stávající ložiska nerostných surovin na území hl. m. Prahy. V těchto lokalitách předpokládá dotěžení nerostných surovin v rozsahu platných povolení k těžbě a následnou rekultivaci území a jeho navrácení do veřejně přístupné krajiny; podrobněji viz čl. 27 textové části výroku Metropolitního plánu.

Tvrzení podatele neodpovídá dostupným odborným podkladům. Dle údajů Surovinového informačního systému České geologické služby (SurlS) se v katastrálním území Sedlec nacházejí bloky zásob nevýhradního ložiska cihlářských surovin Sedlec-Únětice (ID 3106401). Geologická dokumentace evidovaná v tomto systému

(např. signatury GF FZ002616, GF FZ000802) dokládá, že v lokalitě byl v minulosti proveden geologický průzkum. Tvzení podatele, že průzkum nebyl proveden, je tedy v rozporu s evidencí České geologické služby.

Současně databáze SurIS u těchto bloků uvádí stav „těžba dřívější povrchová“, což potvrzuje informaci uvedenou ve VVURÚ, že ložiska byla v minulosti využívána a že se nejedná o aktivní těžební území.

Z právního hlediska je dále rozhodné, že cihlářská surovina je podle § 3 zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon, nevyhrazeným nerostem, přičemž podle § 7 téhož zákona se jedná o nevýhradní ložisko, které je součástí pozemku a nepodléhá územní ochraně podle horního zákona. Takové ložisko proto nepředstavuje limit využití území ve smyslu stavebního zákona.

Shodné závěry se vztahují i na další bloky ložiska Sedlec–Únětice v katastrálních územích Lysolaje a Suchdol.

Námítka

ID 3035859

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 39

Název | 25) VVURÚ - Skládky v Sedlci:

Vyjádření

Str. 158 materiálu VVURÚ - řešení skládek - řešeno vše velice formálně. Není uveden rozsah kontaminace, původce, přesná lokalizace, výsledky průzkumů, odvod vod atd. Není uvedeno jak bude dekontaminace prováděna, jak zatíží občany.

Odůvodnění

str. 158 materiálu VVURÚ - řešení skládek

102 - Skládka ve vytěžených zemnicích v Sedlci – Sedlec

135 – Areál mrazíren SOFIL – Sedlec

368 – Skládka u bývalé cihelny – Sedlec

480 - Skládka vedle ulice Kamýcká – Sedlec

Řešeno vše velice formálně. Není uveden rozsah kontaminace, původce, přesná lokalizace, výsledky průzkumů, odvod vod atd. Není uvedeno jak bude dekontaminace prováděna, jak zatíží občany. Tato skutečnost silně ovlivňuje životní podmínky podatele.

Příkladem je skládka Sedlec - na skládce je ale v Metropolitním plánu vymezena nově plocha Veřejná vybavenost 800/164/2052.

Předmětná plocha o velikosti 7180 m² je rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: rekreační vybavenost. Není ale uvedeno jak skládka bude řešena. Skládka je stále samovolně rozhrnována do zeleně. Dešťové vody, které pronikají skládkou, tak pronikají do podzemních vod a v případě přívalových dešťů přímo zasahují nemovitost v našem spoluvlastnictví (V Sedlci 213/1, Praha 6) a okolní pozemky. Tuto skutečnost, která je všeobecně známá, měl při zpracování Metropolitního územního plánu zohlednit i jeho pořizovatel a to bez ohledu zda problematika je zpracována nebo

nezpracována ve VVURÚ. Tato skutečnost ale není vůbec řešena. Domníváme se, že došlo rovněž (vedle výše uvedeného ustanovení § 19, odst 2 stavebního zákona) k porušení § 19 odst.1 Úkolů územního plánování stavebního zákona

„(l) Úkolem územního plánování je zejména

l)určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

m)vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů!J./j_ před negativními vlivy záměrů na území a navrhopvat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,“

Pokud tuto skutečnost nezpracoval autor VVURÚ je zde, podle stavebního zákona, zákonná odpovědnost pořizovatele Metropolitního územního plánu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Údaje o kontaminovaných místech, na které podatel odkazuje, jsou evidovány v rámci Systému evidence kontaminovaných míst (SEKM), který slouží k evidenci případů ekologické újmy dle § 16 odst. 2 písm. c) zákona č. 167/2008 Sb., o předcházení ekologické újmy a o její nápravě. Z této databáze přebírají Územně analytické podklady hl. m. Prahy informace o lokalizaci kontaminovaných míst, přičemž z těchto podkladů vychází rovněž dokumentace SEA (viz kap. 3.6 textové části a výkres A.4 „Vlivy na horninové prostředí“).

Pasáž, kterou podatel rozporuje, je součástí analytické části dokumentace SEA, jejímž účelem je identifikace a popis existujících environmentálních zátěží v území. Tato část nemá za cíl podrobně rozpracovávat konkrétní technické řešení sanace jednotlivých lokalit, ale slouží jako podklad pro následné vyhodnocení vlivů návrhu Metropolitního plánu.

Způsob a technické provedení sanace a dekontaminace kontaminovaných lokalit představuje komplexní proces, který je realizován podle zvláštních právních předpisů (zejména zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, zákona č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci, či zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu). Úvodním krokem k návrhu konkrétního řešení je vždy analýza rizik zohledňující charakter a rozsah kontaminace, geologické a hydrogeologické poměry a celkovou zranitelnost území.

Řešení skládky a zhodnocení podloží, na kterém má být umístěna případná zástavba nově vymezené plochy 800/164/2052 pro rekreační vybavenost, je předmětem posudků vypracovávaných v souvislosti s projektovou dokumentací konkrétního záměru (např. hydrogeologických posudků) a samotné projektové dokumentace. Ta musí řešit i způsob nakládání s odpady v souladu s právními předpisy.

Konkrétní řešení odstranění skládky, její případné sanace a následného využití území je mimo podrobnost Metropolitního plánu a bude předmětem navazujících veřejnoprávních řízení. V jejich rámci se k navrženému řešení vyjadřují příslušné dotčené orgány, zejména orgány ochrany veřejného zdraví a orgány odpadového hospodářství.

S ohledem na § 43 odst. 3 stavebního zákona nepřísluší řešení této problematiky v uvedené podrobnosti územnímu plánu ani jeho vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Námítka

ID 3035860

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 40

Název | 26) VVURÚ ZCHÚ Sedlecké skály

Vyjádření

str. 173 materiálu VVURÚ - ZCHÚ Sedlecké skály - Nikde není uvedeno jak je zohledněno umístění masivní výstavby v okolí. Zpracovatel VVURÚ vlastně na ZCHÚ Sedlecké skály nereaguje. Jedná se pouze o řešerši, nikoliv posouzení. Vůbec není uvedeno ovlivnění novými plochami a následnou výstavbou.

Odůvodnění

PP - Sedlecké skály - Výchozy proterozoika na levém břehu Vltavy, skalní stepi s chráněnými druhy. - 8,756 – vyhlášené – 1982

Nedomníváme se, že je správné se spokojit s výše uvedeným postupem - výstavbě skály nevadí a následně vlastně ani skalám domy nevadí. Nelze ale opominout ráz údolí Vltavy a místní floru a faunu. V materiálu VVURÚ je ale pouhé konstatování na str. 202. Pořizovatel Metropolitního územního plánu na situaci reaguje přesně naopak než by měl - navýšením podlažnosti v transformačním území Sedlec a Nový Sedlec.

Tato skutečnost nepříznivě ovlivní i mne, spoluvlastníka nemovitosti V Sedlci 213/1, Praha 6.

Domníváme se, že došlo k porušení (vedle výše uvedeného ustanovení § 19, odst 2 stavebního zákona) § 19 odst.1 Úkolů územního plánování stavebního zákona

„Úkolem územního plánování je zejména

m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů',}', □ před negativními vlivy záměrů na území a navrhopvat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,“

str. 206 materiálu VVURÚ je uvedeno :

„Z hlediska geologických jevů Praha patří k metropolím s velice pestrá a bohatou přírodou. Díky členitému georeliéfu najdeme v Praze množství geologických profilů odkrytých stavbami, ale také přirozených masivních skalních výchozů, které zůstaly jen velmi málo dotčeny zástavbou. Jedná se především o skály v údolí Vltavy (Barrandovské skály, Branická skála, Vyšehrad, Sedlecké skály), ale také v bočních údolích (Prokopské údolí, Tiché údolí, Šárka). Na tato místa je často vázána cenná xerothermní skalní vegetace a stepní trávníky, resp. i teplomilné křoviny a další nelesní biotopy. Řada zvláště chráněných území byla vyhlášena s cílem chránit tyto biotopy, ale také geologická pozoruhodná místa, památky na minulost území.“

Námítka : Vůbec není uvedeno ovlivnění novými plochami a následnou výstavbou.

Jedná se pouze o rešerši

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pasáž, kterou podatel rozporuje, je součástí kap. 3 dokumentace SEA, jejímž obsahem jsou údaje o současném stavu životního prostředí v řešeném území a jeho předpokládaném vývoji, pokud by nebyl uplatněn návrh Metropolitního plánu. Tato kapitola má analytický (popisný) charakter a nezabývá se hodnocením vlivů posuzované územně plánovací dokumentace, které je obsahem kap. 6 dokumentace SEA.

Samotné vyhodnocení vlivů návrhu Metropolitního plánu na složky životního prostředí, včetně zvláště chráněných území, je provedeno právě v této navazující části dokumentace. Tvzení, že se jedná pouze o „rešerši“, tedy neodpovídá systematické dokumentaci SEA, která rozlišuje mezi analytickou a hodnotící částí.

V kontextu podání je rovněž nepřipadný odkaz na pasáže dokumentace, které se obsahově vztahují k jiným složkám životního prostředí (např. obecná charakteristika geologických poměrů), nikoli ke konkrétnímu hodnocení vlivů na přírodní památku Sedlecké skály.

Sedlecké skály jsou zvláště chráněným územím – přírodní památkou – vyhlášenou podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, a jsou chráněny včetně svého ochranného pásma. Ochranné pásmo slouží právě k zajištění ochrany tohoto území před negativními vlivy z okolní činnosti, včetně stavební činnosti.

Posuzování konkrétních dopadů záměrů na toto zvláště chráněné území, včetně vlivů výstavby v jeho okolí, není předmětem Metropolitního plánu, ale probíhá v navazujících řízeních podle zvláštních právních předpisů, zejména zákona o ochraně přírody a krajiny, kde vystupují příslušné orgány ochrany přírody jako dotčené orgány.

Metropolitní plán jako koncepční nástroj územního plánování vytváří rámec pro využití území, avšak nemůže nahrazovat individuální posouzení konkrétních záměrů z hlediska jejich dopadů na zvláště chráněná území. Ochrana přírodní památky Sedlecké skály je tak zajištěna prostřednictvím právního režimu podle zvláštních předpisů a navazujících povolovacích procesů.

Námítka

ID 3035861

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 41

Název | 27) VVURÚ Nový Sedlec – environmentální hodnoty

Vyjádření

str. 233 materiálu VVURÚ je uvedena jako oblast s vysokou koncentrací environmentálních hodnot oblast Nový Sedlec. V Metropolitním územním plánu je opět tato situace ignorována.

Odůvodnění

BOI – 164 - Nový Sedlec – Z (zastavitelná stavební) – O (zastavitelná obytná) – T (transformační) - (04) heterogenní struktura – ne - 24.19ha - 3,17 - 13,1

Pořizovatel má snahu o co největší podlažnost, bez parků, zeleně. Skutečně je nutné si položit otázku na co slouží materiál VVURÚ pořizovateli Metropolitního územního plánu? Aby za peníze daňových poplatníků bylo splněno zákonem dané penzum? Pokud ale toto není zpracováno ve VVURÚ, měl určitě, v souladu se stavebním zákonem, adekvátně reagovat pořizovatel Metropolitního územního plánu. Tato skutečnost nepříznivě ovlivní i mne, spoluvlastníka nemovitosti V Sedlci 213/1, Praha 6. Výčet nic neřeší.

Opětovně se domníváme, že došlo k porušení (vedle výše uvedeného ustanovení § 19, odst 2 stavebního zákona) § 19 odst.1 Úkolů územního plánování stavebního zákona

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Podatel nesprávně interpretuje význam údajů uvedených ve VVURÚ. Tabulka 46 a související část kap. 4.2 „Oblasti s možným vznikem kumulativních a synergických vlivů“ slouží k identifikaci lokalit návrhu Metropolitního plánu, které zasahují do jednotlivých typů vymezených oblastí A–E, definovaných v úvodu této kapitoly. Metodika vymezení

těchto oblastí je založena na prostorové analýze environmentálních charakteristik území a je podrobně popsána v úvodu části I dokumentace SEA.

Uvedení lokality Nový Sedlec v rámci oblasti s vyšší koncentrací environmentálních hodnot neznamená vyloučení jejího rozvoje ani předurčení konkrétní míry či způsobu zástavby, ale vyjadřuje míru jejího průniku s vymezenou analytickou vrstvou. Hodnoty pro lokalitu 164 (3,17 ha a 13,1 %) představují rozsah dotčení této lokality příslušnou oblastí, přičemž v kontextu vyhodnocovaných lokalit se jedná o relativně omezený zásah.

K tvrzení podatele, že návrh Metropolitního plánu preferuje intenzivní zástavbu bez zeleně, uvádíme, že takový závěr neodpovídá koncepci MPP. Metropolitní plán pracuje se systémem tzv. zelené infrastruktury, který zahrnuje nejen plochy parků, ale i další nástroje zajišťující přítomnost a kontinuitu zeleně v území. Jedná se zejména o regulativy parku ve volné zástavbě, soukromých zahrad či další prvky prostorového uspořádání, které podmiňují zachování zeleně v rámci jednotlivých struktur.

Současně je v plánu vymezen systém krajinné infrastruktury (ÚSES) jako vzájemně propojená síť ekologicky stabilnějších částí krajiny, která zajišťuje ochranu a funkčnost přírodních hodnot v území. Metropolitní plán tak vytváří rámec pro ochranu i rozvoj zeleně, a to způsobem odpovídajícím současné urbanistické struktuře města.

Z uvedeného plyne, že existence environmentálních hodnot v části lokality Nový Sedlec byla v rámci zpracování Metropolitního plánu zohledněna, a to odpovídajícím způsobem a v rozsahu daném charakterem územního plánování jako koncepčního nástroje.

Námítka

ID 3035862

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 42

Název | 28) VVURÚ - obytné lokality s významně ovlivněné hlukem

Vyjádření

str. 249 materiálu VVURÚ - obytné lokality s významně ovlivněné hlukem v noční době. V metropolitním plánu tato okolnost není řešena.

Odůvodnění

Nový Sedlec – 164 – transformační - 411

Z jakého důvodu není řešeno ? Prostý výčet nestačí. Opět se jedná o rešerší práci

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Obytné lokality významně ovlivněné hlukem v noční době identifikované ve VVURÚ představují analytický výstup zpracovaný na základě podkladových hlukových map a slouží k vyhodnocení stávající hlukové zátěže území. Tato identifikace je součástí vyhodnocení kumulativních a synergických vlivů v kap. 4.2 VVURÚ a je podkladem pro následné vyhodnocení vlivů Metropolitního plánu v části II kap. 6 dokumentace SEA.

Metropolitní plán ani VVURÚ nejsou nástrojem pro stanovení konkrétních technických nebo stavebních opatření ke snížení hlukové zátěže v jednotlivých lokalitách. Jejich úkolem je vymezení koncepce využití území a identifikace limitů a problémových oblastí z hlediska životního prostředí.

V rámci akustického posouzení Metropolitního plánu bylo provedeno vyhodnocení hlukové situace na základě aktuálně platných hygienických limitů stanovených nařízením vlády č. 272/2011 Sb.,

o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů. Současně bylo provedeno hodnocení kumulativních vlivů jednotlivých zdrojů hluku, včetně jejich dopadů na transformační a rozvojové plochy.

Pro plochy, u nichž byl identifikován potenciál nadlimitního hlukového zatížení, byly v rámci akustické studie stanoveny lokality, pro které byl navržen individuální regulativ prostorového uspořádání chráněné zástavby. Tyto lokality jsou uvedeny v kapitole 8 akustické studie.

Konkrétní opatření ke snížení hlukové zátěže, včetně technických a organizačních řešení, jsou předmětem až navazujících řízení o jednotlivých záměrech, kde je prokazováno splnění hygienických limitů hluku a případně stanovována odpovídající opatření.

Námítka

ID 3035863

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 43

Název | 29) VVURÚ povodňové situace

Vyjádření

str. 264 materiálu VVURÚ povodňové situace - v Metropolitním územním plánu a ani v materiálu VVURÚ nenalezneme řešení

Odůvodnění

str. 264 materiálu VVURÚ povodňové situace vůbec není uvedeno řešení. V Sedlci byly opakované záplavy vlivem neřešení odvodnění v MČ Suchdol a napojení odvodnění na bývalý Sedlecký potok, který byl již desítky let nevyužíván. Dešťové vody, obsahující splašky, v případě přívalových dešťů přímo zasahují nemovitost v našem spoluvlastnictví V Sedlci 213/1 a okolní pozemky. Retence jsou nedostatečné.

Opět odezvu v Metropolitním územním plánu a ani v materiálu VVURÚ nenalezneme. Zachraňuje nás pouze víra v sucho bez přívalových dešťů. To je asi málo. Odezva by měla být v Metropolitním územním plánu i bez údajů VVURÚ. Novou výstavbu v předmětných lokalitách (viz, níže) je nutné podmínit realizací adekvátních opatření. Vlastně již teď chvíli jsme měli sucho takže věříme, že další a další výstavba zpevněných ploch a budov v areálu ČZÚ je dobře provedena, vody zasakovány, i když tomuto procesu nejsou místní geologické podmínky „nakloněny“. Výstavba v oblasti 653 Zemědělská univerzita, 652 Akademie a 383 Suchdol by totiž měla být zastavena a vše skutečně dořešeno. Retenční opatření jsou v lokalitě naprosto nedostatečné. Tato skutečnost nepříznivě ovlivní i mne, spoluvlastníka nemovitosti V Sedlci 213/1, Praha 6.

Domníváme se, že došlo k porušení (vedle výše uvedeného ustanovení § 19, odst 2 stavebního zákona) § 19 odst.1 Úkolů územního plánování stavebního zákona

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán ani dokumentace VVURÚ skutečně neobsahují konkrétní technická řešení odvodnění, retence či protipovodňových opatření v jednotlivých lokalitách. Tyto nástroje územního plánování pracují na obecnější úrovni a jejich úkolem je zejména stanovit koncepční rámec využití území, nikoli řešit detailní technická opatření pro hospodaření se srážkovými vodami v konkrétních místech. Dokumentace VVURÚ identifikuje environmentální rizika, včetně potenciálních povodňových situací (viz příslušná kapitola), avšak vlastní návrh konkrétních opatření náleží až navazujícím stupňům projektové přípravy a povolovacích řízení.

V čl. 133 odst. 4 textové části výroku MPP jsou stanoveny zásady pro nakládání se srážkovými vodami, které se uplatní na celé zastavitelné území hl. m. Prahy a které byly koordinovány se závěry vyhodnocení SEA: „Odvádění srážkových vod v zastavitelném území v závislosti na struktuře zástavby a srážkových vod souvisejících s navrženými prvky dopravní a technické infrastruktury v otevřené krajině bude řešeno v maximální možné míře formou opatření (stavebního i nestavebního charakteru) podporujících akumulaci a následné využití, případně vsakování srážkových vod a opatření vedoucích ke zpomalování jejich odtoku v souladu s platnými předpisy.“

Retenční opatření staveb v lokalitách 653 / Zemědělská univerzita, 652 / Akademie a 383 / Suchdol, stejně jako konkrétní řešení odvodnění v oblasti Sedlce, jsou mimo podrobnost územního plánu. Nakládání s dešťovými vodami, včetně posouzení kapacity území pro vsakování a návrhu odpovídajících retenčních opatření, je vždy předmětem posouzení v rámci navazujících řízení o konkrétních záměrech, a to při dodržení zásad uvedených v čl. 133 odst. 4 textové části výroku MPP a příslušných právních předpisů.

Námítka

ID 3035864

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 44

Název | 30) VVURÚ Evropsky významné lokality

Vyjádření

str. 176 v materiálu VVURÚ – Evropsky významné lokality na území Hl. m. Prahy – není nikde uvedeno řešení, ovlivnění návrhem, konkrétní posouzení. Vše má povahu řešeršní práce.

Odůvodnění

Kaňon Vltavy u Sedlce - CZ0110154 – 34,7508 - stanoviště 40A0, 6190, 6210, 8220, 8230

Nikde ale není uvedeno řešení, ovlivnění, konkrétní posouzení. Vše má povahu řešeršní práce.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Dokumentace SEA je v souladu s přílohou č. 9 k zákonu č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, strukturována do popisné a hodnotící části. Citovaný řádek podatelem k EVL Kaňon Vltavy u Sedlce (CZ0110154) je součástí tabulky 38 na str. 176 v podkap. 3.7 „Flóra, fauna a biologická rozmanitost“, resp. kap. 3 „Údaje o současném stavu životního prostředí v řešeném území a jeho předpokládaném vývoji, pokud by nebyl uplatněn návrh MPP“.

Kapitola 3 dokumentace SEA obsahuje popis dosavadního vývoje a současného stavu složek životního prostředí včetně extrapolace vývoje bez uplatnění MPP. Kapitoly 4 a 5 pak identifikují hlavní charakteristiky, jevy a problémy ovlivnitelné MPP jako vstupy pro posouzení kumulativních a synergických vlivů. Kapitola 3 je tedy „výchozí bodem pro navazující analýzy a hodnocení“ a informace v ní jsou „výchozím podkladem pro hodnocení vlivů všech částí

posuzované koncepce a jejích variant včetně vlivů kumulativních a synergických“. Vlastní posouzení vlivů návrhu MPP na složky životního prostředí je soustředěno do části II, kap. 6 dokumentace SEA – konkrétně vlivy na EVL a soustavu Natura 2000 jsou řešeny v kap. 6.1.8. Rešeršní charakter je pro uvedenou část záměrný, metodicky správný a zákonně předepsaný. Povinnost uvést v popisné části posouzení vlivů z přílohy č. 9 k zákonu č. 100/2001 Sb. ani z jiného právního předpisu proto nevyplývá.

Dokumentace VVURÚ (SEA) byla zpracována v souladu s právními předpisy platnými v době jejího zpracování a v rozsahu odpovídajícím koncepční povaze územního plánu. Popis metodických postupů byl v zájmu transparentnosti a srozumitelnosti uveden v samém úvodu dokumentace, přičemž struktura dokumentace odpovídá zákonným požadavkům na obsah SEA.

Námítka

ID 3035865

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 45

Název | 31) VVURÚ – Pohledový horizont

Vyjádření

str. 183 v materiálu VVURÚ - Pohledový horizont II. Není zohledněn v navrhované zástavbě v Sedlci

Odůvodnění

„Pohledový horizont II určený rozsahem viditelnosti z míst situovaných v PPR a jejím ochranném pásmu zahrnuje širší okruh krajinných vedut, které se ve víceméně spojitém prstenci objevují nad pohledovým horizontem I. Výrazně kompaktní je tento druhý horizont zejména v levobřežní části Prahy, kde sahá na severu od svahů Sedlce a ostrohu Baba do Trojské kotliny, Bubenče a Holešovic. Na západě zaujímá plochu celých Dejvic až k Liboci a Veleslavínu, větší část Břevnova, Smíchova, Jinonic a končí vedutou sídliště Barrandov“

Do zástavby v Sedlci se vůbec nepromítlo. Není zde posouzení. Vše má povahu řešeršní práce.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Na začátek je vhodné konstatovat, že podatel svým podáním míří na část kapitoly 3 dokumentace SEA popisující stav území a krajiny. Tato část dokumentace slouží výhradně k popisu výchozího stavu území jako analytického podkladu, nikoli k posouzení vlivů samotného návrhu MPP. Vlastní posouzení vlivů na vizuální struktury, pohledové horizonty a panoramata je provedeno v části II kap. 6.1.9 a 6.1.10 dokumentace SEA. Tvrzení, že text má charakter „řešeršní práce“, je tedy nedůvodné.

Popis pohledového horizontu II vychází z platných Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP hl. m. Prahy), konkrétně z dokumentu „Pohledový horizont Památkové rezervace v hlavním městě Praze – ÚAP hl. m. Prahy (2008)“. Tento dokument je stálou přílohou platných ÚAP a představuje analýzu viditelnosti území na základě 3D modelu v souvislosti s prací na jevu č. 11 „Pohledový horizont historického jádra města“.

Pro konkrétní situaci města Prahy bylo zvoleno tříступňové dělení, které se dělí podle míry viditelnosti dané lokality z centra a rovněž dle fyzické vzdálenosti pozorovaného místa od vyhlídkového stanoviště. Pohledový horizont I. zahrnuje území viditelné z PPR a vymezuje vnitřní oblast; pohledový horizont II. ohraničuje střední oblast a jedná se o území viditelné z PPR a jejího ochranného pásma, přičemž jsou opět zdůrazněny plochy se zvláště výraznou viditelností označené jako pohledově exponované lokality viditelné z PPR a jejího ochranného pásma; a následně vzdálená území viditelná z PPR a jejího ochranného pásma představují třetí, vnější oblast, která již nevytváří souvislou linii horizontu.

Z vymezení předmětného horizontu, kterým podatel citoval text dokumentu „Pohledový horizont Památkové rezervace v hlavním městě Praze – ÚAP hl. m. Prahy (2008)“, jednoznačně vyplývá, že svahy Sedlce a ostroh Baba tvoří severní ohraničení (vnější okraj) pohledového horizontu II. – nikoli území ležící uvnitř tohoto horizontu. Zástavba Sedlce tak není součástí pohledového horizontu II. jako území uvnitř horizontu a vizuální vztahy mezi Sedlcem a Pražskou památkovou rezervací proto nejsou z hlediska tohoto jevu relevantní.

Námítka

ID 3035866

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 46

Název | 32)VVURÚ - ohrožené nemovité památky

Vyjádření

V materiálu VVURÚ - ohrožené nemovité památky - není dostatečně uveden a řešen zámeček Sedlec.

Odůvodnění

Klasicistní zámeček pochází z poloviny 19. století. Přiléhá k němu hospodářský dvůr a rozsáhlá zahrada obehnaná zdí s branou. VVURÚ dále nereaguje a Metropolitní územní plán vše řeší zástavbou! Zpracovatel Metropolitního plánu rovněž nereaguje. Bude zcela narušena původní vesnická struktura, celé genius loci. Tato skutečnost nepříznivě ovlivní i mne, spoluvlastníka nemovitosti V Sedlci 213/1, Praha 6.

Domníváme se, že došlo k porušení (vedle výše uvedeného ustanovení § 19, odst 2 stavebního zákona) § 19 odst.1 Úkolů územního plánování stavebního zákona

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Každá lokalita vymezená návrhem MPP je regulována prostřednictvím vymezení cílového charakteru lokality, jehož součástí jsou 4 základní regulativy (vlastnosti) každé lokality – zastavitelnost, struktura, využití a stabilita (čl. 36 textové části výroku MPP).

Prostřednictvím regulativu struktury jsou stanoveny zásady prostorového uspořádání (čl. 40 textové části výroku MPP). V lokalitě 240 / Sedlec je návrhem MPP vymezen typ struktury (05) vesnická struktura. Ta je v čl. 45 odst. 1 návrhu textové části výroku MPP vymezena jako urbánní struktura kombinující kompaktní zástavbu

v jádru historické obce a navazující zástavbu samostatných budov ve vlastních zahradách.

Využití území v lokalitě s vesnickou strukturou je limitováno prostřednictvím zásad prostorového uspořádání. V čl. 45 odst. 2 písm. d) návrhu textové části výroku MPP je stanoveno, že výškové uspořádání je ustálené a je možné pouze jeho doplňování s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8. Požadovaný vesnický charakter lokality 240 / Sedlec v jejím historickém jádru kolem původní návsi tak bude prostřednictvím regulativů MPP zachován.

Zámeček Sedlec včetně přilehlého areálu se nachází ve stabilizované části lokality 240 / Sedlec. Skutečnost, že je v dané lokalitě vymezena transformační plocha 411/240/2426, která má nevyhovující výrobní areály nahradit umožněním využití území pro bydlení, veřejnou vybavenost a služby zahrnující pracovní příležitosti, není apriori v rozporu s charakterem sídelního celku starý Sedlec, jeho vesnickou strukturou kolem původní návsi ani s existencí zámečku Sedlec jako nemovité kulturní památky. Nadto je pro transformační plochy v čl. 44 odst. 4 textové části návrhu MPP stanoveno, že prostorové uspořádání v této ploše má podpořit kompozici v širších vztazích v rámci lokality. I tímto koncepčním regulativem bude zajištěno, že v rámci transformační plochy bude reagováno na zástavbu starého Sedlece a její vesnický charakter.

Prostřednictvím transformační plochy 411/240/2426 tedy nedochází ke „zničení“ identity oblasti starého Sedlece, ale k řízené transformaci zanedbaného a nedostatečně využitého území v souladu s principy kompaktního města, veřejné dostupnosti bydlení a udržitelného rozvoje. Odpůrce si je vědom kulturně-historické hodnoty Sedlece, a právě proto byl rozvoj této oblasti řešen koncepčně, prostřednictvím koordinovaných změn (Z 3328/19, Z 3537/28 a Z 3569/35) a podkladových studií, které byly přeneseny do návrhu MPP. Všechny tyto studie zohledňují vesnický charakter zástavby územního celku starého Sedlece a vycházejí z požadavku na udržitelný rozvoj území a ochranu stávajících hodnot.

Zpracovatel vyhodnocení vycházel z platných Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP hl. m. Prahy). Zámeček Sedlec je nemovitou kulturní památkou a jako takový je zobrazen ve výkresové části dokumentace SEA MPP (výkres A.I.2). Přes špatný stavební a technický stav objektu není zámeček zařazen mezi sledované a ohrožené objekty na území města ani dle ÚAP, ani dle portálu bezpečnápřaha.praha.eu. Skutečnost, že je objekt ve špatném technickém stavu, ostatně není uvedena ani v památkovém katalogu, který eviduje informace o nemovitých kulturních památkách.

Zámeček Sedlec včetně přilehlého areálu se přitom nachází ve stabilizované části lokality 240 / Sedlec a navrhovanou zástavbou v rámci lokality 240 není nijak dotčen. Návrh MPP tak v tomto ohledu plní úkol územního plánování ve smyslu § 19 odst. 1 písm. m) stavebního zákona, tj. vytváření podmínek pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů. Návrh MPP ani VVURÚ nemají zákonné kompetence k řešení současného technického stavu kulturní památky. V daném případě je nutné postupovat dle zvláštních právních předpisů, tj. dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, který stanoví kategorie ochrany zahrnující mj. nemovité kulturní památky a jejich ochranná pásma.

Krajinný ráz lokality bude v navazujících povolovacích procesech rovněž chráněn prostřednictvím zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Vymezení transformační plochy 411/240/2426 nemá potenciál apriori zasáhnout do krajinného rázu oblasti starého Sedlece ani širší oblasti, neboť je jí umožněno nahradit stávající zástavbu, a to toliko v míře této stávající zástavby. Oblast starého Sedlece přitom není chráněna jako přírodní park ve smyslu § 13 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., tudíž se nejedná o území s významnými soustředěnými estetickými a přírodními hodnotami.

Návrh MPP je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., stavebním zákonem, včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Soulad MPP s PÚR a ZÚR, na jejichž porušení podatel odkazuje, je odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel přitom nemá povinnost explicitně odůvodňovat soulad územního plánu s jednotlivými články PÚR, což potvrzuje i judikatura správních soudů (viz rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 13. 9. 2022, č. j. 51 A 40/2022-69).

Je potřeba zároveň brát v potaz dynamiku územního plánování, která reaguje na potřeby současných i budoucích generací. V rozsudku NSS ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010-169, soud uvádí: „Územní plánování je dynamický proces, který reaguje na společenské změny. Obec má právo měnit územní plán v závislosti na změně podmínek v území, přičemž takové změny musí být řádně odůvodněny.“ Součástí práva na samosprávu hl. m. Prahy je možnost reagovat na nové potřeby udržitelného rozvoje. To potvrdil také Ústavní soud v nálezu ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11: „Rozhodování o rozvoji spravovaného území patří mezi základní práva územní samosprávy.“

Veřejný zájem na rozvoji území zastupují zejména samosprávné orgány hl. m. Prahy a příslušné městské části dle § 2 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze. Prostřednictvím transformační plochy 411/240/2426 dochází ke zhmotnění dlouhodobého veřejného zájmu, a to k regeneraci nekoncepčně umístěných a nedostatečně využitých ploch výroby a skladování (tzv.

brownfieldů) pro nepodnikatelské využití, a to i pro účely bydlení a občanské vybavenosti (srov. Národní strategie regenerací brownfieldů 2019–2024).

Pořizovatel shrnuje, že návrh MPP prostřednictvím svých regulativů (zejména struktury a jejích zásad prostorového uspořádání, míry využití území a podlažnosti) chrání kulturní a civilizační hodnoty lokality 240 / Sedlec v jejím historickém jádru a současně umožňuje její udržitelný rozvoj v transformační ploše 411/240/2426. Přírodní hodnoty daného území jsou pak chráněny zejména prostřednictvím regulativů lokality 961 / Vltava sever jakožto krajinného rozhraní ve smyslu čl. 109 odst. 1 návrhu textové části výroku MPP.

Zákonnost přístupu pořizovatele k lokalitě 240 / Sedlec byla potvrzena rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 1. 7. 2025, č. j. 15 A 38/2025-215, a následně také rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 3. 2026, č. j. 7 As 151/2025-113, kterým byla zamítnuta kasační stížnost podatele.

Námítka

ID 3035867

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 47

Název | 33) VVURÚ - Lokality s pozitivním vlivem na PUPFL

Vyjádření

V materiálu VVURÚ není uvedeno, jak nová výstavba v Sedlci a Novém Sedlci nepříznivě ovlivní lokality s pozitivním vlivem na PUPFL (evidované jako přírodní).

Odůvodnění

V materiálu VVURÚ Lokality s pozitivním vlivem na PUPFL (evidované jako přírodní). Uvedeno území *Vltava sever - PP Zámky, PP Sedlecké skály, PP Bohnické údolí, PR Podhoří, PP Baba, PP Šárka - Lysolaje, PP Podbabské skály, PP Salabka; EVL Kaňon Vltavy u Sedlce; EVL Havránka a Salabka PPK Drahaň- Troja*;

Mělo by být také uvedeno, jak toto území nepříznivě ovlivní nová výstavba v Sedlci a Novém Sedlci. Metropolitní územní plán na tuto skutečnost ignoruje! Bude zcela narušen původní charakter území, krajinný ráz, celé genius loci. Tato skutečnost nepříznivě ovlivní i mne, spoluvlastníka nemovitosti V Sedlci 213/1, Praha 6.

Domníváme se, že došlo k porušení (vedle výše uvedeného ustanovení § 19, odst 2 stavebního zákona) § 19 odst.1 Úkolů územního plánování stavebního zákona

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Dlouhodobý a zejm. v posledních letech silně pociťovaný nedostatek kapacit bydlení a malého objemu obytné výstavby se týká v první řadě hlavního města Prahy a stává se limitem sociální soudržnosti a rozvoje hospodářství. Cílem MPP jakož i VVURÚ je nalézt vyvážený vztah mezi pilířem environmentálním, ekonomickým a sociální soudržností a pakliže MPP z velmi dobrých důvodů

(environmentálních, ekonomických i sociálních) omezuje expanzi města do volné krajiny v jeho okolí, nutně musí hledat plochy pro obytnou výstavbu v rámci „vnitřních rezerv“ města, lokality 164 Nový Sedlec a 240 Sedlec nevyjímaje. MPP byl přitom zpracován v souladu s § 18 a § 19 stavebního zákona, přičemž soulad s cíli a úkoly územního plánování je podrobně odůvodněn v kap. 3 odůvodnění MPP.

V lokalitě 164 Nový Sedlec jsou plochy s obytnou funkcí vymezeny převážně na plochách: stávajících ruderních lad, staré průmyslové zástavby, devastovaných ploch a deponií zemin bez vegetace nebo v posledním období vývoje opuštěných a zarůstajících křovinami a nálety s vysokým podílem invazivních druhů (z dřevin zejm. akát, topol kanadský, pajasán atd.). V lokalitě 240 Sedlec je zastavitelná plocha 411/240/2267 vymezena v rozsahu areálu bývalých mrazíren, tzn. v rozsahu již dříve zastavěné leč nevyužívané plochy (brownfield). Zastavitelné plochy jsou tak v obou lokalitách vymezeny výhradně na brownfieldech a ruderních plochách, nikoliv na cenných přírodních plochách.

Stávající cenné přírodní plochy v tomtéž prostoru, včetně zvláště chráněných území a prvků ÚSES, MPP naopak sdružuje do celků nezastavitelných přírodních lokalit a ploch, zde zejména do nezastavitelné přírodní lokality 961 Vltava sever, jež lokalitu 240 Sedlec ze tří světových stran bezprostředně obklopuje a zajišťuje tak dostatečnou plochu veřejně přístupné zeleně v dosahu nově navrhované zástavby. Přírodní park Drahaň–Troja je zohledněn v čl. 9 odst. 9 textové části MPP, přičemž omezení vyplývající z nařízení č. 10/2014 Sb. Hl. m. Prahy se uplatní kumulativně s regulativy MPP.

Celkový rozsah záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) v celém konceptu územního plánu dosahuje dle VVURÚ 14,54 ha (reálný odhad 10,22 ha), přičemž největší podíl tvoří nezbytné dopravní stavby nadřazeného komunikačního systému a železničních koridorů. VVURÚ současně konstatuje, že uplatněním konceptu MPP dojde naopak k rozšíření ploch ZL (lesních) zejména pro celoměstský systém zeleně a Zelený pás kolem Prahy, přičemž mezi obecná doporučená opatření je zařazen požadavek omezit případné zábory PUPFL na nejmenší potřebnou plochu v navazujících stupních řízení. Konkrétní rozsah a podmínky případného zásahu do PUPFL jsou tak předmětem navazujících řízení, v nichž musí být posouzeny a minimalizovány.

Ochrana krajinného rázu a „genius loci“ území nebudou MPP dotčeny, a to nejen tím, že MPP neumisťuje do území žádný konkrétní záměr a nelze tedy předjímat zásah do krajinného rázu konkrétním záměrem, což přímo potvrdil i rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 3. 2026, č. j. 7 As 151/2025-113, vydaný přímo pro lokalitu Sedlec, ale i tím, že podatelem rozporovaná

výstavba v Sedleci a Novém Sedleci je MPP umisťována do ploch, které jsou již urbanizované. Ochrana krajinného rázu navíc bude zajištěna prostřednictvím § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v rámci navazujících povolovacích řízení.

Žádné ustanovení § 19 stavebního zákona VVURÚ ani v této souvislosti tedy porušeno nebylo.

Námítka

ID 3035868

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 48

Název | 34) VVURÚ přemostění kaňonu Vltavy

Vyjádření

Materiál VVURÚ definuje překonání vltavského kaňonu trasou SOKP jako zásadní problém. Zároveň stavba několikrát zasahuje do segmentů ÚSES, přičemž tyto vlivy jsou hodnoceny jako významné především na prvním břehu Vltavy a návazně v údolí Dražanského potoka. Není dostatečně vysvětleno z jakého důvodu je tedy zde realizováno?

Odůvodnění

V materiálu VVURÚ - Zásadním problematickým územím, kde se spojuje tunelové vedení s přemostěním, je překonání vltavského kaňonu trasou SOKP (610/-/2 a 610/-/3) v oblasti Sedlce na severním okraji Prahy. Zde dochází k zásahu do území dvou ZCHÚ - PP Zámky na pravém břehu Vltavy a PP Sedlecké skály na jejím levém břehu. Ovlivnění zde nastává nejen přímo navrhovanou stavbou, ale též nepřímými vlivy jako je zastínění, zvýšení úrovně eutrofizace v důsledku znečištění ovzduší apod. Chráněnými přírodními fenomény jsou zde přitom citlivá extrémní stanoviště, takže riziko jejich degradace je vysoké. Zároveň stavba několikrát zasahuje do segmentů ÚSES, přičemž tyto vlivy jsou hodnoceny jako významné především na prvním břehu Vltavy a návazně v údolí Dražanského potoka.

Z jakého důvodu je tedy zde realizováno? Materiál VVURÚ je skutečně pouze výčtem některých skutečností. Jedná o rešerši. Zcela postrádáme reakci a řešení problémů a podrobné vyhodnocení. Reakci na materiál VVURÚ v Metropolitním územním plánu nenalzáme, není zde ani zpětná vazba na jednotlivá řešení. Pořizovatel Metropolitního územního plánu měl opět na tuto skutečnost reagovat bez údajů VVURÚ. Tato skutečnost nepříznivě ovlivní i mne, spoluvlastníka nemovitosti V Sedlci 213/1, Praha 6. Domníváme se, že došlo k porušení (vedle výše uvedeného

ustanovení § 19, odst 2 stavebního zákona) § 19 odst.1 Úkolů územního plánování stavebního zákona.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

SEA plní funkci vyhodnocení vlivů MPP na životní prostředí, nikoliv funkci projektového zdůvodnění jednotlivých staveb. Identifikace „zásadně problematického území“ představuje standardní výstup tohoto typu dokumentace, jehož účelem je upozornit na střety a rizika, nikoliv je na této úrovni detailně technicky řešit.

Důvod vedení trasy SOKP v daném území není svévolný. Koridory obou dílčích úseků Pražského okruhu (610/-/2 a 610/-/3) přebírá, resp. zpřesňuje MPP dle nadřazené ÚPD, tzn. ze ZÚR hl. města Prahy, které jsou ve smyslu § 36 odst. 5 stavebního zákona pro Metropolitní plán závazné. Předmětem posouzení v měřítku MPP jsou proto vždy vymezené koridory, příp. plochy, a nikoliv vlastní stavby, pro jejichž umístění jsou koridor nebo plocha vymezeny. MPP (s výjimkou vymezení tunelových úseků) nikterak nepředjímá konkrétní technické řešení posuzovaných staveb. V žádném případě proto není možné na toto „strategické“ posouzení klást požadavky, které náleží až (projektovému) posouzení vlivů záměru (EIA) dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (viz též § 43 odst. 3 věta druhá).

Posouzení provedené ve fázi návrhu MPP pro veřejné projednání (2022) vycházelo z podkladu zpracovaného pro potřeby vyhodnocení vlivů Aktualizace č. 1 ZÚR hl. m. Prahy na životní prostředí a z vyhodnocení vlivů 2. aktualizace ZÚR Středočeského kraje (Atelier T-plan, s.r.o. 2016). Obě tato vyhodnocení získala kladná stanoviska příslušných orgánů dle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a obstála též v rámci soudních přezkumů (viz judikáty č. j. 10A 159/2015 + 10A 170/2017–109-135 a č.j. 55 A 58/2019-346). Předmětný materiál byl zpracován v nadstandardní podrobnosti formou expertního posouzení na základě projektové dokumentace záměru, které měli k dispozici i zpracovatelé vyhodnocení vlivů návrhu MPP na EVL a PO soustavy Natura 2000. V rámci tohoto expertního posouzení byly k dispozici informace o rozložení přírodních stanovišť v rámci koridoru i v jeho přilehlém okolí, jakož i předpokládané technické parametry stavby, pro kterou je předmětem. Hodnoceny byly potenciální přímé (zabor plochy) i nepřímé vlivy záměru (emise, zastínění, rušení hlukem, redukce dešťových srážek v pásu pod konstrukcí, šíření nepůvodních a invazních druhů atd.) se závěrem, že na pravém ani levém břehu Vltavy nedojde k územnímu střetu objektu dálničního přemostění s EVL Kaňon Vltavy u Sedlce. Předmětem hodnocení byly také

nepřímé vlivy související s odváděním znečištěných srážkových vod. Voda z vozovek bude odvedena dešťovou kanalizací mimo těleso mostu a mimo povodí dotčených chráněných území tak, aby v případě úniku provozních kapalin na mostě nebyla stanoviště ohrožena. Redukce dešťových srážek v důsledku zakrytí postihne především méně hodnotné biotopy přímo pod mostní konstrukcí, jen okrajově hodnotnější vegetaci. Vliv emisí je vzhledem k umístění záměru na území Prahy méně významný a tudíž nejvýznamnější nepřímým vlivem bude zřejmě zastínění, které se bude reálně projevovat pouze na severní straně mostu. Vzhledem k malému podílu zasažených částí přírodních stanovišť a vzhledem k předpokládané nízké intenzitě vlivů bylo celkové hodnocení včetně kumulativních vlivů uzavřeno jako mírné. Hodnocení provedené v rámci posouzení vlivů návrhu MPP dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny dospělo ke stejnému závěru. Návrh MPP zároveň plně respektuje (přebírá) zúžené vymezení koridoru při přechodu vltavského údolí.

Vzhledem k tomu, že v případě předmětných úseků Pražského okruhu (610/-/2 a 610/-/3) nedošlo v rámci úpravy návrhu MPP pro opakované veřejné projednání k žádným změnám, přičemž ve fázi opakovaného veřejného projednání jsou návrh MPP i VVURÚ projednávány pouze v rozsahu provedených úprav (§ 39 odst. 5 stavebního zákona).

Zpracovatel VVURÚ nepopírá, že realizace Pražského okruhu může vést k významnému ovlivnění krajiny a krajinného rázu, zejména v prostoru kaňonu Vltavy. U takto rozsáhlých dopravních staveb je určitá míra zásahu do krajiny nevyhnutelná. Současně však platí, že výsledná míra ovlivnění krajiny se významně odvíjí od konkrétního technického a architektonického řešení jednotlivých stavebních objektů. Je proto nezbytné, aby byly navrženy a realizovány takovým způsobem, který minimalizuje negativní dopady na krajinu, její kompozici a pohledové uplatnění území. Vhodně navržená dopravní stavba může být do krajiny začleněna citlivým způsobem a v některých případech může svým architektonickým řešením přispět i k obohacení obrazu krajiny. Z tohoto důvodu je klíčové věnovat v navazujících stupních projektové přípravy zvýšenou pozornost krajinářskému, architektonickému a technickému řešení stavebních objektů.

Samotná existence křížení liniové dopravní stavby s prvky ÚSES však není v územním plánování neobvyklá. VVURÚ výslovně konstatuje, že v řadě případů lze zachovat funkčnost biokoridorů vhodným technickým řešením, zejména přemostěním či jinými migračními opatřeními. Metropolitní plán proto nevyklučuje realizaci záměru, ale vytváří rámec pro to, aby v navazujících stupních byla zajištěna funkčnost ÚSES a minimalizace zásahů.

Střety se zvláště chráněnými územími (PP Zámky, PP Sedlecké skály) jsou ve VVURÚ transparentně identifikovány a budou předmětem podrobného posouzení v navazujících procesech. Již na koncepční úrovni je MPP zohledněno zmírnění vlivů vedením části trasy v tunelu. Další konkrétní opatření budou stanovena v rámci projektové přípravy a posuzování konkrétního záměru.

Tvrzení, že VVURÚ je pouze rešerší bez řešení, stejně jako tvrzení o porušení § 19 stavebního zákona je nepravdivé a vychází pravděpodobně z nepochopení nebo ignorace rozdílů mezi „strategickým“ (SEA) a „projektovým“ (EIA) hodnocením vlivů z hlediska jejich metodiky a podrobnosti posouzení podatelem.

Bydliště podatele je od místa přemostění vltavského údolí vzdáleno cca 1 800 m vzdušnou čarou, přičemž fyzicky a pohledově je odděleno meandrem Vltavy a příkrými údolními svahy. Přímou expozici místa bydliště podatele potenciálními vlivy tohoto úseku Pražského okruhu proto považuje zpracovatel VVURÚ za málo významnou vycházející ze subjektivních pocitů podatele.

Námítka

ID 3035869

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 49

Název | 35) VVURÚ SEA – SOKP Přemostění kaňonu Vltavy
a přivaděč Rybářka

Vyjádření

Str. 31 materiálu VVURÚ Soubor SEA-MPP 2025 Text část II_Kap_6-13 - Silniční okruh kolem Prahy v úseku MUK Rybářka – přemostění kaňonu Vltavy směr přírodní park Drahaň – Troja (a MUK Rybářka – Kamýcká) je z hlediska vlivu na krajinu hodnocen jako záměr s potenciálně významným negativním vlivem. Důvodem tohoto hodnocení je narušení kvality krajinného prostředí zaříznutého údolí Vltavy a ovlivnění kvality krajinného prostředí přírodního parku Drahaň - Troja. Metropolitní plán tuto situaci ignoruje.

Odůvodnění

Úsek pod Suchdolem mezi MÚK s 11/241 a MÚK Rybářka je veden v tunelové trase. Součástí Pražského okruhu je také přivaděč Rybářka vedený převážně v tunelové trase oblastí Suchdola a Sedlece mezi západním předmostím Suchdolského mostu a komunikací Kamýckou. Koryto Vltavy přechází Pražský okruh mostem. V tomto úseku je Silniční okruh kolem Prahy z hlediska vlivu na krajinu hodnocen jako záměr s potenciálně významným negativním vlivem. Důvodem tohoto hodnocení narušení kvality krajinného prostředí zaříznutého údolí Vltavy a ovlivnění kvality krajinného prostředí přírodního parku Drahaň - Troja. Metropolitní plán tuto situaci ignoruje. Ignoruje i situaci, kdy u tunelového vyústění přivaděče Rybářka bude nová rozvojová lokalita Nový Sedlec a povrchová komunikace bude ovlivňovat jak původní (i nemovitost v našem spoluvlastnictví V Sedlci 213/1, Praha 6, tak i nové transformační plochy v lokalitě Sedlec. Nejsou rozšířeny plochy pro tento záměr, tak aby se mohla vybudovat jednotlivá opatření. Je zde zřejmá neprovázanost tohoto materiálu a grafické podoby Metropolitního plánu, neexistuje zpětná vazba a SEA je zpracována pouze formálně. Tato skutečnost nepříznivě ovlivní i mne, spoluvlastníka nemovitosti V Sedlci 213/1, Praha 6. Domníváme se,

že došlo k porušení (vedle výše uvedeného ustanovení § 19, odst 2 stavebního zákona) § 19 odst.1 Úkolů územního plánování stavebního zákona.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

VVURÚ byly popsány a vyhodnoceny potenciálně negativní vliv na krajinu a krajinný ráz. „Posílení antropogenního charakteru území, geometrizace krajiny, snížení prostupnosti krajiny, Ovlivnění obrazu krajiny. Koridor okrajově zasahuje do území přírodního parku Drahaň –Troja. Komunikace vymezena v pohledově exponovaném území. Zásah do krajinářsky hodnotného území skalnaté svahy nad údolím Vltavy, údolí Čimického potoka. Přejech Vltavy, ovlivnění pohledů na řeku.“ Vyhodnoceny byly také potenciální kumulativní a synergické vlivy. Na základě vyhodnocení byla formulována opatření k minimalizaci negativních vlivů. „Minimalizovat rozsahu vlivů stavby na krajinu prostřednictvím vhodného technického řešení stavebních objektů. Zajistit zapojení stavby do krajiny. Koordinovat rozvoj dopravní infrastruktury s rozvojem technické a zelené infrastruktury. Zajištění prostupnosti území pro pěší a cyklisty.“

Dokumentace VVURÚ (kap. 8) na základě konstatace potenciálně významně negativního vlivu záměru na krajinné hodnoty stanovuje opatření k minimalizaci vlivů, zejména zapojení dopravní stavby do krajiny technickým řešením s využitím vegetačních prvků. Pro povrchové úseky dopravních staveb 610/-/2 (včetně přivaděče k MÚK Rybářka) a 610/-/3 jsou v MPP vymezeny koridory v dostatečné šířce pro realizaci souvisejících opatření (vegetační bariéry), přičemž vymezení je přehledně patrné ve výkresu MPP Z03 Hlavní výkres infrastruktury. Společně s dalšími opatřeními je vliv na krajinu klasifikován jako akceptovatelný.

Zpracovatel VVURÚ nepopírá, že realizace Pražského okruhu může vést k určitému ovlivnění krajiny a krajinného rázu, zejména v prostoru kaňonu Vltavy, kde koridor okruhu okrajově zasahuje do území přírodního parku Drahaň–Troja a pohledově exponovaného území. U staveb tohoto rozsahu je určitá míra zásahu do krajiny nevyhnutelná. Výsledná míra ovlivnění se však odvíjí od konkrétního technického a architektonického řešení, jemuž je třeba věnovat zvýšenou pozornost v navazujících stupních projektové přípravy. Na úrovni MPP jsou formulována opatření minimalizující vlivy na krajinu (kap. 8 VVURÚ), která se po vydání MPP stávají závaznými pro navazující řízení, včetně EIA.

Pro minimalizaci negativních dopadů na životní prostředí jsou pro koridory navrhována konkrétní opatření platná i pro přivaděč Rybářka

a související mimoúrovňové křižovatky. Základním opatřením je vedení podstatných částí obou staveb v tunelech. Pro zbývající povrchový úsek přivaděče Rybářka jsou v MPP vymezeny plochy v dostatečné šířce pro realizaci souvisejících opatření, přičemž vymezení je patrné ve výkresu MPP Z03 Hlavní výkres infrastruktury.

Koridory obou dílčích úseků Pražského okruhu (610/-/2 a 610/-/3) přebírá, resp. zpřesňuje návrh MPP v souladu se ZÚR hl. m. Prahy, které jsou ve smyslu § 36 odst. 5 stavebního zákona pro MPP závazné. Předmětem posouzení na úrovni MPP a VVURÚ je vymezení koridoru a posouzení jeho vlivů v podrobnosti odpovídající ÚPD; na strategické posouzení (SEA) nelze klást požadavky náležející až projektovému posouzení vlivů záměru (EIA) dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Tvzení, že MPP hodnotí záměr pouze formálně, pořizovatel nepřisvědčuje: opatření formulovaná v kap. 8 VVURÚ se po vydání MPP stávají závaznými pro veškerá navazující řízení.

K rozporovanému porušení § 19 odst. 1 a 2 stavebního zákona pořizovatel uvádí, že MPP v souladu s těmito ustanoveními vytváří podmínky pro ochranu krajinných hodnot vymezením koridorů v dostatečné šířce pro realizaci mitigačních opatření a individuálním regulativem pro Nový Sedlec. Provázanost s MPP je tak stanovením individuálního regulativu pro Nový Sedlec zajištěna. Podrobnosti technického řešení stavby náleží do navazujících stupňů přípravy a nelze je v měřítku územního plánu požadovat.

Bydliště podatele je od místa přemostění vltavského údolí vzdáleno cca 1 800 m vzdušnou čarou, přičemž fyzicky a pohledově je odděleno meandrem Vltavy a příkrými údolními svahy. Přímou expozici místa bydliště podatele potenciálními vlivy tohoto úseku Pražského okruhu proto považuje zpracovatel VVURÚ za málo významnou vycházející ze subjektivních pocitů podatele.

Námítka

ID 3035870

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 50

Název | 36) VVURÚ SEA – Železniční doprava

Vyjádření

Str. 31 materiálu VVURÚ Soubor SEA-MPP_2025_Text část
II_Kap_6-13 Železniční doprava

Opět zcela chybí řešení v k.ú. Sedlec a to není ani provázáno
z Metropolitním plánem

Odůvodnění

Z jakého důvodu nejsou vymezeny plochy pro opatření
a maximalizovány plochy pro zastavění převážně bytovou výstavbou,
když je zde jasné a nesporné ovlivnění hlukovou zátěží.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Podrobnost Metropolitního plánu i VVURÚ je limitována § 43 odst. 3
věta druhá SZ (zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění
platném k 30. 6. 2024) v tom smyslu, že „...územní plán ani
vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat
podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo
územním rozhodnutím...“.

Úkolem VVURÚ, jehož součástí je také vyhodnocení vlivů na životní
prostředí (SEA) je určit, popsat a posoudit možné významné vlivy
a rozumná náhradní řešení s přihlédnutím k cílům posuzovaných
dokumentů. Obsahové náležitosti SEA jsou závazně stanoveny
přílohou SZ a v případě VVURÚ přílohou č. 5 navazující vyhl. č.
500/2006 Sb. Na základě výše uvedeného je hlavním cílem SEA na
základě provedeného posouzení navrhnout opatření pro předcházení,
snížení nebo kompenzaci zjištěných nebo předpokládaných vlivů na
životní prostředí, zejména pak formou požadavků na rozhodování ve

vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace vlivů na životní prostředí.

Tvrzení podatele, že chybí řešení pro k. ú. Sedlec není pravdivé. MPP na základě VVURÚ cílí na rozvoj kolejové veřejné dopravy (tramvajové i železniční), která má přispět k vyšší atraktivitě MHD oproti individuální automobilové dopravě, a tím tedy i ke snížení celkových intenzit automobilové dopravy v území a celkovému snížení nadlimitní zátěže území.

Akustická situace v k. ú. Sedlec byla posouzena v samostatné akustické studii, která je součástí VVURÚ (příloha č. 3). Tato studie pracuje s výhledovými intenzitami dopravy zahrnujícími jak silniční, tak kolejovou dopravu, včetně tramvajové trati na Suchdol, a s predikcí obyvatelstva v navržených rozvojových lokalitách. Na základě výsledků tohoto posouzení bylo v lokalitě Nový Sedlec doplněno individuální regulační opatření směřující k omezení dopadů hlukové zátěže na chráněnou zástavbu, a to formou prostorového uspořádání zástavby s cílem snížit expozici obytných objektů hluku. Tato opatření byla do MPP zapracována převážně formou individuálních regulativů. Metropolitní plán problémy zjištěné VVURÚ v k.ú. Sedlec tedy řeší.

Z hlediska metodiky VVURÚ není účelné ani možné vymezovat konkrétní plochy pro protihluková opatření v detailu, který podatel požaduje, neboť ve smyslu znění individuálního regulativu lze do nadlimitně zatížených oblastí umisťovat stavby, které nemají obytnou funkci, nebo u budov s obytnou funkcí realizovat tzv. individuální protihluková opatření (např. větrání jiným způsobem než přirozeně okny) tak, aby došlo k odstranění chráněného venkovního prostoru stavby. VVURÚ i MPP pracují v koncepční rovině a stanovují podmínky využití území, nikoliv umístění konkrétních technických opatření. Dle § 77 zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví, jestliže je v územně plánovací dokumentaci uveden záměr, u kterého lze předpokládat, že bude zdrojem hluku nebo vibrací, je povinnost stavebníka navrhnout a realizovat protihluková opatření. Detailní akustické hodnocení a řešení se pak týká navazujících řízení, např. procesu posuzování vlivu záměru na životní prostředí a řízení o povolení záměru. U jednotlivých zdrojů hluku musí být přijata řešení, která zajistí plnění hygienických limitů v chráněném prostoru staveb.

Námítka

ID 3035871

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 51

Název | 37) VVURÚ SEA – Tramvajová doprava

Vyjádření

Str. 31 materiálu VVURÚ Soubor SEA-MPP_2025_Text část II_Kap_6-13 Tramvajová doprava. Opět zcela chybí řešení v k.ú. Sedlec a to není ani provázáno z Metropolitním plánem.

Odůvodnění

Z jakého důvodu nejsou vymezeny plochy pro opatření a maximalizovány plochy pro zastavění převážně bytovou výstavbou, když je zde jasné a nesporné ovlivnění hlukovou zátěží. Jsou zde uvedeny spekulace.

„Stejně jako u silniční a železniční dopravy lze předpokládat, že plánované záměry týkající se výstavby nových tramvajových tratí budou zvyšovat atraktivnost tramvajové dopravy oproti individuální automobilové dopravě, přičemž silniční doprava je z hlediska provedených analýz zatížení obyvatel a obytných ploch nadlimitním hlukem nejdominantnější. Podpora rozvoje kolejové hromadné dopravy a zvyšování její atraktivity má tedy potenciál snížit intenzity automobilové dopravy převzetím části dopravních výkonů.“

Území je již dnes zatíženo dopravními zácpami. Celá spádová oblast je postižena specializací na bytovou funkci. Lze předpokládat, že tramvajová a železniční trať již v tomto okamžiku nepomůže. Stejně jako jinde zpracovatelé SEA neuvádějí žádný argument a stávající studie jsou zpracovány bez odpovídajících vstupů. Atraktivita automobilové dopravy je dnes především dána tím, že občané osobní automobil potřebují především vzhledem ke své profesi, přepravě dětí do školských zařízení. Navíc tramvajové a vlakové stanice jsou plánovány, případně jsou na místech naprosto nevhodných. Příklad k.ú. Sedlec. Jak se může někdo domnívat, že tramvajovou zastávku budou využívat všichni občané Starého Sedlce? Umístění zastávky bylo realizováno bez participace s občany, podle přání developerů.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

VVURÚ, včetně SEA, je zpracováno v podrobnosti odpovídající úrovni územně plánovací dokumentace a vychází z koncepčního řešení dopravní infrastruktury, nikoliv z detailního projektového řešení jednotlivých staveb či zastávek.

K části podání, že chybí řešení pro k. ú. Sedlec, pořizovatel uvádí, že dopady tramvajové dopravy v této oblasti jsou ve VVURÚ zahrnuty nepřímo prostřednictvím vyhodnocení celoměstského dopravního modelu, který zohledňuje i navrhovanou tramvajovou trať v relaci Podbaba – Suchdol – Sedlec a její vliv na rozložení dopravních výkonů. Tramvajová doprava je v koncepci MPP a souvisejících podkladech uvažována jako systémové opatření pro posílení kapacity veřejné dopravy v severozápadní části města.

VVURÚ zároveň vychází z předpokladu, že rozvoj kolejové veřejné dopravy (tramvajové i železniční) přispěje k vyšší atraktivitě MHD oproti individuální automobilové dopravě, a tím ke snížení celkových intenzit automobilové dopravy v území. Tento předpoklad není spekulativní, ale je standardní součástí dopravně-inženýrských modelů používaných při hodnocení koncepcí územního rozvoje a je vázán na výstupy dopravních analýz, které vstupují do akustického i imisního posouzení.

Akustická situace v území včetně k. ú. Sedlec byla posouzena v samostatné akustické studii, která je součástí VVURÚ (příloha č. 3). Tato studie pracuje s výhledovými intenzitami dopravy zahrnujícími jak silniční, tak kolejovou dopravu, včetně tramvajové trati na Suchdol, a s predikcí obyvatelstva v navržených rozvojových lokalitách. Na základě výsledků tohoto posouzení bylo v lokalitě Nový Sedlec doplněno individuální regulační opatření směřující k omezení dopadů hlukové zátěže na chráněnou zástavbu, a to formou prostorového uspořádání zástavby s cílem snížit expozici obytných objektů hluku.

Z hlediska metodiky VVURÚ není účelné ani možné vymezovat konkrétní plochy pro protihluková opatření v detailu, který podání požaduje. VVURÚ i MPP pracují v koncepční rovině a stanovují podmínky využití území, nikoliv umístění konkrétních technických opatření. Realizace protihlukových opatření je zajištěna prostřednictvím obecně závazných právních předpisů na úseku ochrany veřejného zdraví a bude konkretizována v navazujících řízeních o povolení záměrů.

K části podání ohledně „nevhodného umístění zastávek“ pořizovatel uvádí, že umístění zastávek tramvajové dopravy není předmětem VVURÚ ani MPP v takové míře podrobnosti, aby mohlo být individuálně posuzováno. Zásadní je vymezení koridoru veřejné dopravy a jeho vazba na urbanistickou strukturu, která byla ověřena v rámci dopravních a urbanistických podkladů (včetně Urbanistické studie Nový Sedlec). Tyto podklady prokazují, že navržené řešení umožňuje efektivní obsluhu území veřejnou dopravou.

Námítka

ID 3035872

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 52

Název | 38) VVURÚ SEA – vliv na PUPFL

Vyjádření

Str. 70 materiálu VVURÚ Soubor SEA-MPP_2025_Text část II_Kap_6-13, Pozitivní vliv na PUPFL a nová výstavba - Posouzení není žádné, nelze jej ani nazvat validním.

Odůvodnění

Nelze pochopit jak může být pozitivní vliv na PUPFL v EVL Kaňon Vltavy u Sedlce. Není provedeno odpovídající konkrétní vyhodnocení. Posouzení není žádné, nelze jej ani nazvat validním.

Domníváme se, že právě nová výstavba bude mít negativní vliv a s tím spojený i na naši osobu a na naše životní podmínky.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel k podání uvádí, že hodnocení uvedené v tabulce 20 části II dokumentace SEA nepředstavuje celkové posouzení všech možných vlivů nové výstavby v dotčeném území, ale dílčí hodnocení pozitivních vlivů návrhu Metropolitního plánu na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL), evidované jako přírodní. Pozitivní vliv na PUPFL je v tomto případě spatřován ve vymezení nezastavitelných stabilizovaných přírodních lokalit podle čl. 66 Metropolitního plánu, do nichž jsou zahrnuty i lesní porosty v EVL Kaňon Vltavy u Sedlce, která je součástí lokality 961 Vltava sever.

Jak je výslovně uvedeno v textu dokumentace SEA nad tabulkou 20, ačkoliv jsou lesní porosty kromě ochrany podle zákona o lesích chráněny také jako významné krajinné prvky dle § 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, je z hlediska ochrany lesa pozitivně hodnoceno právě vymezení nezastavitelných

stabilizovaných přírodních lokalit, které mohou zahrnovat zvláště chráněná území přírody, evropsky významné lokality nebo přírodní parky. Zvýšená ochrana mimoprodukčních funkcí těchto lesních porostů tak vyplývá ze společného uplatnění návrhu Metropolitního plánu a ochrany podle zvláštních právních předpisů, zejména zákona o lesích a zákona o ochraně přírody a krajiny. Pořizovatel proto nesouhlasí s tvrzením podatele, že by v této části nebylo provedeno žádné posouzení nebo že by toto posouzení nebylo validní.

Pořizovatel dále uvádí, že možné negativní vlivy nové výstavby, včetně nových dopravních staveb, nejsou předmětem tabulky 20, ale byly hodnoceny v jiné části příslušné kapitoly dokumentace SEA. Samotné uvedení pozitivního vlivu na PUPFL v tabulce 20 tedy nevylučuje, že jiné složky návrhu Metropolitního plánu byly v rámci SEA současně posuzovány také z hlediska svých možných negativních dopadů.

Pokud podatel rozporuje, že nová výstavba bude mít negativní vliv na jeho osobu a životní podmínky, pořizovatel uvádí, že tato část podání je formulována obecně, bez bližší konkretizace, v čem má tvrzený zásah spočívat ve vztahu ke konkrétnímu řešení Metropolitního plánu. Vlivy návrhu Metropolitního plánu na jednotlivé složky životního prostředí i na obyvatelstvo byly posuzovány v příslušných částech dokumentace SEA. Z uvedených důvodů podání není důvodné.

Námítka

ID 3035873

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 53

Název | 39) VVURÚ SEA – Přemostění

Vyjádření

Str. 88 materiálu VVURÚ Soubor SEA-MPP 2025 Text část II_Kap_6-13, Přemostění (překonání vltavského kaňonu trasou SOKP).

Opětovně není uvedeno řešení potenciální degradace dvou ZCHÚ-PP (Zámky na pravém břehu Vltavy a PP Sedlecké skály na jejím levém břehu.) v trase SOKP.

Odůvodnění

str. 88 materiálu VVURÚ Soubor SEA-MPP 2025 Text část II_Kap_6-13, Přemostění

„Zásadním problematickým územím, kde se spojuje tunelové vedení s přemostěním, je překonání vltavského kaňonu trasou SOKP (610/-/2 a 610/-/3) v oblasti Sedlce na severním okraji Prahy. Zde dochází k zásahu do území dvou ZCHÚ-PP Zámky na pravém břehu Vltavy a PP Sedlecké skály na jejím levém břehu. Ovlivnění zde nastává nejen přímo navrhovanou stavbou, ale též nepřímými vlivy jako je zastínění, zvýšení úrovně eutrofizace v důsledku znečištění ovzduší apod. Chráněnými přírodními fenomény jsou zde přitom citlivá extrémní stanoviště, takže riziko jejich degradace je relativně vysoké, existuje ale reálný předpoklad významného snížení vlivů (zejm. hluk, emise) s budoucím rozvojem elektromobility. Zároveň stavba několikrát zasahuje do segmentů ÚSES, přičemž tyto vlivy jsou hodnoceny jako významné především na prvním břehu Vltavy a návazně v údolí Dražanského potoka.“

Opětovně není uvedeno řešení. Toto je vlastně pouze rešeršní část známých skutečností. Požadovali jsme zatrubnění vedení, ale nikdo neřešil. Úsek je námi využíván pro relax. Tato skutečnost významně ovlivní naše životní podmínky.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Koridory 610/-/2 a 610/-/3 pro část Pražského okruhu při překonání vltavského údolí Metropolitní plán přebírá, resp. zpřesňuje v souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, které jsou pro Metropolitní plán závazné. Předmětem posouzení na úrovni Metropolitního plánu a VVURÚ je vymezení koridoru pro umístění stavby a posouzení jeho vlivů v podrobnosti odpovídající územně plánovací dokumentaci, nikoliv stanovení konečného technického řešení stavby. Požadavek podatele na zatrubnění, resp. tunelové vedení přemostění Vltavy, přivaděče Rybářka nebo části ulice Kamýcká proto směřuje do podrobnosti navazující projektové přípravy a posouzení konkrétního záměru.

Posouzení provedené pro návrh Metropolitního plánu vycházelo mimo jiné z podkladů zpracovaných pro vyhodnocení vlivů Aktualizace č. 1 ZÚR hl. m. Prahy na životní prostředí, a to v nadstandardní podrobnosti na základě tehdy dostupné projektové dokumentace záměru. V rámci tohoto posouzení byly hodnoceny jak přímé vlivy, tak nepřímé vlivy související s přemostěním vltavského údolí, zejména zábor ploch, zastínění, emise, hluk, odvádění znečištěných srážkových vod, omezení dopadu srážek pod mostní konstrukcí a šíření nepůvodních a invazních druhů. Posouzení se vztahovalo i k dotčeným chráněným územím v oblasti přemostění, tedy k přírodním památkám Zámky na pravém břehu Vltavy a Sedlecké skály na levém břehu Vltavy. Na základě tohoto hodnocení bylo uzavřeno, že při respektování navržených podmínek a minimalizačních opatření jsou identifikované vlivy celkově mírné. Ke shodnému závěru dospělo i hodnocení provedené podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Návrh Metropolitního plánu současně respektuje zúžené vymezení koridoru při přechodu vltavského údolí.

Ve vztahu k části podání ohledně emisí, eutrofizace a dalších nepřímých dopadů pořizovatel uvádí, že i tyto vlivy byly v podkladových materiálech zohledněny. Součástí předpokládaného řešení je odvádění znečištěných srážkových vod mimo těleso mostu a mimo povodí dotčených chráněných území tak, aby v případě úniku provozních kapalin nebyla cenná stanoviště ohrožena. Míra vlivů zastínění, emisí a dalších nepřímých účinků byla v podkladových posouzeních rovněž vyhodnocena a zohledněna v celkovém závěru. Pokud jde o vlivy na kvalitu ovzduší a případnou eutrofizaci, jejich výsledná míra závisí i na budoucím technickém vývoji vozového parku a emisních parametrech dopravy; tyto skutečnosti však Metropolitní plán ani VVURÚ nemohou samy o sobě přímo ovlivnit.

Pokud se jedná o část podání týkající se hlukové zátěže obyvatel Sedlce a Nového Sedlce, pořizovatel odkazuje také na akustickou

studii, která tvoří přílohu č. 3 VVURÚ. Tato studie vychází z aktuálně dostupných podkladů k jednotlivým záměrům a jejich aktuálně známému technickému řešení. U staveb D0 518 Ruzyně–Suchdol a D0 519 Suchdol–Březiněves se zatrubnění přemostění Vltavy ani zatrubnění ulice Kamýcká aktuálně neuvažuje. Součástí těchto staveb však musí být pro zvolené technické řešení navržena taková protihluková opatření, aby byl dodržen hygienický limit hluku z provozu dopravy, resp. aby vlivem zprovoznění staveb nedocházelo ke zhoršení akustické situace v nadlimitně zatížených územích. Konkrétní návrhy protihlukových opatření proto musejí být součástí detailních akustických posouzení v navazujících stupních přípravy jednotlivých staveb.

Pokud podatel uvádí, že dotčené území využívá k rekreaci a že navržené řešení významně ovlivní jeho životní podmínky, pořizovatel konstatuje, že tato část podání není blíže konkretizována ve vztahu ke konkrétnímu zásahu do právního postavení podatele nad rámec obecných tvrzení. Návrh Metropolitního plánu v této části stanoví koridor dopravní infrastruktury v podrobnosti odpovídající územnímu plánu; konkrétní technické řešení stavby a podrobné vyhodnocení jejích lokálních dopadů bude předmětem navazujících řízení.

Námítka

ID 3035874

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 54

Název | 40) VVURÚ SEA - související stavby s přemostěním

Vyjádření

Str. 88 materiálu VVURÚ Soubor SEA-MPP_2025_Text část II_Kap_6-13, Lávka na silničním mostě pražského okruhu, Nadzemní elektrické vedení 110 kV Transformační stanice Červený vrch - Transformační stanice Sever, lokalita Suchdol, přeložka. Opětovně není zřejmé vyhodnocení zásahu do PP Sedlecké skály.

Odůvodnění

PP Sedlecké skály – ZCHÚ - 640/-/34 - Lávka na silničním mostě pražského okruhu – o

PP Sedlecké skály – OP - 760/-/5 - Nadzemní elektrické vedení 110 kV Transformační stanice Červený vrch - Transformační stanice Sever, lokalita Suchdol, přeložka - 0/-1

Opět není zřejmé vyhodnocení. Jedná se opětovně o další zásah PP Sedlecké skály, který měl být adekvátně posouzen. Pokládáme za nesporné, že zde nebude nulový vliv, nebo minimální vliv. Zásadně odmítáme formální vyhodnocení. Jedná se o skutečnost, která ovlivní naše životní podmínky, stejně jako přemostění.

Nelze pochopit, že není preferováno podzemní vedení v jiné trase. Zde se jedná o ochranu významného krajinného prvku v blízkosti zastavěného území. Metropolitní plán je plán na několik desetiletí. Je nutné udávat trend. Nejedná se o „demoliční výměř“

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Vyhodnocení vlivů na PP Sedlecké skály bylo v dokumentaci SEA provedeno jak ve vztahu k dopravní infrastruktuře, tak ve vztahu

k technické infrastruktuře. V části dokumentace SEA věnované dopravní infrastruktuře je uvedeno, že u lávek bylo vzhledem k maloplošnému zásahu zhodnoceno, že nenaruší ekologické funkce ÚSES, a jejich vliv byl proto hodnocen jako nulový. Lávka na silničním mostě Pražského okruhu tedy sama o sobě nepředstavuje samostatný záměr s významným dodatečným vlivem na PP Sedlecké skály nad rámec posouzení mostní stavby jako celku.

Ve vztahu k přeložce nadzemního elektrického vedení 110 kV Transformační stanice Červený vrch – Transformační stanice Sever, lokalita Suchdol, pořizovatel uvádí, že v části dokumentace SEA věnované technické infrastruktuře nebyly z hlediska ohrožení předmětů ochrany zvláště chráněných území zjištěny významné vlivy. Jak vyplývá z úvodního textu k tabulkám 31 a 32, navrhované plochy a koridory technické infrastruktury, jejichž vymezení zasahuje do maloplošných zvláště chráněných území přírody, jsou hodnoceny s nulovým až mírným vlivem, přičemž souhrnný přehled vlivů na zvláště chráněná území přírody je obsažen v tabulce 32, kde je zahrnuta i oblast Sedleckých skal. Jednotlivé vlivy jsou podrobněji vyhodnoceny v podkladových hodnotících tabulkách tvořících přílohu č. 7 dokumentace SEA. Část podání, že zásah do PP Sedlecké skály nebyl vyhodnocen nebo že se jedná pouze o formální hodnocení, proto není důvodná.

Pokud podatel rozporuje, že má být preferováno podzemní vedení v jiné trase, pořizovatel uvádí, že Metropolitní plán stanoví koncepční vymezení koridorů a ploch technické infrastruktury, nikoliv detailní technické řešení jednotlivých staveb. Jak je výslovně uvedeno i v dokumentaci SEA, návrh MPP s ohledem na § 43 odst. 3 stavebního zákona neobsahuje lokalizaci stožárů, která je předmětem řešení až v navazujících fázích rozhodování o území. Totéž platí i pro otázku konkrétního technického provedení přeložky, včetně případného podzemního řešení, které přesahuje podrobnost Metropolitního plánu a bude předmětem navazujících stupňů přípravy a povolování záměru.

Pokud podatel uvádí, že navržené řešení ovlivní jeho životní podmínky, pořizovatel konstatuje, že tato část podání je formulována v obecné rovině, bez konkrétního vymezení tvrzeného zásahu ve vztahu k řešení návrhu Metropolitního plánu.

Námítka

ID 3035875

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 55

Název | 41) VVURÚ SEA – střet s EVL

Vyjádření

Str. 95, 98, 109 materiálu VVURÚ Soubor SEA-MPP _2025_Text část II_Kap_6-13, Vyhodnocení prostorových střetů lokalit, ploch a koridorů upraveného návrhu MPP s EVL je nedostatečné.

Odůvodnění

Kaňon Vltavy u Sedlce - 610/-/3 dálnice Pražský okruh, stavba č. 519 (Suchdol - Březiněves); cyklotrasa; lávka na silničním mostě

„EVL Kaňon Vltavy u Sedlce

EVL je vymezena k ochraně typů přírodních stanovišť 40A0, 6190, 6210, 8220,

8230.

-Lokality

Nedochází k překryvu s rozvojovými ani transformačními lokalitami MPP pro bydlení.

-Dopravní infrastruktura

Koridory Pražského okruhu (lokalita č. 6101-/3) dálnice Pražský okruh, stavba č. 519 (Suchdol - Březiněves); cyklotrasa; lávka na silničním mostě zasahují nebo prochází skrze EVL Kaňon Vltavy u Sedlce. V místě střetu byl zúžen koridor tak, aby nedocházelo k významnému negativnímu ovlivnění předmětů ochrany EVL. Mírně negativní vlivy (nepřímé vlivy - zástin, vlivy stavby) nelze zcela vyloučit.

-Technická infrastruktura

Na východním okraji území EVL dochází k územnímu střetu s koridorem pro Štolový přivaděč Drafty - výtlač (730/-/22). Předpokládá se vedení v podzemí (štola). Vzhledem k podzemnímu vedení a okrajovému překryvu nadzemního koridoru je vliv hodnocen jako nulový.

-Občanská vybavenost

V území EVL ani v jejím okolí není navrhována.

Závěr

Vliv na EVL Kaňon Vltavy u Sedlce je hodnocen jako velmi mírně negativní.

Opatření nejsou navrhována."

Nelze pochopit jak někdo toto pokládá za vyhodnocení. Skutečně je nutné jednotlivé vlivy pečlivě vyhodnotit. Pouhé konstatování, že nelze vlivy vyloučit je nesmyslné a nekompetentní. Vůbec není zohledněna zátěž emisemi a hlukem. Je až tragikomické tvrzení, že „Nedochází k překryvu s rozvojovými ani transformačními lokalitami MPP pro bydlení." Je nutné uvažovat se všemi vlivy, nikoliv pouze překryvným. Příkladem může být skutečnost, že lokalita Sedlec a Nový Sedlec jistě budou mít vliv na Kaňon Vltavy v oblasti vzniku tepelného ostrava. Navržená opatření jsou prakticky nulová, nebo je lze nazvat až nicotná. Toto nelze ani námitkovat. Navíc nás zmíněná infrastruktura významně ovlivní a to v našich životních podmínkách. Kaňon Vltavy využíváme pro oddech, rekreaci, ale prostředí zde ovlivňuje i naše bydlení. Problém je hlavně „neprovětráný kaňon", kde již dnes se hromadí škodlivé emise. K dalšímu nárůstu dojde vlivem přemostění.

Nelze pochopit nesystémové hodnocení, kdy je opět, v rámci řešerše vysloveno významné ovlivnění krajinného rázu na str. 109.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Vyhodnocení vlivů upraveného návrhu Metropolitního plánu na EVL Kaňon Vltavy u Sedlce bylo provedeno v podrobnosti odpovídající územně plánovací dokumentaci a požadavkům na strategické posouzení koncepce. Vyhodnocení vlivů na evropsky významné lokality podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, bylo zpracováno již pro návrh Metropolitního plánu pro veřejné projednání v roce 2022, a to se závěrem, že návrh Metropolitního plánu nemá významně negativní vliv na evropsky

významné lokality a ptačí oblasti. Pro upravený návrh Metropolitního plánu byl významně negativní vliv na předměty ochrany EVL na území hlavního města Prahy následně vyloučen i stanoviskem příslušného orgánu ochrany přírody ze dne 22. 5. 2025. Z tohoto důvodu bylo pro upravený návrh MPP provedeno vyhodnocení prostorových střetů lokalit, ploch a koridorů s EVL na území hl. m. Prahy, obsažené v části II dokumentace SEA.

Ve vztahu k EVL Kaňon Vltavy u Sedlce pořizovatel uvádí, že koridor 610/-/3 pro dálnici Pražský okruh, stavbu č. 519 Suchdol – Březiněves, byl v místě střetu s EVL zúžen tak, aby nedocházelo k významnému negativnímu ovlivnění předmětů ochrany EVL. Posouzení provedené již ve fázi návrhu MPP pro veřejné projednání vycházelo z podkladu zpracovaného pro vyhodnocení vlivů Aktualizace č. 1 ZÚR hl. m. Prahy na životní prostředí, a to v nadstandardní podrobnosti na základě tehdy dostupné projektové dokumentace záměru. V rámci tohoto expertního posouzení byly hodnoceny jak potenciální přímé vlivy, tak i nepřímé vlivy záměru, zejména emise, zastínění, rušení hlukem, redukce dešťových srážek v pásu pod konstrukcí, odvádění znečištěných srážkových vod a šíření nepůvodních a invazních druhů. Na základě tohoto hodnocení bylo uzavřeno, že při přechodu vltavského údolí nedojde k významně negativnímu ovlivnění předmětů ochrany EVL Kaňon Vltavy u Sedlce a že celkové hodnocení vlivů, včetně vlivů kumulativních, je mírné.

K části podání, že není zohledněna zátěž emisemi a hlukem, pořizovatel uvádí, že toto tvrzení není důvodné. Hodnocení vlivů na kvalitu ovzduší a akustickou situaci bylo v rámci VVURÚ provedeno samostatnými modelovými studiemi, konkrétně rozptylovou studií a akustickým posouzením (přílohy č. 2b a 3 VVURÚ). V rámci rozptylové studie byly zohledněny i specifické rozptylové podmínky údolí Vltavy. Podle výsledků modelových výpočtů lze v blízkém okolí přemostění očekávat hodnoty znečišťujících látek pod úrovní příslušných imisních limitů. Ve vztahu k eutrofizaci a ochraně vegetace pořizovatel uvádí, že podmínkou je, aby provozem tohoto úseku nedocházelo k překračování imisních limitů pro ochranu ekosystémů a vegetace; konečná míra těchto vlivů bude současně záviset i na budoucím emisním vývoji vozového parku, který MPP ani VVURÚ nemohou samy o sobě přímo ovlivnit.

Pokud podatel rozporuje, že není dostatečně posouzen vliv na krajinu a krajinný ráz, pořizovatel uvádí, že tyto vlivy byly ve VVURÚ rovněž identifikovány a vyhodnoceny, včetně vlivů kumulativních a synergických. Dokumentace výslovně uvádí možné ovlivnění obrazu krajiny, přechodu Vltavy a pohledově exponovaných částí území. Současně byla formulována opatření k minimalizaci negativních vlivů, zejména minimalizace rozsahu vlivů stavby na krajinu vhodným technickým řešením stavebních objektů, zajištění

zapojení stavby do krajiny, koordinace rozvoje dopravní infrastruktury s rozvojem technické a zelené infrastruktury a zajištění prostupnosti území pro pěší a cyklisty. Část podání, že navržená opatření jsou nulová nebo nicotná, proto neodpovídá obsahu dokumentace VVURÚ.

Ve vztahu k lávce na silničním mostě Pražského okruhu pořizovatel uvádí, že tato lávka je součástí stavby mostu a sama o sobě nemá zásadní potenciál ke zvýšení vlivů na dotčené území nad rámec posouzení mostní stavby jako celku. Posouzení možných vlivů bylo provedeno v rámci procesu EIA této části Pražského okruhu.

Pokud jde o koridor pro štolový přivaděč Drafty – výtlač (730/-/22), pořizovatel uvádí, že vzhledem k předpokládanému podzemnímu vedení formou štoly a pouze okrajovému překryvu nadzemního koridoru byl vliv na EVL v dokumentaci SEA hodnocen jako nulový. Podrobnější vyhodnocení vlivů související s hloubkou důlního díla a technologií ražení již náleží navazující projektové přípravě a případnému projektovému posouzení záměru.

Pořizovatel dále uvádí, že Metropolitní plán v souladu se svou podrobností nepředjímá konkrétní technické řešení jednotlivých staveb, s výjimkou vymezení tunelových úseků. Předmětem posouzení v měřítku MPP jsou proto vymezené koridory a plochy, nikoliv finální technické řešení staveb, pro které jsou vymezeny. Podání ve své argumentaci částečně směšuje požadavky na strategické posouzení koncepce a požadavky, které náleží až projektovému posouzení konkrétního záměru v navazujících řízeních.

Pokud podatel uvádí, že navržená infrastruktura významně ovlivní jeho životní podmínky, pořizovatel konstatuje, že tato část podání je formulována převážně v obecné rovině. Nadto je bydliště podatele od místa přemostění vltavského údolí vzdáleno přibližně 1 800 m vzdušnou čarou a je od něj fyzicky i pohledově odděleno meandrem Vltavy a příkrými údolními svahy. Přímá expozice místa bydliště podatele vlivům tohoto úseku Pražského okruhu je proto omezená.

Námítka

ID 3035876

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 56

Název | 42) VVURÚ SEA – Kumulativní a synergické vlivy

Vyjádření

str. 143, 148 a 220 materiálu VVURÚ Soubor SEA-MPP _2025_Text část II_Kap_6-13 – Kumulativní a synergické vlivy na biodiverzitu. Identifikace těchto oblastí a jevů i jejich vyhodnocení jsou nedostatečné.

Požadujeme důsledné zpracování vyhodnocení kumulativních a synergických vlivů. Je provedeno pouze formálně, mnohdy vůbec. Je nutné podrobně realizovat pro jednotlivá území.

Odůvodnění

961 - Vltava sever - Spolupůsobení navržených liniových staveb (610/-/3, 611/961/1018, 640/-/34) i stávajících zátěží v lokalitě vltavského kaňonu u Sedlce s vyhlášenými ZCHÚ (PP Zámky, PP Sedlecké skály) a prvky ÚSES (NBC 2001). - -2 - K+S - Minimalizace vlivů na sledované jevy je zajištěna formou individuálního regulativu k vymezenému záměru 610/-/3.

Takto nelze jednotlivé území vyhodnotit ani řešit. Není uvedeno k jaké předpokládané kumulaci bude docházet, tak aby mohlo dojít k jejímu řešení. Individuální regulativ není pak odpovídajícím řešením. Navíc ke kumulaci a synergii dochází i u dalších souvisejících záměrů.

Zde lze důvodně předpokládat, že zpracovatelé účelově zúžili pojem biodiverzita. Je nesporné. Že vlivem vymezení velkého množství ploch k bydlení, nepřiměřené podlažnosti, nárůstu intenzity dopravy, vysoké pravděpodobnosti vzniku tepelného ostrova, emisní a hlukové zátěži dojde k ovlivnění biodiverzity v celém k.ú. Sedlec a přilehlých k.ú.

Vůbec není nikde řešena kumulace s vlivy z celé spádové oblasti Středočeského kraje. Celkově jsou kumulativní a synergické vlivy

nedostatečně řešeny a následně převzaty do Metropolitního územního plánu. Tato skutečnost zásadně ovlivňuje Pavla Diváška a má dopad na jeho životní podmínky a majetek.

str. 148, 220 materiálu VVURÚ Soubor SEA-MPP_2025_Text část II_Kap_6-13

PROSTORY ZJISTĚNÝCH VÝZNAMNÝCH KUMULATIVNÍCH A SYNERGICKÝCH VLIVŮ

Oblasti významných kumulativních a synergických vlivů zjištěné v předchozí etapě

vyhodnocení SEA

Na str. 148 předmětného materiálu je následně provedeno vyhodnocení. To je ale naprosto nedostatečné. Důvodem je právě, že oblast kumulativních jevů a synergických je podstatně širší. Nejdříve by mělo být základní zjištění oblasti a následovat zjištění jevů, jejich synergie a kumulace a následně řešení. To ale není provedeno. Nikde není provedeno vymezení území 2. Kaňon Vltavy a údolí Dražanského potoka (k. ú. Bohnice, Čimice, Dolní Chabry, Lysolaje, Suchdol)

Na str. 220 jsou uvedeny určité oblasti. Ale opět bez výše uvedeného.

25) Požadujeme důsledné zpracování vyhodnocení kumulativních a synergických vlivů. Je

provedeno pouze formálně, mnohdy vůbec. Je nutné podrobně realizovat pro jednotlivá

území.

Metropolitního plánu ve smyslu judikatury Nejvyššího správního soudu (1 Ao 7/2011 -

541). Je nutné brát v potaz judikaturu Nejvyššího správního soudu, např. rozsudek sp. zn. 1 Ao 7/2011 -526, 9 AOs 6/2013 -44, 4 As 153/2015, 4 AOs 1/2013 -125 atd.

Opět se zde nabízí jako příklad oblast Sedlce a Nového Sedlce. Jak je reagováno na budoucí kumulativní hluk z automobilové dopravy (Rybářka, přemostění Vltavy), železniční dopravy, letového provozu, jak je reagováno na soudržnost obyvatel - vedle stále příměstské, vesnické zástavby sídliště, které má nepřiměřenou podlažnost a míru využití území a to vše na cca 35 hektarech, vliv překročné výstavby ve Středočeském kraji a můžeme pokračovat. Navržený model je zcela

zjednodušující a prakticky nic vypovídající a tím i nepoužitelný na opatření a zásahy do Metropolitního územního plánu.

Jednotlivé studie na toto vůbec nereagují. Synergické a kumulativní vlivy plně neidentifikují, bagatelizují je.

Tato skutečnost nepříznivě ovlivní nesporně i mne, spoluvlastníka nemovitosti V Sedlci 213/1, Praha 6.

27-Nevalidita příslušných studií.

Jednotlivé studie synergické a kumulativní vlivy plně neidentifikují, případně je bagatelizují. Toto je zásadní problém. Jednotlivé lokality neobsahují odpovídající vyhodnocení. Příkladem je lokalita Sedlec a Nový Sedlec. Je nutné realizovat komplexní analýzu a to i včetně vlivů, které pocházejí ze Středočeského kraje. Dále realizovat studie na základě odpovídajících údajů a spolupracovat s municipalitami ve Středočeském kraji. Rovněž je nutné spolupracovat i se státní správou z tohoto regionu. Je nutné brát v potaz judikaturu Nejvyššího správního soudu, např. rozsudek sp. zn. 1 Ao 7/2011 - 526, 9 Aos 6/2013 -44, 4 As 153/2015, 4 Aos 1/2013 - 125 atd a Manuálem SEA.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Kumulativní a synergické vlivy v oblasti kaňonu Vltavy a údolí Dražanského potoka byly v dokumentaci SEA identifikovány a vyhodnoceny, a to v kap. 6.2.3 části II dokumentace SEA (str. 148–149) a současně graficky ve výkresu A.VI „Kumulativní a synergické vlivy“. Část podání, že by uvedená oblast nebyla vymezena nebo že by nebylo zřejmé, jaké jevy a území jsou předmětem hodnocení, proto není důvodná.

Ve vztahu k prostoru 961 / Vltava sever dokumentace SEA výslovně uvádí spolupůsobení navržených liniových staveb 610/-/3, 611/961/1018 a 640/-/34 i stávajících zátěží v lokalitě vltavského kaňonu u Sedlce, a to ve vztahu k vyhlášeným zvláště chráněným územím PP Zámky a PP Sedlecké skály a k prvkům ÚSES, zejména NBC 2001. Tento vliv je v dokumentaci SEA klasifikován stupněm -2 jako kumulativní a synergický vliv. Část podání, že není uvedeno, k jaké předpokládané kumulaci dochází, proto neodpovídá obsahu dokumentace SEA.

Dokumentace SEA dále uvádí, že dotčený prostor je současně součástí oblasti zvýšené koncentrace navrhovaných aktivit A01 a že hlavním zdrojem zátěže je v tomto prostoru úsek Pražského okruhu Suchdol – Březiněves (610/-/3), a to jak jako zdroj emisní a hlukové

zátěže, tak ve vztahu k zemědělskému půdnímu fondu, odtokovým poměrům a přírodním a krajinným hodnotám území. Dokumentace SEA současně výslovně konstatuje, že všechny tyto vlivy jsou klasifikovány jako významné a že jejich synergické působení je spojeno s rizikem degradace přírodních a krajinných hodnot dotčeného území. Nelze proto přisvědčit tvrzení, že by hodnocení kumulativních a synergických vlivů bylo v této části provedeno pouze formálně nebo že by příslušné jevy nebyly identifikovány.

Pořizovatel dále uvádí, že minimalizace zjištěných vlivů je v dokumentaci SEA v tomto případě spojena s individuálním regulativem k vymezenému záměru 610/-/3. Skutečnost, že dokumentace SEA v tabulkovém přehledu uvádí právě tento nástroj, neznámá, že by kumulativní a synergické vlivy nebyly dále prověřovány v ostatních částech dokumentace SEA a v souvisejících oborových podkladech. Jednotlivé složkové vlivy byly samostatně hodnoceny v navazujících částech VVURÚ, včetně vlivů na hlukovou situaci, kvalitu ovzduší, přírodní hodnoty, krajinu a lokální klimatické poměry.

Pokud podatel rozporuje, že nejsou dostatečně zohledněny kumulativní vlivy hluku a emisí, pořizovatel uvádí, že hodnocení hlukové zátěže vychází z akustické studie, která posuzuje i kumulativní působení relevantních dopravních zdrojů v území. Stejně tak hodnocení kvality ovzduší vychází z rozptylové studie založené na modelových výpočtech, do nichž vstupují emise z relevantních zdrojů současně. Jak vyplývá z dokumentace SEA, součástí hodnocení jsou i širší vztahy přesahující území hlavního města Prahy. Část podání, že by kumulativní vlivy ze širší spádové oblasti nebyly v hodnocení vůbec zohledněny, proto není důvodná.

Pokud podatel rozporuje, že zpracovatelé účelově zúžili pojem biodiverzita, pořizovatel uvádí, že dokumentace SEA posuzuje vlivy na přírodní hodnoty území prostřednictvím hodnocení vlivů na flóru, faunu, ekosystémy, zvláště chráněná území, prvky ÚSES a další relevantní přírodní jevy v rozsahu odpovídajícím podrobnosti územně plánovací dokumentace. Část podání, že by tato problematika nebyla předmětem vyhodnocení, proto neodpovídá obsahu dokumentace SEA.

Pokud podatel dále poukazuje na vlivy nové zástavby v lokalitách Sedlec a Nový Sedlec, pořizovatel uvádí, že dokumentace SEA tyto vlivy neposuzuje izolovaně, ale ve vazbě na další záměry a stávající zátěže v území. Samotný nesouhlas podatele s rozsahem nebo výsledkem tohoto hodnocení neznámá, že by hodnocení kumulativních a synergických vlivů chybělo nebo bylo nepřezkoumatelné.

Pokud podatel uvádí, že uvedené skutečnosti mají dopad na jeho životní podmínky a majetek, pořizovatel konstatuje, že tato část podání je formulována obecně a bez konkrétního vymezení, v čem má tvrzený zásah spočívat ve vztahu ke konkrétnímu řešení návrhu Metropolitního plánu.

Námítka

ID 3035877

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 57

Název | 43) VVURÚ SEA – Pražský okruh

Vyjádření

Str. 166 a 148 materiálu VVURÚ Soubor SEA-MPP_2025_Text část II_Kap_6-13 Pražský okruh

„Vliv na většinu sledovaných složek ŽP byl příznivěji vyhodnocen pro základní řešení. Výjimkou je flóra a fauna, kde jsou obě varianty hodnoceny srovnatelně a ochrana přírody. Zde je příznivěji hodnocena regionální varianta Pražského okruhu z důvodu méně významných vlivů na soustavu Natura 2000 (EVL Kaňon Vltavy u Sedlce). Vliv na EVL je dále potvrzen v části B VVURÚ A1 ZÚR HMP.“

Toto posouzení je pouze spekulativní. Předmětné SEA byly v rozporu s udržitelným rozvojem a nezohlednily veškeré vlivy a to především synergetické a kumulativní vlivy.

Odůvodnění

Tak jak je zřejmé z našich námitek, posouzení SEA nejsou vůbec validní. Toto posouzení je pouze spekulativní. Předmětné SEA byly v rozporu s udržitelným rozvojem a nezohlednily veškeré vlivy a to především synergetické a kumulativní vlivy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Porovnání variant Pražského okruhu v kap. 7.2 dokumentace SEA nepředstavuje nové samostatné variantní hodnocení zpracované výlučně pro návrh Metropolitního plánu, ale vychází z odborných podkladů zpracovaných již pro vyhodnocení vlivů Aktualizace č. 1 ZÚR hl. m. Prahy a 2. aktualizace ZÚR Středočeského kraje. Tento postup odpovídá § 10 odst. 3 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování

vlivů na životní prostředí. Závěry uvedené v dokumentaci SEA proto nejsou spekulativní, ale vycházejí z dříve zpracovaných a projednaných odborných vyhodnocení.

Pořizovatel dále uvádí, že vyhodnocení vlivů Aktualizace č. 1 ZÚR hl. m. Prahy získalo kladné stanovisko příslušného orgánu a jeho závěry obstály také v následném soudním přezkumu; srov. např. rozsudek Městského soudu v Praze sp. zn. 10 A 159/2015-222.

Ve vztahu k části podání, že SEA nezohlednila kumulativní a synergické vlivy, pořizovatel uvádí, že tyto vlivy byly v dokumentaci SEA samostatně identifikovány a vyhodnoceny v příslušných kapitolách dokumentace. Skutečnost, že v kap. 7.2 bylo využito závěrů dřívějších vyhodnocení variant Pražského okruhu, neznamená, že by ostatní složkové, kumulativní a synergické vlivy nebyly v SEA hodnoceny.

Pokud podání odkazuje na vlivy na EVL Kaňon Vltavy u Sedlce, pořizovatel uvádí, že právě tyto vlivy byly jedním z hledisek dřívějších vyhodnocení, z nichž dokumentace SEA vychází. Návrh Metropolitního plánu v této části současně vychází ze závazného řešení nadřazené územně plánovací dokumentace, které není v rámci opakovaného veřejného projednání znovu věcně měněno.

Pořizovatel dále uvádí, že v případě úseků 610/-/2 a 610/-/3 nedošlo v rámci úpravy návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání k žádným změnám. V rozsahu opakovaného veřejného projednání proto nebyl dán důvod k novému variantnímu přehodnocení těchto úseků.

Námítka

ID 3035878

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 58

Název | 44) VVURÚ SEA – VVURÚ obecně

Vyjádření

Zpracovatel VVURÚ, stejně jako pořizovatel Metropolitního územního plánu neřešil podrobně veškeré vlivy projektů na předmětném území Sedlec a Nový Sedlec (a to včetně veškerých synergických a kumulativních z celého spádového území) a tím nepostupoval v souladu s platnou legislativou.

Odůvodnění

materiál VVURÚ

Domnívali jsme se, že zde právě budou reakce na veškeré problémy v celém Metropolitním územním plánu a zpětná vazba jak je pořizovatelem Metropolitního územního plánu řešeno.

Tím, že jak zpracovatel VVURÚ, tak pořizovatel Metropolitního územního plánu neřešil podrobně veškeré vlivy projektů na předmětném území Sedlec a Nový Sedlec (a to včetně veškerých synergických a kumulativních z celého spádového území), tak nepostupoval v souladu s platnou legislativou. Tato skutečnost nepříznivě ovlivní nesporně i mne, spoluvlastníka nemovitosti V Sedlci 213/1, Praha 6. Domníváme se, že došlo k porušení (vedle výše uvedeného ustanovení § 19, odst 2 stavebního zákona) § 19 odst.1 Úkolů územního plánování stavebního zákona.

Nerespektováním dílčích zjištění a závěrů materiálu VVURÚ, došlo podle našeho názoru opět k porušení zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), a to konkrétně § 18 Cíle územního plánování odst. 1 (1) *Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvaž území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvaž a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje*

potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvaž území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Rovněž došlo k porušení i§ 19 Úkolů územního plánování stavebního zákona

Jako zásadní pokládáme, že v mnoha případech vůbec nenalzáme jakoukoliv reakci na zjištění a závěry VVURÚ. Zde nepřipomínkujeme kvalitu materiálu VVURÚ. Zde připomínkujeme, že jsou nerespektována zjištění a závěry VVURÚ a pořizovatel Metropolitního územního plánu měl zákonnou povinnost se všemi skutečnostmi zabývat, i když v materiálu VVURÚ nebyly uvedeny. Nemůže se tedy odkázat na nedostatečně zpracovaný materiál VVURÚ. Tato skutečnost nepříznivě ovlivní nesporně i mne, spoluvlastníka nemovitosti V Sedlci 213/1, Praha 6.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

VVURÚ bylo zpracováno v rozsahu a podrobnosti odpovídající úrovni územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy upravujícími obsah tohoto vyhodnocení. VVURÚ současně navazuje na vyhodnocení z předchozích pořizovacích fází návrhu Metropolitního plánu a zachovává s nimi metodickou i obsahovou kontinuitu.

Pořizovatel nesouhlasí s tvrzením, že by zjištění a závěry VVURÚ nebyly v návrhu Metropolitního plánu respektovány. Závěry VVURÚ byly do návrhu MPP promítnuty v rozsahu odpovídajícím podrobnosti územního plánu, zejména prostřednictvím vymezení ploch a koridorů, stanovení regulačních podmínek, individuálních regulativů, opatření k minimalizaci zjištěných vlivů a požadavků pro navazující rozhodování o území.

Ve vztahu k lokalitám 164 / Nový Sedlec a 240 / Sedlec pořizovatel uvádí, že vlivy návrhu MPP na jednotlivé složky životního prostředí, včetně vlivů kumulativních a synergických, byly posouzeny v příslušných částech VVURÚ a v souvisejících odborných přílohách. Část podání, že by vlivy v tomto území nebyly podrobně řešeny vůbec nebo že by nebyly hodnoceny ve vazbě na širší vztahy v území, proto není důvodná. Skutečnost, že podatel se závěry

tohoto vyhodnocení nesouhlasí, sama o sobě neznamená, že by VVURÚ bylo nezákonné nebo neúplné.

Pořizovatel dále uvádí, že návrh MPP byl pořizován a posuzován z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území právě za účelem posouzení vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území. Pořizovatel proto neshledává rozpor návrhu MPP s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona. Z podání současně nevyplývá, které konkrétní zákonné povinnosti měly být porušeny nad rámec obecných tvrzení o nedostatečnosti vyhodnocení.

Pokud podatel uvádí, že uvedené skutečnosti nepříznivě ovlivní jeho životní podmínky a majetek, pořizovatel konstatuje, že tato část podání je formulována obecně, bez konkrétního vymezení, v čem má tvrzený zásah spočívat ve vztahu ke konkrétnímu řešení návrhu Metropolitního plánu.

Opakovaná tvrzení o nedostatečném vyhodnocení vlivů, včetně vlivů kumulativních a synergických, zejména na území lokalit 164 / Nový Sedlec a 240 / Sedlec, byla současně vypořádána i v rámci vypořádání předchozích podání, na něž pořizovatel v této souvislosti odkazuje.

Námítka

ID 3035879

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 59

Název | 45) VVURÚ SEA – přehled požadavků – Plán mobility

Vyjádření

Str. 229 materiálu VVURÚ Soubor SEA-MPP_2025_Text část II_Kap_6-13, Přehled požadavků kap. 11 SEA zohledněných v návrhu MPP. Pož. 1)

V návrhu Metropolitního plánu není dodržen požadavek na zohlednění rozvoje dopravní infrastruktury dle Plánu udržitelné mobility pro Prahu a okolí.

Odůvodnění

1-Při uplatňování Metropolitního plánu bude postupováno s ohledem na rozvoj dopravní infrastruktury dle Plánu udržitelné mobility pro Prahu a okolí a jeho budoucími aktualizacemi.

To ale není vůbec dodrženo. Oblast Sedlec a Nový Sedlec je tohoto příkladem. Zástavba neúměrně navýšena a již dnes jsou zde dopravní zácpy V Plánu udržitelné mobility je uveden občasný výskyt stupně dopravy 4 plus (i když by měl být trvalý výskyt v období ranní špičky a občasný při odpolední špičce, jsou uvedena přetížení a zdržení MHD. Bohužel není v tomto plánu veden stav železniční dopravy, která má přetížení v oblasti dopravních špiček a pravidelné zpoždění. Tato skutečnost nepříznivě ovlivní nesporně mne, spoluvlastníka nemovitosti V Sedlci 213/1, Praha 6.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek uvedený v kap. 11 dokumentace SEA, podle něhož má být při uplatňování Metropolitního plánu postupováno s ohledem na rozvoj dopravní infrastruktury dle Plánu udržitelné mobility pro Prahu a okolí a jeho budoucích aktualizací, je v návrhu MPP zohledněn

v rozsahu odpovídajícím podrobnosti územního plánu. Metropolitní plán vytváří podmínky pro rozvoj dopravní infrastruktury zejména vymezením ploch a koridorů pro veřejnou dopravu a kapacitní kolejovou dopravu, a tím naplňuje koncepční směřování Plánu udržitelné mobility.

Pořizovatel dále uvádí, že samotná skutečnost, že Plán udržitelné mobility nebo jeho analytické podklady popisují stávající dopravní problémy, přetížení komunikací či zdržení veřejné dopravy, sama o sobě neznamená rozpor návrhu MPP s tímto dokumentem. Naopak existence těchto problémů je důvodem pro koncepční návrh dopravních opatření a koridorů v Metropolitním plánu. Územní plán přitom není nástrojem pro detailní řešení provozní situace na jednotlivých komunikacích, křižovatkách nebo linkách veřejné dopravy, ale stanoví základní koncepci rozvoje území a podmínky pro umísťování staveb dopravní infrastruktury.

Ve vztahu k lokalitám Sedlec a Nový Sedlec pořizovatel uvádí, že dopravní souvislosti a vlivy navrhovaného řešení byly posuzovány v příslušných částech VVURÚ a souvisejících odborných podkladech. Část podání, že návrh MPP nerespektuje Plán udržitelné mobility jen proto, že v území již dnes dochází k dopravním zácpám, proto není důvodná.

Provozní spolehlivost a kapacitní využití jednotlivých železničních linek není předmětem regulace územního plánu; MPP však na koncepční úrovni vytváří podmínky pro rozvoj kapacitní kolejové dopravy.

Pokud podatel uvádí dopad na své životní podmínky, pořizovatel konstatuje, že tato část podání je formulována obecně, bez konkrétního vymezení tvrzeného zásahu ve vztahu ke konkrétnímu řešení návrhu Metropolitního plánu.

Námítka

ID 3035880

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 60

Název | 46) VVURÚ SEA – přehled požadavků – lokality s hlukovou expozicí

Vyjádření

Str. 229 materiálu VVURÚ Soubor SEA-MPP_2025_Text část II_Kap_6-13, Přehled požadavků kap. 11 SEA zohledněných v návrhu MPP. Není dodržen požadavek na přednostní umístování chráněných staveb mimo předpokládanou hlukovou expozici.

Odůvodnění

2-V lokalitách s předpokládanou hlukovou expozicí přesahující hodnoty platných hygienických limitů umísťovat nové chráněné stavby přednostně mimo nadlimitně zasažená území. V rámci vymezených obytných lokalit (transformačních a rozvojových) preferovat takové využití a prostorové uspořádání dílčích ploch, aby v nejvíce exponovaných plochách nebo jejich částech byly umísťovány stavby, jejichž účel využití umožňuje koexistenci se zvýšenou hlukovou zátěží (např. vybrané typy občanské vybavenosti), přičemž tyto objekty mohou zároveň plnit ochrannou funkci pro navazující chráněnou zástavbu.

To ale není opětovně dodrženo. Metropolitní plán se totiž velice málo zabývá vlivy nové výstavby na okolí a naopak vliv okolní zátěže na novou výstavbu. Potom vzniká absurdní situace, kdy zatrubnění přivaděče Rybářka končí u pozemků z plánovanou výstavbou lokalita Nový Sedlec, namísto aby bylo ukončeno až u Vltavy a mohlo dojít k urbánnímu propojení oblasti Sedlec a Nový Sedlec bez nějaké zátěže. Příkladem ale může být i přemostění Vltavy. Nebo železniční trať u nové výstavby v oblasti Sedlec. Tato skutečnost nepříznivě ovlivní nesporně i mne, spoluvlastníka nemovitosti V Sedlci 213/1, Praha 6.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel k danému požadavku podatele uvádí, že v souvislosti s předmětnou oblastí katastrálního území Sedlec byla akustická situace pro výhledový stav Metropolitního plánu vyhodnocena v akustické studii (příloha č. 3 VVURÚ), ve které byl zohledněn výhledový stav dopravní infrastruktury (včetně tramvajové trati na Suchdol), výhledové intenzity dopravy a obytné plochy zahrnující predikci obyvatelstva.

Na základě výsledků analýz byl pro transformační lokalitu Nový Sedlec doplněn individuální regulativ v následujícím znění: „S ohledem na předpokládané nadlimitní zasažení území hlukem preferovat takové prostorové uspořádání zástavby v exponovaných částech lokality, které sníží hlukovou zátěž tzv. chráněné zástavby ve smyslu § 30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví.“

Pořizovatel dále doplňuje, že z pohledu územního plánování není nutné v této oblasti vymezovat území pro protihluková opatření, neboť ve smyslu znění individuálního regulativu lze do nadlimitně zatížených oblastí umisťovat stavby, které nemají obytnou funkci, nebo u budov s obytnou funkcí realizovat tzv. individuální protihluková opatření (např. větrání jiným způsobem než přirozeně okny) tak, aby došlo k odstranění chráněného venkovního prostoru stavby.

Pokud se jedná o koridor pro přivaděč Rybářka, tento je vymezen v nadřazené dokumentaci. Metropolitní plán toto vymezení respektuje s tím, že vychází i z aktuální projektové dokumentace Pražského okruhu, jehož je přivaděč Rybářka součástí (dokumentace pro EIA). Konkrétní technické řešení a vyústění tunelu je předmětem navazujících řízení, ve kterých je dopad stavby podrobně posuzován. Obdobná situace se týká přemostění Vltavy na Pražském okruhu. Všechny tyto záměry jsou společně v rámci VVURÚ posouzeny, včetně stávající železniční tratě. Zároveň platí, že popisované koridory a záměry nebudou mít přímý dopad na nemovitost na adrese V Sedlci 213/1, 160 00 Praha 6.

Námítka

ID 3035881

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 61

Název | 47) VVURÚ SEA – přehled požadavků – srůstání obcí

Vyjádření

Str. 229 materiálu VVURÚ Soubor SEA-MPP_2025_Text část II_Kap_6-13, Přehled požadavků kap. 11 SEA zohledněných v návrhu MPP. Není dodržen požadavek na koordinaci vymezování zastavitelných ploch s územními plány přilehlých obcí na území Středočeského kraje s cílem zamezení srůstání zástavby prostorově dosud oddělených sídel.

Odůvodnění

3-V okrajových částech území hl. města koordinovat vymezování zastavitelných ploch s územními plány přilehlých obcí na území Středočeského kraje s cílem zamezení srůstání zástavby prostorově dosud oddělených sídel.

Tento požadavek byl uveden v přehledové tabulce při předchozím projednávání. V současnosti chybí. Ale jeho vypuštění vlastně nic neznamena. Vyplývá přímo ze ZÚR, PÚR, suburbanizace a rovněž zásada udržitelného rozvoje, tedy § 18 a § 19 stavebního zákona. Tato podmínka je docela tragikomická. Materiál VVURÚ a Metropolitní územní plán postrádá totiž jednu zásadní věc. Reakci na výstavbu, která je a byla prováděna v okolních obcích Středočeského kraje. Reakci na dopravní zatížení, nedostatky ve veřejné vybavenosti, školství. Skutečně srůstání zástavby je tím nejmenším problémem. Problémem je zátěž, která je nutné objektivně zjistit a která pochází ze Středočeského kraje. Mělo by tedy dojít k uvážení přiměřenosti výstavby na okraji Prahy. Opět příklad Sedlec a Nový Sedlec, pokud již dnes mám dopravní zácpy. Tato skutečnost nepříznivě ovlivní nesporně i mne, spoluvlastníka nemovitosti V Sedlci 213/1, Praha 6.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Územní plán se pořizuje a vydává pro celé území hlavního města Prahy, případně může být pořízen a vydán též pro vymezenou část území hlavního města Prahy [srov. § 43 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů].

MPP nepřísluší závazně řešit způsoby využití a prostorového uspořádání přilehlých obcí na území Středočeského kraje. Uvedené pravidlo je obsažené také v nové právní úpravě (srov. § 82 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů).

Pořizovatel pro úplnost uvádí, že požadavky podatele jsou v návrhu MPP zohledněny. Za tímto účelem byly postupně zadány dvě územní studie Pražského metropolitního regionu pořízené Ministerstvem pro místní rozvoj ČR. Tyto studie se zabývají územím metropolitní oblasti bez ohledu na administrativní hranice a zkoumají široce problémy v oblasti dopravní a technické infrastruktury, ale i krajiny a struktury osídlení. Pořizovatel úvodem připomíná, že územní plán pro hlavní město Prahu se pořizuje a vydává pro celé území hlavního města Prahy, případně může být pořízen a vydán též pro vymezenou část území hlavního města Prahy [srov. § 43 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů]. MPP proto nemůže závazně upravovat způsoby využití nebo prostorové uspořádání přilehlých obcí na území Středočeského kraje.

Požadavek vyplývající z VVURÚ přitom směřuje výhradně k zajištění koordinace se Středočeským krajem za účelem zamezení srůstání sídel. Pořizovatel vysvětluje, že smyslem tohoto opatření je zajistit přístupnost a průchodnost krajiny a chránit území před nadměrnou zástavbou.

Jedním ze základních koncepčních nástrojů MPP je tzv. krajinné rozhraní (čl. 21 MPP). Jde o soubor nezastavitelných lokalit na obvodu souvislého zastavitelného území města (čl. 109 MPP), které odděluje otevřenou krajinu od zástavby. Jeho hlavním účelem je zabránit srůstání Prahy s okolními samostatnými sídly v Přípraží. Návrh MPP vymezuje souvislá nezastavitelná území na obvodu hlavního města Prahy, čímž srůstání se Středočeským krajem primárně zabraňuje. Lokality Sedlec a Nový Sedlec jsou například odděleny od Středočeského kraje lokalitou č. 961 / Vltava Sever. Požadavek na zamezení srůstání sídel byl zároveň jedním z důvodů, proč nebylo vyhověno několika požadavkům na vymezení nových zastavitelných ploch.

Pořizovatel pro úplnost uvádí, že požadavky podatele na reakci na zvýšenou zátěž (primárně dopravní) ze Středočeského kraje jsou v návrhu MPP zohledněny. Vlivy širšího okolí na území hlavního města Prahy byly posouzeny v územní studii Pražského metropolitního regionu 1 z 10/2024. Návrh MPP z této koordinační studie vychází a respektuje ji. Metropolitní plán a VVURÚ například počítají s dojíždějícími automobily ze Středočeského kraje, které se promítají do zatížení komunikací v dopravním modelu využitém pro analýzy hluku a emisí v rámci posouzení vlivů na životní prostředí. Navržené koridory pro veřejnou dopravu a koridor Pražského okruhu mají za cíl výrazně snížit počet dojíždějících vozidel ze Středočeského kraje. Pražský okruh umožní lepší distribuci automobilové dopravy a na konečné zastávce tramvajové trati na Výhledech (v lokalitě Suchdol) je navrženo kapacitní záchytné parkoviště P+R.

Tvrzení podatele, že požadavek na koordinaci se Středočeským krajem byl za účelem zamezení srůstání sídel z VVURÚ vypuštěn, je mylné. Tento požadavek nebyl zrušen, byl pouze přesunut v rámci kapitoly 11 za přehledovou tabulku do části nazvané „Ostatní požadavky na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí“, přičemž byl v návaznosti na veřejné projednání doplněn.

Námítka

ID 3035882

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 62

Název | 48) VVURÚ SEA – přehled požadavků – zachování zeleně v lokalitách

Vyjádření

Str. 229 materiálu VVURÚ Soubor SEA-MPP_2025_Text část II_Kap_6-13, Přehled požadavků kap. 11 SEA zohledněných v návrhu MPP . Nebyl dodržen požadavek na zachování, případně zvýšení podílu ploch zeleně stanovený návrhem MPP v rozsáhlých obytných, produkčních nebo rekreačních areálech.

Nebyl dodržen ani požadavek na nesnižování ploch zeleně.

Odůvodnění

4-Při řešení rozsáhlých obytných, produkčních nebo rekreačních areálů v závislosti na místních podmínkách zachovat, případně zvýšit podíl ploch zeleně stanovený návrhem MPP a zajistit prostupnost území pro pěší a cyklisty.

V k.ú. Sedlec je plocha zeleně bezdůvodně snížena. Bez odůvodnění jsou využívány zelené plochy zařazené do třídy ochrany I. a II. ZPF.

5-V zastavitelných rozvojových a transformačních lokalitách a plochách zasahujících do území přírodních parků navrhnout prostorové parametry a architektonická řešení staveb s ohledem na měřítko a kompozici krajinného prostředí dotčené části území přírodního parku. Nesnižovat výměru ploch zeleně.

Plochy NL (louky pastviny) parc. č. 41/1 v k.ú. Sedlec (část parcely) a 41/3 v k.ú. Sedlec Plochy ZMK (zeleně městská a krajinná) parc. č. 46/1 v k.ú. Sedlec a 46/3 v k.ú. Sedlec

Byly poblíž naší nemovitosti zcela zrušeny ! Vše bylo zahrnuto do transformační plochy s heterogenní strukturou 411/240/2267, čímž byla umožněna jejich zastavitelnost. V oblasti označené „240/Sedlec“ jsou pouze v severní části velkého území transformační plochy

411/240/2426 o výměře 7,5 ha vymezeny parky, které mají nahrazovat stávající zelené plochy.

Zanikl park vymezený v předchozím projednávání metropolitního plánu 123/240/1061: v okolí 100 metrů od bodu vymezit park o minimální rozloze 2000 m² - to má nahradit snad plochu ZMK, která je poblíž o výměře 0,481 ha

Údaj 123/240/3158 Park u kaple Nejsvětější trojice - místní park, potvrzuje pouze stávající park.

Plocha PS (sady, zahrady a vinice) parc. č. 125, 133/1, 133/2 o výměře 1,207 ha zcela zanikla a byla nahrazena vesnickou strukturou. To je ale naprosto jiná funkce, která umožňuje zastavitelnost dosud nezastavěných ploch. Z prakticky nezastavitelné plochy se dělají plochy zastavitelé. Zatímco tato plocha byla velice koncepčně vhodná pro rozhraní obytné území x lesní porost.

Pokládáme za nesporné, že pořizovatel porušil ust. § 55 odst. 4 stavebního zákona. Podle tohoto ustanovení lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřebu vymezení nových zastavitelných ploch. Pořizovatel se touto otázkou podrobně v k.ú. Sedlec nezabýval, účelově nahradil plochy původního územního plánu v k.ú. Sedlec označené NL (louky a pastviny), ZMK (zeleň městská a krajinná) a PS (sady, zahrady a vinice) vesnickou strukturou, případně je zahrnul do transformační plochy. Zde je ale možná zastavitelnost. V případě transformační plochy podle příslušného regulativu. Nelze tedy vůbec hovořit o nezastavitelných plochách. Zde nemůže ani uspět případná argumentace o nutnosti vymezení dalších zastavitelných ploch. Přímě v k.ú. Sedlec, Suchdol a Lysolaje je vymezeno nově až nesmyslné množství ploch pro zástavbu bytů a dalších objektů a to naprosto bez ohledu na kapacitu dopravní infrastruktury. Tento přístup vede pouze k dopravním kolapsům. Z tohoto důvodu pokládáme za nesporné, že zde došlo k porušení výše uvedeného ustanovení stavebního zákona. Právě i z tohoto důvodu nemůže uspět případná argumentace demografickými statistikami a odhadovaným vývojem bytového fondu v okolí. Jako transformační plochy je vymezeno v lokalitách 240 Sedlec a 163 Nový Sedlec možná více jak 50% ze všech pozemků a to bez jakékoliv koncepce. Tato skutečnost nepříznivě ovlivní nesporně i mne, spoluvlastníka nemovitosti V Sedlci 213/1, Praha 6.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Pokud se jedná o zábor ZPF, tyto jsou odůvodněny v krycím listu odůvodnění jednotlivých lokalit. Konkrétně v lokalitě Sedlec se jedná kromě záboru 1380/240/1739 o skupinu záborů v jihozápadní části dané lokality. Jedná se přitom o nestavební plochy platného ÚP, které jsou součástí zastavěného území. Již od veřejného projednání MPP jsou součástí transformační obytné plochy. Nejedná se tedy v principu o měněnou část. Tyto plochy jsou vymezeny jako zastavitelné z důvodu účelného využívání zastavěného území. Kvůli své poloze a velikosti jsou velmi obtížně efektivně využitelné k zemědělským účelům. Zábor ZPF I. a II. třídy ochrany je v lokalitě 240 Sedlec zcela marginální.

Detailní analýza potvrdila, že plánovaný rozvoj je k půdnímu fondu šetrný v kontextu potřeb trvale udržitelného rozvoje území hl. m. Prahy. V lokalitě 164 (Nový Sedlec) činí zábor ZPF I. třídy ochrany cca 1,89 ha (7,8 % výměry lokality), z čehož podstatná část (0,53 ha) je navíc vyhrazena pro nestavební plochy (zeleň). V lokalitě 240 (Sedlec) jde o zábor pouhých 0,66 ha (3 % výměry lokality). Vzhledem k uvedeným hodnotám byl celkový vliv na ZPF vyhodnocen jako mírně negativní. Ochrana ZPF byla vyvažována rovněž s ohledem na ochranu obyvatelstva a veřejného zdraví (imise, hluk). Navržené řešení je v měřítku územního plánu nastaveno na straně bezpečnosti.

Podatelem citované opatření, že: „V zastavitelných rozvojových a transformačních lokalitách a plochách zasahujících do území přírodních parků navrhovat prostorové parametry a architektonická řešení staveb s ohledem na měřítko a kompozici krajinného prostředí dotčené části území přírodního parku. Nesnižovat výměru ploch zeleně“, se týká pouze zastavitelných ploch zasahujících do území přírodních parků. Konkrétně v lokalitě 164 Nový Sedlec opatření dopadá pouze na zastavitelné plochy vymezené na jejím jihozápadním kraji, přičemž se jedná zejména o zbytkové nevyužité plochy po terénních úpravách na okraji výrobního areálu. Tyto plochy jsou pokryty převážně redurální náletovou vegetací. Na pozemky uvedené podatelem se proto předmětné opatření nevztahuje. Podatelem poukazované zahrnutí pozemků do plochy 411/240/2267 bylo provedeno již v rámci pořízení předchozích změn platného územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3328/19 a Z3537/28.

K podateli rozporovanému porušení § 55 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, pořizovatel uvádí, že toto ustanovení se na návrh MPP nevztahuje. Dané ustanovení lze aplikovat pouze v případě pořizování změny územního plánu.

Pokud se jedná o rozsah transformačních ploch v lokalitě 164 Nový Sedlec, tento má své opodstatnění. V převážné části svého vymezení

je totiž dotčené území degradováno v důsledku rozsáhlých terénních úprav a deponií odpadu. Pokud se jedná o transformační plochy v lokalitě 240 Sedlec, tak výměra transformační obytné plochy 411/240/2267 je cca 7,48 ha, tj. 33,53 % z celkové rozlohy této lokality, která činí 22,31 ha. Dvě třetiny lokality 240 Sedlec tak návrh MPP vymezuje jako stabilizované plochy.

Námítka

ID 3035883

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 63

Název | 49) VVURÚ SEA – přehled požadavků – ekostabilizační opatření

Vyjádření

Str. 229 materiálu VVURÚ Soubor SEA-MPP_2025_Text část II_Kap_6-13, Přehled požadavků kap. 11 SEA zohledněných v návrhu MPP. Trváme na provedení ekostabilizačních opatření dle textu.

Odůvodnění

6-V rámci navrhovaného způsobu využití zastavitelných lokalit (obytných, produkčních a re-kreačních) kompenzovat zábor ZPF realizací ekostabilizačních opatření (plochy lesní i ne-lesní zeleně, posílení vodního režimu území) a minimálně zachovat, příp. zvýšit podíl ploch zeleně stanovený návrhem MPP. V nezastavitelných rekreačních lokalitách posilovat eko-stabilizační funkce ZPF.

Opět je zajímavé se věnovat lokalitě 240 Sedlec a 164 Nový Sedlec - plocha o cca 20 hektarech!, část je v ZPF. Kde prosím v Metropolitním územním plánu nalezneme kompenzaci ZPF! Úkolem VVURÚ by mělo být také řešení. Pokud se zpracovatel VVURÚ seznámil s Metropolitním územním plánem, tak tuto podmínku nemohl stanovit. Vyslovil - tedy my trváme na přesném provedení. Nechceme její úpravu. Je skutečně výborná a hl.m.Praze a obyvatelům prospěje a budou za ni vděční. Tato skutečnost nepříznivě ovlivní nesporně i mne, spoluvlastníka nemovitosti V Sedlci 213/1, Praha

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Podatelem požadovaná kompenzace ZPF je v návrhu MPP integrována např. skrze závazné limity podílu zeleně a povinnost

realizovat ekostabilizační opatření (posílení vodního režimu, výsadbu lesní i nelesní zeleně). Metropolitní plán zohledňuje tento požadavek vymezením pevné hranice města, zamezováním srůstání sídel, ochranou otevřené krajiny a posilováním jejího charakteru.

Metropolitní plán vymezuje množství ploch změn v krajině pro ekostabilizační opatření, ale i jeho obecná regulace otevřené krajiny směřuje k posilování ekologické stability. Navržené regulativy (zejména typy struktury lokalit dle čl. 40 a následujících, využití lokalit dle čl. 61 a následujících, podmínky ploch podrobnějšího členění v nestavebních blocích a otevřené krajiny dle čl. 110 a následujících, a dále dle individuálních regulativů jednotlivých transformačních ploch) jsou stanoveny tak, aby byla posilována ekostabilizační funkce. Tyto regulativy jsou závazné pro navazující řízení. Opatření bylo zároveň převzato do Stanoviska SEA jako bod 6.

Metropolitní plán ze své podstaty stanovuje toliko strategické mantinely a cílový stav. Konkrétní technické a prostorové provedení kompenzačních prvků bude předmětem navazujících řízení, pro které však MPP a VVURÚ vytvářejí nepřekročitelný rámec ochrany nezastavitelných ploch.

Souhrnně lze konstatovat, že předmětné opatření je věcně správné (to ostatně uvádí sám podatel), metodicky podložené a dostatečně konzervativní, aby zajistilo udržitelný rozvoj lokalit 240 Sedlec a 164 Nový Sedlec, v souvislosti se zájmy místních vlastníků nemovitostí, tedy i vlastníka nemovitosti na adrese V Sedlci 213/1, 160 00 Praha 6.

Námítka

ID 3035884

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 64

Název | 50) VVURÚ SEA – přehled požadavků – minimalizace vlivu dopr. staveb

Vyjádření

Str. 229 materiálu VVURÚ Soubor SEA-MPP_2025_Text část II_Kap_6-13, Přehled požadavků kap. 11 SEA zohledněných v návrhu MPP. Nejsou navržena opatření vyplývající z požadavků pro vymezené plochy významných staveb silniční infrastruktury při upřesňování trasy a polohy mimoúrovňových křižovek a v případě prostorové kumulace staveb dopravní a technické infrastruktury, které mají být uplatněny v rámci navazujících nástrojů územního plánování:

- na minimalizaci vlivů imisí na kvalitu obytného prostředí
- na zajištění prostupnosti území pro pěší a cyklisty a omezení negativních důsledků fragmentace krajiny, přednostně v místech křížení stávající cestní sítě
- na minimalizaci záborů ZPF zejména nejkvalitnějších půd I. a II. třídy ochrany; toto opatření se neuplatní, pokud by tím došlo ke zhoršení vlivů předmětné stavby na obyvatelstvo a veřejné zdraví, na jevy obecné a zvláštní ochrany přírody ve smyslu zák. č. 114/1992 Sb., v platném znění nebo na režim a jakost povrchových a podzemních vod

Odůvodnění

8-Pro vymezené plochy významných staveb silniční infrastruktury při upřesňování trasy a polohy mimoúrovňových křižovek a v případě prostorové kumulace staveb dopravní a technické infrastruktury v rámci navazujících nástrojů územního plánování uplatnit požadavky

- na minimalizaci vlivů imisí na kvalitu obytného prostředí

V k.ú. Sedlec nikdo tak nečiní. Nejsou plánovány plochy pro zabránění imisí z přivaděče Rybářka, z ulice Kamýcká, Pražského okruhu.

- na zajištění prostupnosti území pro pěší a cyklisty a omezení negativních důsledků fragmentace krajiny, přednostně v místech křížení stávající cestní sítě

Je vnucován nadchod nad tratí, i když je zřejmé, že pouze podchod je řešením. Mosty na sebe nenavazují - přemostění pro cyklisty a pěší přes Vltavu a lávka nad železniční tratí.

- na minimalizaci záborů ZPF zejména nejkvalitnějších půd I. a II. třídy ochrany; toto opatření se neuplatní, pokud by tím došlo ke zhoršení vlivů předmětné stavby na obyvatelstvo a veřejné zdraví, na jevy obecné a zvláštní ochrany přírody ve smyslu zák. č. 114/1992 Sb., v platném znění nebo na režim a jakost povrchových a podzemních vod

K minimalizaci záborů ZPF v k.ú. Sedlec nedochází.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Pokud se jedná o opatření pro minimalizaci vlivů imisí na kvalitu obytného prostředí, pořizovatel uvádí, že podstatná část předmětných staveb (Pražský okruh – stavba D0 518 a přivaděč Rybářka) je vedena v tunelu, a to právě s ohledem na minimalizaci dopadů na obytnou zástavbu. Pro zbývající povrchové úseky (v dané lokalitě jde zejména o rampy MÚK, navazující úsek směrem k mostu přes Vltavu a nejnižnější část přivaděče Rybářka) je uložena celá řada opatření, a to jak ve vlastním textu VVURÚ, tak i v příloze SEA č. 7 Hodnotící tabulky záměrů dopravní infrastruktury. MPP tato opatření respektuje.

Plochy pro realizaci uvedených opatření (např. formou vegetačních bariér) jsou plánovány – koridory obou staveb jsou vymezeny v dostatečné šířce, aby zde bylo možné daná opatření realizovat. Ulice Kamýcká není návrhem MPP nikterak měněna a je obklopena porosty dřevin, které plní funkci vegetační bariéry. Z výsledků provedené rozptylové studie vyplývá, že v okolí této komunikace budou splněny nejen aktuálně platné imisní limity, ale i podstatně přísnější mezní hodnoty dle Směrnice č. 2024/2881.

Zajišťovat prostupnost území pro pěší a cyklisty, tedy posilovat bezmotorovou dopravu lze i v místech bez přímého vymezení v MPP.

Pokud se jedná o podatelem požadovaný podchod pod železniční tratí a nikoliv rozporovaný nadchod, tak MPP konkrétně nespecifikuje, zda se má jednat o nadchod nebo podchod (srov. článek 128 textové části a odůvodnění ke stejnému článku v kapitole 9 odůvodnění).

Předmětné stavby 640/-/133 a 640/-/59 nejsou v jedné linii z toho důvodu, že jsou vymezeny za různým účelem a není důvod je vymezit společně v jedné ose. Propojení 640/-/133 je vymezeno za účelem napojení obou částí Přerušené ulice, které kromě obecného zlepšení sítě veřejných prostranství zajistí lepší přístupnost k železniční zastávce z oblasti východně od trati. Lávka 640/-/59 propojí Sedlec a Podhoří, proto je vymezena na severním konci Podhoří.

Pokud se jedná o záborů ZPF, tyto jsou odůvodněny v krycím listu odůvodnění jednotlivých lokalit. Konkrétně v lokalitě Sedlec se jedná kromě záboru 1380/240/1739 o skupinu záborů v jihozápadní části dané lokality. Jedná se přitom o nestavební plochy platného ÚP, které jsou součástí zastavěného území. Již od veřejného projednání MPP jsou součástí transformační obytné plochy. Nejedná se tedy v principu o měněnou část. Tyto plochy jsou vymezeny jako zastavitelné z důvodu účelného využívání zastavěného území. Kvůli své poloze a velikosti jsou velmi obtížně efektivně využitelné k zemědělským účelům. Zábor ZPF I. a II. třídy ochrany je v lokalitě 240 Sedlec zcela marginální.

Detailní analýza potvrdila, že plánovaný rozvoj je k půdnímu fondu šetrný v kontextu potřeb trvale udržitelného rozvoje území hl. m. Prahy. V lokalitě 164 (Nový Sedlec) činí zábor ZPF I. třídy ochrany cca 1,89 ha (7,8 % výměry lokality), z čehož podstatná část (0,53 ha) je navíc vyhrazena pro nestavební plochy (zeleň). V lokalitě 240 (Sedlec) jde o zábor pouhých 0,66 ha (3 % výměry lokality). Vzhledem k uvedeným hodnotám byl celkový vliv na ZPF vyhodnocen jako mírně negativní. Ochrana ZPF byla vyvažována rovněž s ohledem na ochranu obyvatelstva a veřejného zdraví (imise, hluk). Navržené řešení je v měřítku územního plánu nastaveno na straně bezpečnosti.

Námítka

ID 3035885

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 65

Název | 51) VVURÚ SEA – přehled požadavků – prostorové oddělení

Vyjádření

Str. 229 materiálu VVURÚ Soubor SEA-MPP_2025_Text část II_Kap_6-13, Přehled požadavků kap. 11 SEA zohledněných v návrhu MPP. Nejsou navržena opatření vyplývající z požadavku na prostorové oddělení povrchových úseků vybraných dopravních staveb od obytné zástavby vegetační bariérou.

Odůvodnění*9-V případě navrhovaných dopravních staveb:**- 610/-/1 až 610/-/4, Pražský okruh**- 610/-/49, Městský okruh Pelc-Tyrolka - Balabenka**- 610/-/87, Přeložka silnice I/12 - Pražský okruh (SOKP) - hranice hl. m. Prahy**- koridory dílčích úseků Městského okruhu 610/-/121 a 610/-/122;**- koridor 610/-/119 Libeňská spojka**- koridor 610/-/69 Břevnovská radiála**- koridor 610/-/81 Radlická radiála*

vytvořit územní podmínky pro prostorové oddělení jejich povrchových úseků od obytné zástavby vegetační bariérou, tvořenou dřevinami se zvýšenou schopností zachytávat prach. V případě, že v době zprovoznění stavby budou platné limity v jejím okolí překročeny, nebo dojde k překročení v součtu s imisními příspěvky záměru, je nutno realizovat výsadby vegetace nebo jiná opatření v takovém rozsahu, který zajistí snížení imisního příspěvku PMI O v okrajové obytné zástavbě pod 1 % ročního imisního limitu.

V k.ú. Sedlec nic takového není tvořeno.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Opatření citovaná v tomto požadavku podatele nejsou s ohledem na limitovanou podrobnost návrhu MPP, který nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, určena ke konkrétnímu řešení v rámci MPP [srov. § 43 odst. 3 věta druhá zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)].

Předmětná opatření jsou však součástí platného stanoviska SEA ze dne 31. 1. 2022 (č.j. MHMP 21168005/2021) a tabulka na str. 229 dokládá, že jejich převážná většina byla zapracována nebo jiným způsobem zohledněna rovněž v návrhu MPP. Po vydání MPP se i tato opatření stanou závazná pro navazující řízení, v jejichž zákonné kompetenci je umísťování konkrétních staveb, v rámci podrobnějšího řešení vymezených zastavitelných lokalit a ploch, tedy rovněž v katastrálním území Sedlec, resp. v lokalitách 240 Sedlec a 164 Nový Sedlec.

Námítka

ID 3035886

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 66

Název | 52) VVURÚ SEA – přehled požadavků – hluk z letiště

Vyjádření

Str. 229 materiálu VVURÚ Soubor SEA-MPP_2025_Text část II_Kap_6-13, Přehled požadavků kap. 11 SEA zohledněných v návrhu MPP. Není splněn požadavek řešit územní rozvoj městských částí, dotčených rozvojem letiště, s ohledem na potřebu zajistit splnění imisních a hlukových limitů při vymezování nových ploch pro bydlení včetně ploch smíšených obytných a ploch veřejného občanského vybavení.

Odůvodnění

10-V souvislosti s vymezením plochy 660/-/1 pro novou paralelní vzletovou a přistávací dráhu (RWY 06R/24L) letiště Praha/Ruzyně řešit územní rozvoj městských částí, dotčených rozvojem letiště, s ohledem na potřebu zajistit splnění imisních a hlukových limitů při vymezování nových ploch pro bydlení včetně ploch smíšených obytných a ploch veřejného občanského vybavení (zejména pro vzdělání a výchovu, sociální a zdravotní služby).

V k.ú. Sedlec nic takového není tvořeno.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

V katastrálním území Sedlec, resp. v lokalitách 240 Sedlec a 164 Nový Sedlec, se nenacházejí žádné transformační a rozvojové plochy, které by byly dle výpočtu akustické situace pro výhledový stav Metropolitního plánu nadlimitně zatížené imisemi a hlukem z provozu letecké dopravy. Podatelem citované opatření se proto na tyto lokality nevztahuje.

Námítka

ID 3035887

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 67

Název | 53) VVURÚ SEA – přehled požadavků – mikroklimatické podmínky

Vyjádření

Str. 229 materiálu VVURÚ Soubor SEA-MPP_2025_Text část II_Kap_6-13, Přehled požadavků kap. 11 SEA zohledněných v návrhu MPP. Není splněn požadavek na zlepšování mikroklimatických podmínek města prostřednictvím víceúčelově pojaté zelené infrastruktury.

Odůvodnění

12-Zlepšovat mikroklimatické podmínky města prostřednictvím víceúčelově pojaté zelené infrastruktury, zejména při řešení transformace, resp. rozvoje lokalit oblastech se špatnou nebo zhoršenou bonitou klimatu.

Opět příklad Sedlce a Nového Sedlce. Postačí se podívat do ortofotomapy a porovnat ji s Metropolitním územním plánem. My ani netrváme na zlepšení, nám by stačovalo udržení mikroklimatických podmínek. To ale nesporně nedosáhneme navrženou novou zástavbou, která ani nerespektuje charakter území a od posledních veřejných projednání (2018 a 2022) se zvýšily limity využití území a podlažnost. Pro informaci uvádíme, že návrhy společnosti FINEP, a.s. pro zástavbu v oblasti Sedlec moc zeleně skutečně nepřinesly. VVURÚ by určitě se měla také věnovat dodržení Strategie adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu, která byla schválena usnesením Rady hl.m. Prahy č. 1723 ze dne 18. 7. 2017. Tato skutečnost nepříznivě ovlivní nesporně i mne, spoluvlastníka nemovitosti V Sedlci 213/1, Praha 6. Je nesporné, že je ignorováno nebezpečí vytvoření tepelného ostrova a teplotního kaňonu. Toto vše významně, neproporcionálně ovlivňuje životní podmínky podatele.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel poukazuje na skutečnost, že v současné době je převážná část vymezených zastavitelných obytných transformačních ploch na území lokalit 240 Sedlec a 164 Nový Sedlec tvořena rozsáhlými průmyslovými areály mrazíren, bývalé cihelny, skládky sypkých materiálů, střelnice, stavebnin, jakož i dalších menších provozoven. Průmyslové areály v lokalitě 240 Sedlec jsou z velké části tvořeny hustou zástavbou výrobních a skladovacích objektů s vysokým podílem zpevněných ploch.

V lokalitě 164 Nový Sedlec sice zástavba průmyslových objektů není tak hustá, avšak významnou plochu zabírá areál skládky sypkých materiálů. Tyto rozsáhlé zpevněné plochy mají negativní vliv nejen na místní mikroklima, ale také zamezují vsakování vod. Skládka sypkých materiálů je kromě toho také významným zdrojem prašnosti, čímž negativně ovlivňuje blízké okolí. V předmětných lokalitách se v současné době nachází určitý podíl zeleně, avšak z velké části jde o náletové dřeviny na neudržovaných bývalých průmyslových plochách. Prostupnost území není téměř žádná, což omezuje i benefity dané vegetace pro okolní obyvatele. Současný stav lokalit tedy nelze z hlediska ochrany mikroklimatických podmínek považovat za optimální.

Realizací nové obytné zástavby dojde k vytvoření nových zpevněných ploch (z velké části však na úkor současných zpevněných ploch), která může mít určité negativní dopady na lokální klimatické poměry. Při vhodném projektovém řešení však budou tyto dopady minimalizovány, případně mohou převážit i pozitivní efekty přeměny území. K tomu směřuje i VVURÚ, které v území hodnotilo jednotlivé transformační plochy individuálně na základě jejich charakteru a rozsahu a dle srovnání se současným stavem.

Ve většině případů byl právě s ohledem na současný stav území hodnocen vliv transformace jako mírný až zanedbatelný (je ovšem požadováno uplatňovat mitigační a adaptační opatření ve vazbě na individuální charakter záměrů), v jednom případě (plocha 411/164/2184) byl identifikován mírně negativní vliv na lokální klima a bylo uloženo příslušné opatření ve smyslu realizace modrozelené infrastruktury. Požadavek na minimalizaci dopadů na lokální klima prostřednictvím modrozelené infrastruktury není pouze formální nebo obecný – modrozelená infrastruktura je tvořena vzájemně provázanou strukturou vodohospodářských a vegetačních prvků, směřujících mj. k zadržení vody v území a jeho ochlazování prostřednictvím evapotranspirace. Její zahrnutí do projektu výstavby je ověřitelné, stejně jako její efekty z hlediska vlivů na klima.

Námítka

ID 3035888

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 68

Název | 54) VVURÚ SEA – přehled požadavků – vliv na ZCHÚ

Vyjádření

Str. 229 materiálu VVURÚ Soubor SEA-MPP_2025_Text část II_Kap_6-13, Přehled požadavků kap. 11 SEA zohledněných v návrhu MPP. Není splněn požadavek na minimalizaci vlivu na předměty ochrany zvláště chráněných území a na ostatní přírodní a krajinné hodnoty území dotčené vybranými dopravními stavbami.

Odůvodnění

19-V rámci projektového řešení dále uvedených dopravních staveb minimalizovat vliv na předměty ochrany zvláště chráněných území a na ostatní přírodní a krajinné hodnoty území dotčených těmito dopravními stavbami :

610/-/1 Pražský okruh, stavba č. 511 dálnice DI - Běchovice

610/-/2 Pražský okruh, stavba č. 518 Ruzyně- Suchdol

610/-/3 Pražský okruh, stavba č. 519 Suchdol - Březiněves

630/-/102 Západní vstup Rychlého spojení (vysokorychlostní železnice)

Nic takového nebylo v k.ú. Sedlec provedeno.

26-V rámci projektového řešení dále uvedených dopravních staveb bude minimalizován vliv na předměty ochrany zvláště chráněných území a na ostatní přírodní a krajinné hodnoty území dotčených těmito dopravními stavbami:

b) hlukem a emisemi z dopravy

Z jakého důvodu není řešeno například zatrubnění přemostění Vltavy, zatrubnění přivaděče Rybářka a části ulice Kamýcká až k Vltavě, kdy

občané Sedlce a Nového Sedlce budou zatíženi hlukem z těchto nových dopravních staveb ?

Tato skutečnost nepříznivě ovlivní nesporně i mne, spoluvlastníka nemovitosti V Sedlci 213/1, Praha 6.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Opatření citovaná v tomto požadavku podatele nejsou s ohledem na limitovanou podrobnost návrhu MPP, který nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, určena ke konkrétnímu řešení v rámci MPP [srov. § 43 odst. 3 věta druhá zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)].

Předmětná opatření jsou však součástí platného stanoviska SEA ze dne 31. 1. 2022 (č.j. MHMP 21168005/2021) a tabulka na str. 229 dokládá, že jejich převážná většina byla zapracována nebo jiným způsobem zohledněna rovněž v návrhu MPP. Po vydání MPP se i tato opatření stanou závazná pro navazující řízení, v jejichž zákonné kompetenci je umísťování konkrétních staveb, v rámci podrobnějšího řešení vymezených zastavitelných lokalit a ploch, tedy rovněž v katastrálním území Sedlec, resp. v lokalitách 240 Sedlec a 164 Nový Sedlec.

Pokud se jedná o požadavky podatele na řešení zatrubnění přemostění Vltavy, zatrubnění přivaděče Rybářka a části ulice Kamýcká až k Vltavě, kdy občané Sedlce a Nového Sedlce budou dle podatele zatíženi hlukem z těchto nových dopravních staveb, pořizovatel odkazuje na související akustickou studii (příloha č. 3 VVURÚ). Tato studie vychází z aktuálně dostupných podkladů k jednotlivým záměrům a jejich aktuálního technického řešení. U staveb D0 518 Ruzyně–Suchdol a D0 519 Suchdol–Březiněves se zatrubnění přemostění Vltavy ani zatrubnění ulice Kamýcké aktuálně neuvažuje. Součástí těchto staveb však musí být pro dané technické řešení navržena taková protihluková opatření, aby byl dodržen stanovený hygienický limit hluku z provozu dopravy na těchto stavbách, resp. aby vlivem zprovoznění staveb nedocházelo ke zhoršení akustické situace v nadlimitně zatížených územích. Konkrétní návrhy protihlukových opatření musejí být součástí detailních akustických posouzení pro tyto stavby.

Námítka

ID 3035889

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 69

Název | 55) VVURÚ SEA – manuál SEA

Vyjádření

28-Není zcela postupováno v souladu s Manuálem SEA, který je metodickým dokumentem, který nahrazuje Metodické doporučení pro vyhodnocení vlivů PÚR ČR a ZÚR na životní prostředí", vydané ve Věstníku MŽP ČR č. 02/2015, přičemž základní postupy tohoto doporučení přebírá a upřesňuje je zejména s ohledem na platnou legislativu, tzn. zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Cílem tohoto dokumentu je sjednocení postupů a náležitostí strategického posuzování vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví.

Odůvodnění

Nelze někdy postupovat v souladu s Manuálem SEA, někdy nikoliv.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Metodický manuál SEA byl MŽP zveřejněn v závěru června roku 2025, tedy v době, kdy už práce na VVURÚ návrhu MPP pro opakované veřejné projednání byly pořizovatelem zaslavněny a byla zahájena jejich realizace.

Manuál SEA je zpracován v návaznosti na tzv. „nový stavební zákon“, tedy zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Nový stavební zákon“), a z tohoto důvodu je zpracován ve struktuře Přílohy č. 4 bodu II. tohoto zákona, která se od předchozí verze přílohy k tzv. „starému stavebnímu zákonu“, tedy zákonu č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění platném k 30. 6. 2024 (dále jen „Starý stavební zákon“), v některých bodech liší.

Dle ust. § 323 odst. 9 Nového stavebního zákona platí, že: „Bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno veřejné projednání nebo opakované veřejné projednání návrhu územního plánu nebo jeho změny nebo regulačního plánu nebo jeho změny, dokončí se podle dosavadních právních předpisů.“

V návaznosti na citované ustanovení Metropolitní plán je nadále pořizován podle předchozí právní úpravy, tzn. Starého stavebního zákona, čemuž odpovídá obsahová struktura návrhu MPP i dokumentace VVURÚ. Část A této dokumentace proto nadále vychází z „Metodického doporučení pro vyhodnocení vlivů PÚR a ZÚR na životní prostředí“, zveřejněného ve Věstníku MŽP 02/2015.

Námítka

ID 3035890

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 70

Název | 56) Nerespektování ZUR – priority územního plánování

Vyjádření

Metropolitní územní plán nerespektuje velké množství zásad, které vychází ze Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy v platném znění 2024 (dále jen „ZÚR“).

Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy mají údajně vycházet z následujících priorit územního plánování hl. m. Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území pomocí nástrojů územního plánování. Následující priority nejsou v oblasti Sedlec a Nový Sedlec vůbec, nebo částečně naplněny a respektovány:

Priorita a) 1 Účelné a hospodárné uspořádání Prahy ve světle tří pilířů udržitelného rozvoje

Priorita 2) Respektovat a rozvíjet kulturní a historické hodnoty a rozmanité přírodní podmínky na území hl. m. Prahy.

Priorita 3) Vytvořit podmínky pro vyvážený rozvoj území návrhem odpovídajícího funkčního i prostorového uspořádání ve všech historicky vzniklých pásmech města.

Priorita 10) Zvyšovat podíl zeleně a spojovat ji do uceleného systému

Priorita 11) Vytvořit podmínky pro odstranění nebo zmírnění současných ekologických problémů a přispět k vyřešení střetů zájmů mezi ochranou životního prostředí a ekonomickým a stavebním rozvojem hlavního města

Odůvodnění

Oblast Sedlec a Nový Sedlec, v okolí našeho domu V Sedlci 213/1, Praha 6 má dnes vesnický, příměstský charakter. Jedná se o lokalitu s malým množstvím obyvatel, kteří respektují krajinný ráz a historické hodnoty starého vesnického osídlení - kapličku, statek. Osídlení je

řídce. Jedná se o obec s bohatou historií. Pokládáme za nesporné, že výstavba v okolí našeho domu výše uvedené priority, vzhledem ke své masivnosti nemůže respektovat. Navíc nová výstavba nepřináší žádnou prakticky žádnou zeleň. Noví obyvatelé pouze zatíží stávající les, přírodu, zelené plochy. Nová výstavba v rámci zmíněných priorit znamená pouze zátěž. Určitě by byl zajímavý výpočet m2 zeleně na současného obyvatele a obdobný výpočet se započtením nárůstu obyvatel. Navýšení podílu zeleně není vůbec respektováno. Navíc zastavitelné území je vymezováno v rozporu s platnými ustanoveními stavebního zákona a dalších obecně závazných předpisů (viz. výše). Nelze ale při realizaci developerských projektů myslet pouze na co největší limit využití území a tím omezovat stávající občany, tedy i mne, spoluvlastníka domu V Sedlci 213/1, Praha 6. Nikdo ale nechce aby se nestavělo, ale výstavba musí být realizována s rozmyslem a při respektování legislativy, závazných metodik a i těchto Platných ZÚR. Právě nerespektování legislativy a pravidel vede k prodlužování povolovacích procesů.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

V části argumentace ohledně rozporu vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec s prioritou 2/ ZÚR a narušení vesnického charakteru starého Sedlce pořizovatel odkazuje na vypořádání připomínkového textu, v rámci kterého podatel uváděl rozpor MPP s bodem (14) PÚR. Vesnický charakter lokality 240 / Sedlec v částech starého Sedlce, které vesnický či příměstský ráz mají, bude zachován.

V části argumentace ohledně rozporu vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec s prioritou 1/ a 3/ ZÚR a nedodržení tří pilířů udržitelného rozvoje pořizovatel odkazuje na vypořádání rozporovaného textu, v rámci kterého podatel uváděl rozpor MPP bodem a)1 platných ZÚR hl. m. Prahy. Zatížení stávajícího lesa, přírody a zelených ploch novými obyvateli, nad míru přiměřenou udržitelnému rozvoji, podatel nijak relevantně nedokládá. Přitom řešení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec vychází z odborných podkladových studií, které požadavky na udržitelný rozvoj zohlednily.

Ve vztahu k části argumentace, kde podatel uváděl nedostatek ploch zeleně, a tedy rozporuje vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec s prioritou 10/ ZÚR, odkazuje pořizovatel na vypořádání rozporovaného textu podatele, kde tvrdí rozpor MPP s bodem (21) PÚR.

K části argumentaci věnované vymezování zastavitelných ploch v rozporu s ustanoveními stavebního zákona pořizovatel odkazuje na

vypořádání rozporovaného textu podatele, kde uvádí rozpor MPP s § 55 odst. 4 stavebního zákona (ID: 3035839).

V části argumentace ohledně rozporu vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec s prioritou 11/ ZÚR pořizovatel odkazuje na vypořádání rozporovaného textu, v rámci kterého podatel uvádí rozpor MPP s bodem (14) PÚR.

Dále pořizovatel odkazuje na vypořádání dílčí argumentace podatele, ve které individuálně uváděl rozpor MPP s jednotlivými prioritami platných ZÚR hl. m. Prahy.

Pořizovatel tudíž shrnuje, že způsob využití území lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec včetně jejich individuálních regulativů v podobě doplněných dílčích ploch a bodů veřejné vybavenosti, městských parků a náměstí a míry využití území vzhledem k vesnické zástavbě území starého Sedlce je v souladu s vyjmenovanými prioritami ZÚR a jejich požadavky na veřejná prostranství a aplikaci zásady udržitelného rozvoje území. Posouzení souladu MPP jako celku s těmito prioritami ZÚR je obsaženo v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP.

Námítka

ID 3035891

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 71

Název | 57) Nerespektování ZUR (2024) – obecné zásady územního rozvoje

Vyjádření

Metropolitní územní plán nerespektuje velké množství zásad, které vychází ze Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy v platném znění 2024 (dále jen „ZÚR“). Metropolitní územní plán nesplňuje obecné zásady územního rozvoje hl. m. Prahy

Odůvodnění

Konkrétně:

2.1.1.-Praha - hlavní město České republiky

a) podporovat rozvoj Prahy jako tvořivého, vlídného a obohacujícího města, využívat a rozvíjet jeho tradice, hodnoty a potenciál, zajistit dobrou kvalitu života jeho obyvatel,

Pokládám za nesporné, že k dobré kvalitě života u mé osoby (ale i všech stávajících obyvatel) určitě nepřispěje nová výstavba o několika tisíc nových obyvatel v zástavbě bez odpovídající infrastruktury, zeleně, která povede k rozšíření dopravního kolapsu. Požadovali jsme přiměřenou zástavbu, realizaci komplexní dopravní studie. Marně.

d) podporovat rozvoj Prahy jako města pro bydlení, práci a odpočinek.

Vybudování nekoncepčních „ubytoven“, které logicky vzniknou při neodpovídajícímu limitu využití území v oblastech Sedlec a Nový Sedlec, v oblastech které sloužily jako odpočinkové a relaxační zóny pro celou přilehlou velkou oblast Suchdola a Prahy 6 tato zásada určitě nenaplní. Lokalita navíc nebude ani vhodná k bydlení. Dojde k zhoršení podmínek pro mne a i ostatní obyvatele Sedlce a Suchdola.

Jako spoluvlastník a obyvatel nemovitosti V Sedlci 213/1, Praha 6 se domnívám, že z pohledu Metropolitní územní plán veškeré tyto obecné zásady v oblasti Sedlec a Nový Sedlec ignoruje.

2.1.1-Praha - přirozené centrum Pražského regionu

a)působit v součinnosti se Středočeským krajem proti nevyváženému rozvoji v příměstské oblasti hl. m. Prahy,

b)vymezit funkce, jejichž umístění v rámci regionu by bylo žádoucí a oboustranně přínosné, cíleně podporovat jejich lokalizaci i mimo hl. m. Prahu, především s ohledem na limity rozvoje hl. m. Prahy a dopravní vazby,

c)vytvářet územní podmínky pro rozvoj a zkvalitnění systému integrované příměstské veřejné dopravy s kolejovou dopravou jako páteřním prvkem, s kvalitními přestupními vazbami a systémem záchytných parkovišť

V Metropolitním územním plánu je vše ignorováno. Již dlouhodobě se snažíme o to aby Hl.m. Praha zohlednilo výstavbu ve Středočeském kraji při návrhu Metropolitního územního plánu. Byly vydány již 2 petice. <https://sedlec6.webnode.cz/>. Metropolitní územní plán vůbec nezohledňuje, že v okolních městech a obcích proběhla masivní zástavba. Že nás, jako obyvatele a spoluvlastníky domu V Sedlci 213/1, Praha 6 zatěžují dopravní kolapsy ulice Kamýcká a Roztocká a návazných komunikací. Přesto je v oblastech Sedlec a Nový Sedlec naplánovaná nepřiměřená další zástavba. Nelze skutečně pochopit logiku pořizovatelů Metropolitního územního plánu. Jednání s okolními městy a obci a zástupci Středočeského kraje jsem musel iniciovat já osobně. Výsledky, které byly dohodnuty stejně pořizovatelé Metropolitního územního plánu ignorují - výstavbu navrhnout podle komplexní dopravní studie, a bez jakýchkoliv odůvodnění navyšují stále limity využití území.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu byl pro opakované veřejné projednání uveden do souladu s aktuálně platným stavem ZÚR po zapracování všech schválených aktualizací/změn. Podatelem odkazované části se již v ZÚR po jejich 5. aktualizaci nevyskytují. I přesto vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec odpovídá výše uvedeným zásadám územního rozvoje hl. m. Prahy.

Jak již pořizovatel opakovaně uváděl ve vypořádání ostatní dílčí argumentace podatele obsahující tvrzený rozpor MPP s body PÚR, vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec vychází z Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021, jejíž součástí byla také komplexní dopravní studie, v rámci které došlo k prověření kapacit pozemních komunikací ulic Kamýcká – Roztocká se zohledněním informací záměrů nové zástavby v území i rozvoje v přilehlé části Středočeského kraje. Rada hl. m. Prahy schválila první návrh Urbanistické studie Nový Sedlec usnesením č. 1497 ze dne 13. 6. 2022, kde bylo mimo jiné Radou hl. m. Prahy konstatováno, že „považuje důležitost území a jeho komplexní řešení včetně širšího území za prioritu“. I v důvodové zprávě předloženého návrhu Urbanistické studie Nový Sedlec je uvedeno: „Tato studie byla zpracována na podnět HMP a bude sloužit s úmyslem dosáhnout dohody všech aktérů o způsobu využití území, urychlit proces plánování a koordinace jak tramvajové trati, tak výstavby a s ní související veřejné vybavenosti.“

Urbanistická studie Nový Sedlec a další studie (zejména „Obytný soubor Sofil Sedlec – podklad pro podnět na změnu územního plánu“ z 03/2018 a „Koordinační studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec – sever“ z 09/2018) byly taktéž podkladem pro pořizované změny ÚP SÚ týkající se posuzovaného území (Z 3328/19, Z 3537/28, Z 3569/35 a Z 3827/00). Tedy změny ÚPSÚ, které upravovaly využití území lokalit 240 / Sedlec i 164 / Nový Sedlec a zejména jejich transformační plochy.

Míra využití transformační plochy 411/240/2267 včetně koeficientu zastavěnosti byla už v návrhu pro veřejné projednání odvozena od již existující zástavby a v rámci kontinuity také od již pořizovaných změn ÚP SÚ Z 3328/19, Z 3537/28 a Z 3569/35, kde byla stanovena míra využití „E“. Ta byla odvozena od stávající zástavby výrobních a skladových areálů. Způsob výpočtu míry využití území byl v návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání upraven. Došlo také k přepočtu příslušných koeficientů tak, aby lépe reflektovaly stávající koeficienty v ÚP SÚ a důsledněji vycházely z odvození z dosavadní míry využití území. Míra využití transformační plochy 411/240/2267 tak i nadále odpovídá míře využití území stanovené uvedenými změnami ÚPSÚ. K argumentaci ohledně navýšení a zintenzivnění zástavby v návrhu Metropolitního plánu mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním (zejména z důvodu zvýšení rozmezí podlažnosti a změny výpočtu míry využití území) pořizovatel odkazuje na vypořádání podatelem tvrzeného rozporu Metropolitního plánu s bodem (14) PÚR.

Ještě před konáním opakovaného veřejného projednání byly změny ÚP SÚ Z 3328/19 a 3537/28 projednány s dotčenými orgány, schváleny zastupitelstvem a nabyly účinnosti. Pořizovatel při jejich hodnocení dospěl k závěru, že funkční využití pozemků dotčených

těmito změnami je v souladu s aktuálním právním stavem těchto pozemků, protože toto funkční využití a kód míry využití plochy převzal z ÚP SÚ, což je zcela v souladu s principem kontinuity v územním plánování a v rámci jeho diskrečního oprávnění. Princip kontinuity mj. „umožňuje dotčeným osobám přizpůsobit své poměry záměrům soukromých či veřejných investorů v území, které byly zahrnuty do územně plánovací dokumentace. Spíše nežádoucí naopak je, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny, neboť tím dochází k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků.“ (srov. rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016-45).

Zákonnost změny Z 3328/19 byla již dokonce potvrzena nejprve Městským soudem v Praze v rozsudku ze dne 1. 7. 2025, č. j. 15 A 38/2025-215 a následně také Nejvyšším správním soudem v rozsudku ze dne 6. 3. 2026, č. j. 7 As 151/2025-113, kterým byla zamítnuta kasační stížnost podatele.

Obdobně tak pořizovatel postupoval i při přejímání pořizovaných změn Z 3569/35 a Z3827/00. Návrh MPP vymezení lokality 240 / Sedlec převzal z jejich již schváleného zadání, a to ve fázi, kdy byla změny Z 3569/35 projednána se všemi dotčenými orgány. Jako taková se pořizovaná změna v rámci koordinace procesu územního plánování stala závazným podkladem pro nově pořizovaný MPP a případné vyhovění požadavku podatele by mj. bylo v rozporu se schváleným zadáním této změny.

K zohlednění vyjmenovaných pořizovaných změn ÚP SÚ v rámci pořizování MPP se vyjádřila taktéž dotčená městská část, která s jejich převzetím do návrhu MPP souhlasila.

Vymezení způsobu využití zastavitelných transformačních ploch 411/240/2267, 411/164/2184, 411/164/2645, 411/164/2646 a 411/164/2647 v posuzovaných lokalitách 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec jako zastavitelná obytná (čl. 63 návrhu textové části výroku MPP) umožní do daných ploch umisťovat nejen stavby pro bydlení, ale také záměry pro obsluhu obyvatel (veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci). Tím Metropolitní plán směřuje k dosažení souladu mezi veřejnými a soukromými zájmy nejen vlastníků pozemků nacházejících se v řešené ploše, ale také obyvatel okolní zástavby (srov. § 18 odst. 2 a 3 stavebního zákona). Nedojde tak ke ztrátě sociálních vazeb ani služeb či veřejné vybavenosti.

Zachování, resp. výsadba nové zeleně je v dotčených transformačních plochách 411/240/2267 a 411/164/2184, 411/164/2645, 411/164/2646 a 411/164/2647 realizována regulativem míry využití (zastavění) území a regulativem vymezení městského

parku bodem (čl. 86 návrhu textové části výroku MPP) – 123/164/1081 a plošně – 123/164/3256. Ve vztahu k tvrzenému zabírání vzrostlé zeleně odkazuje pořizovatel na vypořádání argumentace podatele, ve které uvádí rozpor Metropolitního plánu s bodem (21) PÚR.

V lokalitách je plánována dostatečná veřejná vybavenost. V lokalitě 240 / Sedlec je navrhována veřejná vybavenost bodem, která má sloužit pro vybudování MŠ. V lokalitě 164 / Nový Sedlec byly vzhledem k jejímu rozvojovému potenciálu vymezeny body veřejné vybavenosti (čl. 147 návrhu textové části výroku MPP), a to se způsobem využití občanská vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. b) návrhu textové části výroku MPP). Konkrétně i v těchto plochách jsou zamýšleny stavby pro vzdělávání a výchovu (ZŠ a MŠ).

Současně v důsledku koncepčních změn návrhu Metropolitního plánu ve vztahu k právní kontinuitě, úpravy metodiky MVÚ a zapracování finální podoby Urbanistické studie Nový Sedlec byly v rámci lokality 164 / Nový Sedlec v návrhu pro opakované veřejné projednání vymezeny individuální regulativy veřejné vybavenosti, a to jak bodem, tak i plošně. Nové plochy a body veřejné vybavenosti jsou vymezeny jak pro občanskou vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. b) návrhu textové části výroku Metropolitního plánu), tak i pro rekreaci (412/164/8139). Plocha 800/164/2052 zůstala zachována, avšak její využití bylo změněno na rekreační vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. c) návrhu textové části výroku Metropolitního plánu).

Lokality 164 / Nový Sedlec a 240 / Sedlec jsou tak řešeny koncepčně, se zohledněním všech pilířů udržitelného rozvoje (environmentálního, sociálního i ekonomického). V rámci transformačních ploch obou lokalit tudíž vzniknou místa pro bydlení, odpočinek i práci.

Již jen na základě výše uvedeného je možné seznat, že lokality 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec a jejich transformační plochy byly vymezeny tak, aby byla zajištěna kvalita života jejich stávajících i budoucích obyvatel. Vymezení transformačních ploch pak taktéž nemá apriori potenciál k tomu, aby byl narušen vesnický charakter zástavby starého Sedlce (k tomu viz blíže vypořádání argumentace podatele, ve které uvádí rozpor Metropolitního plánu s bodem (14a) PÚR).

Metropolitní plán je koncepčním nástrojem územního plánování a jeho prostřednictvím nejsou umísťovány do lokalit 240 / Sedlec ani 164 / Nový Sedlec „ubytovny“. Podoba umísťovaných záměrů bude předmětem následujících povolovacích řízení.

Koordinace rozvoje území hl. m. Prahy se Středočeským krajem aktivně probíhá, a to koncepčně mimo jiné respektováním a vymezením koridorů dopravní infrastruktury republikového a nadregionálního významu převzatých z PÚR a ZÚR.

Před opakovaným veřejným projednáním byla vyhotovena Územní studie Pražského metropolitního regionu 1 z 10/2024. Návrh Metropolitního plánu do opakovaného veřejného projednání tuto koordinační studii respektoval a vycházel z ní a vychází z ní i nadále. V rámci územní studie byly analyzovány jednotlivé systémy infrastruktury včetně zelené infrastruktury a byla navržena opatření pro posílení těchto systémů. Součástí studie bylo vymezení hierarchie sídelní struktury, které Metropolitní plán respektuje. Pro udržitelný rozvoj regionu je důležitý nejen rozvoj centra Prahy, ale i rozvoj dalších významných center regionu – samostatně fungujících měst v dobré dostupnosti. Rozvoj Kladna, Kralup nad Vltavou, Neratovic, Brandýsa nad Labem, Lysé nad Labem, Říčany a Berouna umožní promítnout do uspořádání regionu stejné principy, které jsou zakotvené v základní koncepci Metropolitního plánu.

Jak již pořizovatel uvedl výše, konkrétně vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec vychází z Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021, jejíž součástí byla také komplexní dopravní studie. Na analytickou a dopravní část Urbanistické studie Nový Sedlec navázalo projednání s veřejností, a to prostřednictvím online ankety a participačních aktivit v místě. Tyto činnosti proběhly v říjnu 2023. Těchto participačních aktivit se také mohl účastnit podatel.

V důsledku poznatků získaných při participaci veřejnosti a vypracování Závěrečné zprávy Nový Sedlec z participace v říjnu 2023 byly některé regulativy ploch 240 / Sedlec a zejména 164 / Nový Sedlec zpřesněny (např. doplnění lokality 164 / Nový Sedlec o body a plochy veřejné vybavenosti a městských parků). Výchozí posouzení stavu obsažené v její analytické části a dopravní studii zůstalo nezměněno. Z toho důvodu se podstatným způsobem (nad rámec koncepčních úprav návrhu Metropolitního plánu zejména ve vztahu k rozčlenění území a výpočtu míry využití území, které prostupují celý návrh Metropolitního plánu) vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec v návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání nezměnilo. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření těmito změnami opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec plně odpovídá principu kontinuity a převzetí změn ÚP SÚ (Z 3328/19, Z 3537/28, Z 3569/35 a Z 3827/00) již ve verzi návrhu Metropolitního plánu projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, a Metropolitní plán tudíž již v těchto lokalitách nebyl upraven.

Dopravní řešení obou lokalit vychází z dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec. Lokality 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec a jejich dopravní napojení je tak řešeno komplexně, kdy je v rámci lokality 164 / Nový Sedlec navržena nová stavba dopravní infrastruktury 910-622/-/14 Tramvajová trať Nádraží

Podbaba – Suchdol. V kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu Metropolitního plánu (k čl. 123 textové části výroku návrhu Metropolitního plánu) je uvedeno, že primární úlohou prodloužení tratě na Suchdol je zlepšení úrovně dopravní obsluhy oblasti Suchdola, zejména stále se rozvíjejícího areálu Zemědělské univerzity. Navrhovaná trať na Suchdol řeší obsluhu veřejnou dopravou nových rozvojových území v Novém Sedlci a severovýchodně od Kamýcké na Výhledech a je koordinována s Urbanistickou studií Nový Sedlec. Dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, neodhalila zásadní zvýšení automobilové dopravní zátěže na ulici Kamýcká, a to jak ve variantě bez vybudování Pražského okruhu v úseku Ruzyně – Suchdol a Suchdol – Březiněves, tak i s jeho dostavbou. Konkrétně je v bodě 3.9.1 Dopravní studie k Urbanistické studii Nový Sedlec – Návrhová část uvedeno, že „z provedených posouzení je celkově zřejmé, že přilehlý úsek ul. Kamýcká a na něm umístěné křižovatky budou disponovat jak ve střednědobém, tak i dlouhodobém výhledu dostatečnou kapacitou pro převedení očekávaných zátěží.“

Bližší řešení dopravních kolon na ulici Kamýcká a následně Roztocká a Podbabská (např. rozšíření do 4 jízdních pruhů) je mimo podrobnost územního plánu. Je však možné doplnit, že v lokalitě 164 / Nový Sedlec má být podle dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, nová zástavba řešena prostřednictvím 4 samostatných napojení, aby došlo k přerozdělení dopravy. Dále jsou doporučeny realizace levých odbočovacích pruhů ve směru „z centra“ a zajištění úpravy křižovatek na ulici Kamýckou. I tyto návrhy jsou však mimo podrobnost územního plánu. Jako základní ulevení automobilové dopravy byla vyhodnocena realizace tramvajové tratě, kterou Metropolitní plán prostřednictvím koridoru 910-622/-/14 vymezuje.

Doprava je v návaznosti na vymezení transformačních ploch 411/240/2426 a 411/164/2008 řešena dostatečně a koncepčně.

Pořizovatel tudíž shrnuje, že způsob využití území lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec včetně jejich individuálních regulativů v podobě doplněných dílčích ploch a bodů veřejné vybavenosti, městských parků a náměstí je v souladu s uvedenými zásadami předcházejících ZÚR a požadavky na koordinaci rozvoje území hl. m. Prahy se Středočeským krajem.

Námítka

ID 3035892

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 72

Název | 58) Nerespektování ZUR (2024) – urbanistická koncepce

Vyjádření

Metropolitní územní plán nerespektuje velké množství zásad, které vychází ze Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy v platném znění 2024 (dále jen „ZÚR“) – urbanistická koncepce.

Odůvodnění*2.2.2 Urbanistická koncepce*

a) podpořit rovnoměrný rozvoj tří historicky utvářených pásem - celoměstského centra, kompaktního města a vnějšího pásma,

d) ve vnějším pásmu respektovat původní venkovský charakter s tradičním obrazem sídel v krajině včetně krajinných a stavebních dominant,

g) vytvořit podmínky pro transformaci nevyužívaných a nevhodně využívaných území -

brownfields a přestavbových ploch,

h) kapacity transformačních území uvnitř Městského okruhu ověřit z hlediska prostorového uspořádání a možnosti dopravní obsluhy území,

m) ve vnějším pásmu umožnit rozvoj jednotlivých, původně samostatných obcí bez jejich vzájemného srůstání při zachování kvality mezilehlé příměstské krajiny,

o) doplnit stávající systém zeleně tvořený zelenými klíny směřujícími z volné krajiny do centra města o nové rozvojové plochy zeleně a o jejich významná tangenciální propojení,

p) systémově dotvořit polyfunkční přírodní zázemí Prahy založením základních prvků zeleného pásu na území města; podporovat vazby na Pražský region,

q) zajistit rovnoměrné rozmístění ploch sloužících rekreaci obyvatel; při rozvoji rekreačních areálů celoměstského významu respektovat podmínky ochrany přírody a krajiny i ochrany urbanistického rázu prostředí včetně určující zástavby,

s) vytvořit podmínky pro revitalizaci stávajících a zakládání nových veřejných prostranství a propojit zejména celoměstsky významná veřejná prostranství do jednoho systému,

u) vytvořit podmínky pro zajištění odpovídajícího občanského vybavení na celém území města, zejména základního občanského vybavení veřejnou infrastrukturou s přihlédnutím k dostupnosti, významu a charakteru lokality.

Jak již bylo uvedeno, bydlím xxx. Metropolitní plán územní plán, bez respektu ke stávající vesnické struktuře, vesnickému charakteru území, navrhuje masivní „socialistickou“ výstavbu s minimum zeleně (má snahu pouze využít stávající okolní zeleň a lesy) s minimum veřejných prostranství a veřejné vybavenosti pro celé území. Je nesporné, že dochází k porušení Platných zásad, zejména 2.2.2 písm. d) m), o) Nedošlo k reakci na naše upozornění ohledně dopravního zatížení. Charakter obce byl socialistickými plánovači narušen v minulosti necitlivou výstavbou mrazíren. Dnes ale s relativně klidným provozem. Současní tvůrci Metropolitního územního plánu mají snahu vše změnit a vytvořit obrovská obytná sídliště. Dalším problémem je, že zřejmě pod tlakem ze strany majitelů pozemků dochází k přeměně velkého množství dosud „nebytových“ ploch na plochy umožňující bytovou zástavbu. Čekáním na tuto přeměnu (vlivem změn platného územního plánu nebo vlivem Metropolitního územního plánu, dochází až k tvorbě brownfieldů. Klesá zájem o objekty provozoven. Ale občané tyto provozovny potřebují! Potřebují truhláře, elektro materiál, stavebniny, zámečníka...

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Návrh MPP byl pro opakované veřejné projednání uveden do souladu s aktuálně platným stavem ZÚR po zapracování všech schválených aktualizací/změn. Podatelem odkazované části se již v ZÚR po jejich 5. aktualizaci nevyskytují. I přesto vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec odpovídá výše uvedeným zásadám územního rozvoje hl. m. Prahy.

K respektování venkovského charakteru starého Sedlce, který se nachází ve vnějším pásmu hl. m. Prahy (tj. písm. a) a d) urbanistické koncepce předchozích ZÚR), pořizovatel odkazuje na vypořádání části argumentace, ve které podatel uváděl rozpor MPP s body (14) a (14a) PÚR. Skutečnost, že vymezení transformační plochy 411/240/2267 respektuje charakter oblasti starého Sedlce, potvrdil i Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 6. 3. 2026, č. j. 7 As 151/2025-113, kde posuzoval zákonnost změny ÚP SÚ Z 3328/19. Tato změna ÚP SÚ přitom byla převzata spolu s dalšími koordinovanými změnami dotčeného území (Z 3537/28, Z 3569/35 a Z 3827/00) do MPP v rámci vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec.

Lokalita 164 / Nový Sedlec a 240 / Sedlec vytváří podmínky pro vhodnou transformaci brownfieldů, dosluhujících výrobních areálů v lokalitě 240 / Sedlec a plochy bývalé těžby v lokalitě 164 / Nový Sedlec. V lokalitách jsou taktéž řešeny plochy a body občanské vybavenosti. K tomu blíže viz vypořádání rozporovaného textu podatele, ve kterém uváděl rozpor MPP s bodem (19) PÚR. Vymezení posuzovaných lokalit tak je v souladu s písm. g) a u) urbanistické koncepce předchozích ZÚR. Vzhledem ke komplexnímu řešení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec nedochází ke srůstání původně samostatných vesnic ani nevhodné suburbanizaci. V rámci lokalit jsou vymezovány striktně transformační plochy, kterými je toliko nahrazována stávající zástavba či vytěžené plochy po bývalé těžbě. Nedochází tak k rozrůstání oblasti Sedlce nad rámec jeho současné rozlohy do volné krajiny. Vymezení lokalit je tak i v souladu s písm. m) urbanistické koncepce předchozích ZÚR. Kapacity transformačních ploch vymezených v lokalitách 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec z hlediska prostorového uspořádání i dopravní obsluhy byly prověřeny v rámci Urbanistické studie Nový Sedlec z 21/2021, jejíž součástí je i komplexní dopravní studie. Podkladem pro 411/240/2267 a obecně celé lokality 240 / Sedlec byly taktéž podkladové studie již pro změny ÚPSÚ Z 3328/19, Z 3537/28 a Z 3569/35, tj. „Obytný soubor Sofil Sedlec – podklad pro podnět na změnu územního plánu“ z 03/2018 a „Koordinační studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec – sever“ z 09/2018. I v rámci těchto došlo k prověření kapacit lokality. Předmětné změny ÚPSÚ přitom byly zapracovány do MPP. K dostatečnosti dopravní obslužnosti území i zapracování změn ÚPSÚ do MPP viz vypořádání části argumentace podatele, v rámci které uváděl rozpor MPP s bodem (16) a bodem (21) PÚR.

K souladu vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec s písm. o) a p) urbanistické koncepce předcházejících ZÚR viz blíže vypořádání části argumentace podatele, ve které uváděl rozpor MPP s bodem (21) PÚR. V ÚP SÚ nebyly v rozhodném území vymezeny klíny zeleně, které by navazovaly na zeleň v otevřené krajině. Zeleň

zůstane v lokalitách 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec zachována, resp. bude nově vysázena, a to v důsledku vymezení míry využití území a individuálních regulativů v lokalitě 164 / Nový Sedlec. Dostatečný systémový „pás“ zeleně je vymezen v lokalitě 961 / Vltava sever, která obě lokality 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec obklopuje.

Rekreační plochy jsou vymezeny v lokalitě 164 / Nový Sedlec. Vymezení způsobu využití zastavitelných transformačních ploch 411/240/2267, 411/164/2184, 411/164/2645, 411/164/2646 a 411/164/2647 v posuzovaných lokalitách 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec jako zastavitelná obytná (čl. 63 návrhu textové části výroku MPP) umožní do daných ploch umisťovat nejen stavby pro bydlení, ale také záměry pro obsluhu obyvatel (veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci). Záměry rekreace tedy bude možné umisťovat i do transformační plochy 411/240/2267 v lokalitě 240 / Sedlec. Vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec tedy je v souladu s písm. q) urbanistické koncepce předcházejících ZÚR.

V lokalitě 164 / Nový Sedlec je bodem vymezeno navrhované náměstí (223/164/1039) i městský park (123/164/1081). Spolu s PSP (zejména § 3 až 5 aktuálně účinných Pražských stavebních předpisů) pak MPP vytváří podmínky pro revitalizaci stávajících a zakládání nových veřejných prostranství. Blíže viz kapitola 9 textové části odůvodnění MPP, konkrétně zdůvodnění čl. 16 textové části výroku MPP. MPP tedy je v souladu s písm. s) urbanistické koncepce předcházejících ZÚR.

Metropolitním plánem nejsou do území umisťována sídliště ani zástavba „socialistického“ typu. Metropolitní plán představuje koncepční nástroj územního plánování a nepovoluje žádný konkrétní záměr.

Dopravní zatížení bylo komplexně posouzeno v rámci Urbanistické studie Nový Sedlec, jejíž součástí je i dopravní studie. K tomu blíže viz vypořádání části argumentace podatele, ve které uváděl rozpor MPP s bodem (27) PÚR. Skutečnost, že dosluhující provozy již nejsou využívány, není předmětem pořizování ÚPD.

Námítka

ID 3035893

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 73

Název | 59) Nerespektování ZUR (2024) – urbanistická koncepce

Vyjádření

Metropolitní územní plán nerespektuje velké množství zásad, které vychází ze Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy v platném znění 2024 (dále jen „ZÚR“) – Ochrana krajiny a městské zeleně jako podstatné složky prostředí života obyvatel.

Odůvodnění

2.4.2-Ochrana krajiny a městské zeleně jako podstatné složky prostředí života obyvatel

a)respektovat vyhlášená velkoplošná i maloplošná zvláště chráněná území přírody i jiné významné přírodní výtvořry, památné stromy, významné krajinné prvky a skladebné části územního systému ekologické stability (ÚSES), lokality soustavy NATURA 2000 a předměty jejich ochrany, chránit přírodní parky a rozvíjet zde pouze aktivity, které nenaruší přírodní rámec prostředí,

b)respektovat a chránit krajinný ráz zastavěného i nezastavěného území města, postupně zlepšovat prostupnost krajiny,

c)zachovat a rozvíjet zelené klíny, které se v městském prostředí vytvořily v souvislosti s konfigurací terénu,

d)zajistit propojení klínů zelenými osami tak, aby byl vytvořen nadřazený systém zeleně jako základ pro celoměstský systém zeleně a nově vytvořený zelený pás kolem Prahy,

e)koncipovat zelené osy tak, aby na obvodu Prahy podpořily zakládání nových zelených ploch v návaznosti na dochované segmenty příměstské nebo venkovské krajiny,

f)podporovat v kompaktním městě členění zástavby plošnými i liniovými prvky zeleně, chránit stávající zelené plochy a podporovat tvorbu nových,

j)respektovat a chránit stávající lesy, a to především pozemky určené k plnění funkcí lesa před jiným využitím

Metropolitní územní plán opět nerespektuje mnohé ze zásad. Jedná se o krajinný ráz, který zcela nerespektuje navrženou výstavbou v oblasti Sedlec a Nový Sedlec. Rovněž Metropolitní územní plán navrhuje zcela minimálně v této oblasti zelených ploch, některé plochy, jako ty poblíž našeho domu (přesná specifikace je uvedena již v textu výše) dokonce ruší. Určitě pokládáme za nesmyslné argumentovat tím, že nově navržené struktury tento problém řeší. Opak je pravdou. Zde je nově pouze částečně umístěna zeleň, ale je jí podstatně menší množství a navíc původně vymezené zelené plochy byly vymezovány přesněji. S cílem přesně řešit problém v území. Skutečně je zcela nepochopitelné z jakého důvodu nejsou zásady respektovány.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Návrh MPP byl pro opakované veřejné projednání uveden do souladu s aktuálně platným stavem ZÚR po zapracování všech schválených aktualizací/změn. Podatelem odkazované části se již v ZÚR po jejich 5. aktualizaci nevyskytují. I přesto vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec odpovídá výše uvedeným zásadám územního rozvoje hl. m. Prahy.

K respektování venkovského charakteru starého Sedlce pořizovatel odkazuje na vypořádání části argumentace, ve které podatel uváděl rozpor MPP s body (14) a (14a) PÚR.

K otázce zachování, resp. rozvoji zeleně v lokalitách 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec a propojenosti krajiny odkazuje pořizovatel na vypořádání části argumentace, kde podatel uváděl rozpor MPP s bodem (21) PÚR.

Krajinný ráz lokality bude v navazujících povolovacích procesech také chráněn prostřednictvím zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody i krajiny. Vymezení transformační plochy 411/240/2267 nemá potenciál a priori zasáhnout do krajinného rázu oblasti starého Sedlece ani širší oblasti, když umožňuje nahradit stávající zástavbu v míře odpovídající jejímu stávajícímu rozsahu, což vyplývá i z VVÚRÚ (příloha č. 7).

Výše uvedené potvrdil i Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 6. 3. 2026, č. j. 7 As 151/2025-113, kde uvedl: „Pokud jde o otázku zásahu do krajinného rázu, kasační soud souhlasí s městským soudem, že s ohledem na to, že není známo, jaký konkrétní stavební záměr bude v území regulovaném napadeným OOP realizován, není možné dopředu předjímat, že jím dojde k zásahu do krajinného rázu, jak to činí stěžovatelé. Tím, zda je konkrétní stavební záměr v souladu s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, a stejně tak i tím, zda jeho umístěním nemůže být snížen či změněn krajinný ráz, se stavební úřad bude zabývat až v rámci navazujících řízení, jejichž předmětem bude posouzení takového záměru. K tomu lze dodat, že v dané lokalitě se již nyní nacházejí vícepodlažní obytné domy a industriální objekty (mrazírenské haly, bývalá cihelna apod.), které byly vybudovány v předchozích desetiletích.“

Pořizovatel tak shrnuje, že vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec je v souladu s odkazovanými body (písmeny) koncepce ochrany krajiny a městské zeleně v předcházejících ZÚR.

Námítka

ID 3035894

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 74

Název | 60) Nerespektování ZUR (2025) – Obecně

Vyjádření

Metropolitní plán nerespektuje Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 a 11 (2024) a bohužel ani ve znění aktualizací vydaných k 19. 6. 2025

Zde je nutné vyslovit hlavní námitku : Zásadní nerespektování hlavních zásad udržitelného rozvoje provází celý metropolitní plán.

Odůvodnění

Metropolitní územní plán nerespektuje velké množství zásad, které vychází ze Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy v platném znění (dále jen „Platné ZÚR“).

(Konkrétně popsáno v navazujících připomínkách.)

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel na základě posouzení veškeré argumentace podatele dospěl k opačnému závěru, tj. že vymezení lokalit 240 / Sedlec i 164 / Nový Sedlec je zcela v souladu se zásadami platných ZÚR hl. m. Prahy. Posouzení souladu MPP jako celku se všemi relevantními zásadami pro podrobnější nástroje územního plánování vymezenými v ZÚR ve znění ke dni 19. 6. 2025 je obsaženo v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP.

Námítka

ID 3035895

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 75

Název | 61) Nerespektování ZUR (2025) – Priority ÚP tří pilíře
udržitelnosti

Vyjádření

Metropolitní plán nerespektuje Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 a 11 (2024) a bohužel ani ve znění aktualizací vydaných k 19. 6. 2025

1. Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy mají údajně vycházet z následujících priorit územního plánování hl. m. Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území pomocí nástrojů územního plánování. Následující priority nejsou v oblasti Sedlec a Nový Sedlec vůbec, nebo částečně naplněny a respektovány :

a) 1 Účelné a hospodárné uspořádání Prahy ve světle tří pilířů udržitelného rozvoje

Pokládáme po níže uvedeném krátkém rozboru, že metropolitní plán je v k.ú. Sedlec a souvisejících k.ú. v naprostém rozporu s udržitelným rozvojem, tak jak uveden v ZÚR tedy Účelným a hospodárným uspořádání Prahy ve světle tří pilířů udržitelného rozvoje.

Toto je i v rozporu s§ 19 a§ 18 stavebního zákona

Odůvodnění

a) 1 Účelné a hospodárné uspořádání Prahy ve světle tří pilířů udržitelného rozvoje

Největším problémem je, že tvůrci Metropolitního plánu se zcela neseznámili s udržitelným rozvojem města. Po prověření nenaplnují v k.ú. Sedlec v Metropolitním plánu ani jedinou prioritu !

a) 1.1 Pro environmentální pilíř (ochranu příměstské i historické městské krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel):

-nevytvářejí podmínky pro snižování a eliminaci znečištění a hluku-přehlížení nárůstu dopravy, neřešení současných kolapsů, naopak neúměrné využití území a specializace na bytové funkce k tomu napomáhá

-nerespektují, nechraní a nerozvíjet tzv. krajinný ráz městské i příměstské krajiny - megalomanské socialistické sídliště nepomůže vesnickému a příměstskému charakteru území v kaňonu Vltavy

-nevytvářejí podmínky pro likvidaci starých ekologických zátěží v transformačních územích - jsou zde skládky, nic se nečiní, vše ignoruje

-zachovat a rozvíjet krajinné a parkové plochy, které doplňují kompozici města, podporovat vznik nových a zajistit jejich propojení s krajinným rozhraním okolo Prahy tak, aby byla v souladu s konfigurací terénu vytvořena a podpořena kompozice historické městské krajiny

megalomanské socialistické sídliště nepomůže vesnickému a příměstskému charakteru území v kaňonu Vltavy, zástavba dalších cca 10 ha zelených ploch v ZPF

-při rozvoji veřejné dopravy upřednostňovat elektrickou trakci a další bezemisní druhy dopravy - tramvaj bude nevíme kdy. Možná mnoho let po výstavbě megalomanského sídliště

-nenavrhovat kapacitní zástavbu v pramenných oblastech drobných vodních toků a nezastavovat jejich údolnice

megalomanské sídliště u bývalého Sedleckého potoka. Další výstavba rovněž nedořešena

a) 1.2 Pro sociální pilíř (očekávaný demografický vývoj, sociální soudržnost a kvalitu života):

-vytvářet vyvážené podmínky pro realizaci dostupného bydlení pro obyvatele města, pro vznik pracovních příležitostí a pro zlepšení možností rekreace obyvatel a trávení volného času

v k.ú. Sedlec dochází k zániku funkčních ploch, které umožňovaly pracovní příležitosti. Celé spádové území je postiženo nevyváženou urbánní strukturou úzce specializovanou na bytovou funkci s nedostatečnými dalšími funkčními plochami. Dostupnost bydlení tím nevznikne.

-zohlednit existující demografické prognózy a dlouhodobé demografické trendy při plánování nových rozvojových a transformačních ploch

opět se nic takového neděje. Dochází k nesmyslnému plánování hromadné bytové výstavby i když nelze očekávat, že dojde k nárůstu obyvatel ČR. Nárůst počtu obyvatel hl.m. Prahy je pouze selháním regionální politiky, kdy dochází k vylidňování regionů. Tento postup je ale zcela v rozporu s udržitelným rozvojem. Navíc hl.m. Praha nereagují na nárůst obyvatel ve spádových oblastech hl.m. Prahy a demografické prognózy. Výsledkem jsou dopravní zácpy. Územní plánování není pouze o projektování určité lokality, ale i sledování kumulativních a synergických jevů a celkové situace.

-zajistit podmínky pro rozvoj veřejné infrastruktury, zejména s ohledem na stárnutí populace

zásadně je ignorován náš požadavek na podchod pod železniční tratí. Je trváno na nadchodu na elektrickou trakci dráhy. Jak toto bude zvládat důchodce je každému jedno.

-z hlediska podpory demografického vývoje zajistit podmínky pro zvýšení dostupnosti školních a předškolních zařízení

neřešeno v rámci spádového území, dochází k neúměrné migraci a „dovozu“ dětí. Plánování pouze pro konkrétní lokalitu je nesmysl, když vedlejší lokality prokazují dlouhodobý nedostatek míst.

1.3 Pro ekonomický pilíř (hospodářský rozvoj, konkurenceschopnost města a kvalitu života):

-vytvářet prostorové podmínky pro rozvoj oblužné sféry, vědy a výzkumu a pro vybrané obory průmyslu s vysokým zhodnocením materiálových a energetických vstupů, s vysokým podílem přidané hodnoty a výraznou inovační úrovní, s vazbami na vědu, výzkum a vývoj

vytvářejí se především podmínky pro bytové funkce z důvodu zájmu developerů. ČZÚ Praha prodala své pozemky v k.ú. Sedlec a Suchdol a Lysolaje při změně na bytové funkce. To nelze pochopit jinak než prostým ekonomickým zájmem

-vytvářet prostorové podmínky pro další atraktivitu související s cestovním ruchem směřující k rozptýlení návštěvnické zátěže z celoměstského centra do dalších částí města

v k.ú. Sedlec, dříve rekreační místo pro celou hl.m. Prahu, probíhá „specializace na bytové funkce. Jsou přeměněny zelené plochy na plochy pro bydlení.

-chránit nadále zemědělskou půdu, zejména půdy I. a II. třídy ochrany; v oblastech s nižší bonitou podporovat zvýšení podílu trvalých porostů a zlepšení rekreační hodnoty a prostupnosti území pro rekreaci obyvatel

zásadní porušení. V k.ú. Sedlec je bez jakéhokoliv odpovídajícího odůvodnění přeměněno více jak 10 ha ploch v ZPF, třídy ochrany I. a II. na plochy pro bydlení.

-upřednostňovat využívání stávajících areálů před zábořem půdy v otevřené krajině a dbát na přiměřenou hustotu zástavby

v k.ú. Sedlec měly areály svoji funkci, ale pro vlastníky bylo lépe zde stavět byty ! Byla určena nepřiměřená míra využití území pro danou lokalitu s vesnickou strukturou a nízkopodlažní zástavbou, kapličkou, zámečkem. úvozovou cestou.

-podporovat využití mimoprodukční funkce zemědělství při tvorbě příměstské krajiny ve vazbě na vesnická sídla historického založení

v k.ú. Sedlec, historické obci, je zvoleno využití zemědělské půdy „zasazením“ megalomanského socialistického sídliště.

-respektovat ochranu nerostného bohatství a při návrhu uspořádání území upřednostňovat řešení, která jsou z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství a dalších zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější.

v k.ú. Sedlec jsou dosud nedotěžené cihlářské hlíny. Nikdo neprovedl odpovídající průzkum, vycházelo se z původních údajů, ale přesto se zde umístila plocha na vznik megalomanského sídliště.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

ZÚR stanovují pro Prahu koncepční rámec v měřítku kraje; určují základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území, na rovnoměrný rozvoj celoměstského centra, Městské krajiny Prahy i Přípraží, na respekt k diferencovaným hodnotám jednotlivých lokalit a na ochranu otevřené krajiny, krajinného rozhraní, rekreačních hodnot a prostupnosti území. Současně však ZÚR výslovně předpokládají, že hranice ploch a koridorů i jejich konkrétní promítnutí budou upřesněny až v podrobnější územně plánovací dokumentaci. MPP tento rámec naplňuje v podrobnosti územního plánu prostřednictvím lokalit a jejich cílového charakteru, vymezením zastavitelných a nezastavitelných lokalit, krajinného rozhraní, parků,

veřejných prostranství, ÚSES, dopravní a technické infrastruktury a podmínek transformace.

Lokality 164 / Nový Sedlec a 240 / Sedlec jsou tak řešeny koncepčně, se zohledněním všech pilířů udržitelného rozvoje (environmentálního, sociálního i ekonomického). V případě lokalit Sedlce a Nového Sedlce proto nelze ze ZÚR dovozovat požadavek na zachování celého území v nezměněné podobě ani na to, aby každá navazující plocha převzala charakter stabilizovaného historického jádra Sedlce. ZÚR naopak současně chrání původní hodnoty sídel v Přípraží a umožňují rozvoj a transformaci nevhodně využívaných území na území s adekvátní hustotou bez vzájemného srůstání sídel a při zachování kvality otevřené krajiny. Samotný nesouhlas s mírou transformace, s intenzitou zástavby nebo rozsahem veřejné vybavenosti a dopravního řešení proto sám o sobě rozpor MPP se ZÚR neprokazuje.

Ad 1.1 a) – Nevytváření podmínek pro snižování hluku a znečištění, přehlížení dopravy

Dopravní řešení obou lokalit vychází z dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec. Lokality 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec a jejich dopravní napojení je tak řešeno komplexně, kdy je v rámci lokality 164 / Nový Sedlec navržena nová stavba dopravní infrastruktury 910-622/-/14 Tramvajová trať Nádraží Podbaba - Suchdol. Dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, neodhalila zásadní zvýšení automobilové dopravní zátěže na ulici Kamýcká, a to jak ve variantě bez vybudování Pražského okruhu v úseku Ruzyně - Suchdol a Suchdol - Březiněves, tak i s jeho dostavbou. Konkrétně je v bodě 3.9.1 Dopravní studie k Urbanistické studii Nový Sedlec - Návrhová část uvedeno, že „z provedených posouzení je celkově zřejmé, že přílehlý úsek ul. Kamýcká a na něm umístěné křižovatky budou disponovat jak ve střednědobém, tak i dlouhodobém výhledu dostatečnou kapacitou pro převedení očekávaných zátěží.“

Pro transformační lokalitu 164 / Nový Sedlec byl na základě VVÚRÚ doplněn individuální regulativ: „S ohledem na předpokládané nadlimitní zasažení území hlukem preferovat takové prostorové uspořádání zástavby v exponovaných částech lokality, které sníží hlukovou zátěž tzv. chráněné zástavby ve smyslu § 30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví.“ MPP tak vytvořil podmínky pro minimalizaci hlukové zátěže ve vazbě na individuální regulativ.

Z hlediska ovzduší z výsledků rozptylové studie (přílohy č. 2b VVÚRÚ) vyplývá, že realizací MPP nedojde v popisované oblasti k takovému navýšení imisních koncentrací sledovaných látek, které by vedlo k překročení imisních limitů. Výsledné hodnoty jsou v souladu i s přísnějšími mezními hodnotami podle Směrnice EU 2024/2881.

Poživatel dále odkazuje na vypořádání části argumentace podatele, v rámci které uváděl rozpor MPP s bodem (16) a bodem (27) PÚR.

Ad 1.1 c) – Nerespektování krajinného rázu; tvrzení o „megalomanském socialistickém sídlišti“

Každá lokalita vymezená návrhem MPP je regulována prostřednictvím vymezení cílového charakteru lokality, jehož součástí jsou 4 základní regulativy. Prostřednictvím regulativu struktury jsou stanoveny zásady prostorového uspořádání. V lokalitě 240 / Sedlec je návrhem MPP vymezen typ struktury (05) vesnická struktura, která je vymezena jako urbánní struktura kombinující kompaktní zástavbu v jádru historické obce a navazující zástavbu samostatných budov ve vlastních zahradách. Výškové uspořádání je ustálené a je možné pouze jeho doplňování s respektem ke kulturním hodnotám. Požadovaný vesnický charakter lokality 240 / Sedlec v jejím historickém jádru kolem původní návsi tak bude prostřednictvím regulativů MPP zachován.

Prostřednictvím transformační plochy 411/240/2267 tedy nedochází ke „zničení“ identity oblasti starého Sedlce, ale řízené transformaci zanedbaného a nedostatečně využitého území v souladu s principy kompaktního města, veřejné dostupnosti bydlení a udržitelného rozvoje.

Zástavbu s rozmezím podlažností 6 a maximálním koeficientem zastavění budovami 55 %, kde navíc má být vybudována i veřejná vybavenost, nadto není možné označit za megalomanské sídliště. Jelikož je MPP koncepčním nástrojem, jeho prostřednictvím nedochází k umístění megalomanského sídliště.

Krajinný ráz lokality bude v navazujících povolovacích procesech chráněn prostřednictvím zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Vymezení transformační plochy 411/240/2267 nemá potenciál a priori zasáhnout do krajinného rázu oblasti starého Sedlce ani širší oblasti, když umožňuje nahradit stávající zástavbu v míře odpovídající jejímu stávajícímu rozsahu. Toto potvrdil i Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 6. 3. 2026, č. j. 7 As 151/2025-113, kde uvedl, že „není možné dopředu předjímat, že jím dojde k zásahu do krajinného rázu. V dané lokalitě se již nyní nacházejí vícepodlažní obytné domy a industriální objekty (mrazírenské haly, bývalá cihelna apod.), které byly vybudovány v předchozích desetiletích.“

Ad 1.1 d) – Nevytváření podmínek pro likvidaci ekologických zátěží; skládky

Údaje o kontaminovaných místech jsou evidovány v rámci Systému evidence kontaminovaných míst (SEKM). Z této databáze přebírají ÚAP hl. m. Prahy informace o lokalizaci kontaminovaných míst, z nichž čerpá také dokumentace SEA. Způsob a technické provedení sanace a dekontaminace konkrétních míst svou podrobností náleží

až navazujícím řízením, které s odkazem na § 43 odst. 3 stavebního zákona nepřísluší územnímu plánu ani jeho VVURÚ.

Řešení skládky a zhodnocení podloží je předmětem posudků vypracovávaných v souvislosti s projektovou dokumentací budoucího záměru a samotné projektové dokumentace, která musí nutně řešit způsob nakládání s odpady dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech. Plocha 800/164/2052 má potenciál napravit stav prostřednictvím odstranění skládky.

Samotná asanace skládky podléhá zvláštním právním předpisům a v praxi předchází vymezenému novému využití; předpoklady v úrovni náležící územnímu plánu jsou tak splněny navržením jiného využití.

Ad 1.1 e) – Zástavba zelených ploch v ZPF; 10 ha zeleně

Řešené území leží podle ZÚR hl. m. Prahy v Krajině kaňonu Vltavy a Šáreckého potoka (písm. f) 1.12), jejíž cílovou kvalitou je příměstská dramatická krajina prudkých, často skalnatých svahů a úzkých niv na dně údolí vodních toků, s velmi vysokými přírodními, krajinnými a rekreačními hodnotami. ZÚR hl. m. Prahy pro tuto krajinu stanoví, že intenzita i formy využívání mají být těmito hodnotám přizpůsobeny, rozvoj zástavby má využívat především proluky, stávající zástavba rekreačních chat a zahradních domků má být chráněna jako součást krajiny a jejího rázu před transformací na objekty bydlení a technické řešení Pražského okruhu má být voleno s ohledem na vysoké krajinné hodnoty území. Sedlec je přitom dle ZÚR hl. m. Prahy sídlo v Přípraži a nezastavitelné území kolem něho je krajinným rozhraním.

MPP tyto prvky respektuje a promítá: navazující nezastavitelné území vymezuje jako přírodní lokalitu 961 / Vltava sever se strukturou krajiny výrazných údolí, jejímž cílem je zachovat a posílit vysoké přírodní, krajinné a rekreační hodnoty území, jeho převážně lesnatý charakter, prostupnost a vazby rekreační infrastruktury; tím odpovídá cílové kvalitě krajiny dle ZÚR hl. m. Prahy. Lokalitu 240 / Sedlec MPP vymezuje jako zastavitelnou, stabilizovanou, obytnou lokalitu se strukturou vesnickou, výslovně chrání dochovaný charakter jádra původního historického sídla a směřuje k zachování prostorového uspořádání a posílení historického jádra vesnice.

Detailní analýza potvrdila, že plánovaný rozvoj je k půdnímu fondu šetrný v kontextu potřeb trvale udržitelného rozvoje území hl. m. Prahy. V lokalitě 164 / Nový Sedlec činí zábor ZPF I. třídy ochrany cca 1,89 ha (7,8 % výměry lokality), z čehož podstatná část (0,53 ha) je navíc vyhrazena pro nestavební plochy (zeleň). V lokalitě 240 / Sedlec jde o zábor pouhých 0,66 ha (3 % výměry lokality).

Tvrzení podatele o zástavbě více než 10 ha ploch ZPF třídy ochrany I. a II. tak zcela neodpovídá skutečnosti. Plochy NL a ZMK nebyly v rámci přejímaných změn ÚPSÚ zachovány, a to zejména s ohledem na dostatečné množství zeleně v okolí. Podatelem odkazované plochy NL a ZMK nadto nebyly a stále nejsou veřejně přístupné, jedná se o neudržované pozůstatky dosluhujících výrobních areálů. Lokalitu 240 / Sedlec ze tří světových stran

obklopuje nezastavitelná lokalita 961 / Vltava sever, která je vymezena jako krajinné rozhraní.

Ad 1.1 f) – Chybějící tramvajová trať; rozvoj bezemisní dopravy
Koridor pro tramvajovou trať je vymezen s cílem zajistit kapacitní a efektivní dopravní propojení Dejvic (a tím centra města) se Suchdolem a Zemědělskou univerzitou, a dále s terminálem Výhledy. Koridor pro tramvajovou trať v prostoru Nového Sedlce je vymezen na základě Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021 a s ohledem na náročné terénní podmínky. Vymezená trať bude zároveň dobře fungovat i pro obsluhu spodního Sedlce, i když docházková vzdálenost bude větší.

Otázka časového harmonogramu výstavby tramvajové tratě nespadá do působnosti a obsahu územního plánu. Územní plán vytváří územní podmínky pro umístění stavby; samotná realizace je závislá na rozhodnutí investorů a příslušných orgánů veřejné moci. Konkrétní podmínky napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu patří primárně do řízení o povolení záměru, kde se posuzují na základě projektové dokumentace, přičemž platí, že bez splnění těchto požadavků jednotlivé stavby nemohou být povoleny. Prověření kapacit dopravní a technické infrastruktury je uvedeno v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP (zejména k čl. 123, čl. 135 a čl. 136 textové části výroku návrhu MPP).

Ad 1.1 g) – Kapacitní zástavba v pramenné oblasti Sedleckého potoka

Z VVÚRÚ vyplynul pro lokalitu 240 / Sedlec výsledek, že zvýšení odtoku oproti současnému stavu vlivem naplnění MPP se nepředpokládá. Navržené řešení spočívá v tom, že problematika bude řešena skrze koncepční strategie města s cílem na zasakování a zadržování primárně v místě a sekundárně níže v povodí. V čl. 133 odst. 4 textové části výroku MPP jsou dále stanoveny zásady pro nakládání se srážkovými vodami, které se uplatní na celé zastavitelné území hl. m. Prahy: „Odvádění srážkových vod v zastavitelném území v závislosti na struktuře zástavby a srážkových vod souvisejících s navrženými prvky dopravní a technické infrastruktury v otevřené krajině bude řešeno v maximální možné míře formou opatření podporujících akumulaci a následné využití, případně vsakování srážkových vod a opatření vedoucích ke zpomalování jejich odtoku v souladu s platnými předpisy.“ Zástavba nadto není navrhována ani v pramenné oblasti vodního toku Sedleckého potoka, ani v jeho údolnici.

Ad 1.2 a) – Zánik pracovních příležitostí; monofunkční zástavba
Vymezení způsobu využití transformačních ploch 411/240/2267, 411/164/2184, 411/164/2645, 411/164/2646 a 411/164/2647 v posuzovaných lokalitách 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec jako zastavitelná obytná (čl. 63 návrhu textové části výroku MPP) umožní

do daných ploch umisťovat nejen stavby pro bydlení, ale i záměry pro obsluhu obyvatel (veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci). Tím MPP směřuje k dosažení souladu mezi veřejnými a soukromými zájmy nejen vlastníků pozemků nacházejících se v řešené ploše, ale také obyvatel okolní zástavby (srov. § 18 odst. 2 a 3 stavebního zákona). Nedojde tak ke ztrátě sociálních vazeb ani služeb či veřejné vybavenosti. Podmínky pro pracovní příležitosti tím budou vytvořeny.

Ad 1.2 b) – Nárůst obyvatel jako selhání regionální politiky; demografický vývoj

Předmětná argumentace o tom, zda je nárůst obyvatel Prahy „selháním regionální politiky“, nepředstavuje právní argument způsobilý doložit nezákonnost MPP. Je potřeba brát v potaz dynamiku územního plánování, která reaguje na potřeby současných a budoucích generací. V rozsudku NSS ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010-169, soud uvádí: „Územní plánování je dynamický proces, který reaguje na společenské změny. Obec má právo měnit územní plán v závislosti na změně podmínek v území, přičemž takové změny musí být řádně odůvodněny.“

Návrh veřejné vybavenosti i stanovení kapacit zástavby v obou lokalitách ve vazbě na míru využití území odpovídají demografickým analýzám a předpokládanému populačnímu vývoji na základě podkladových studií.

Ad 1.2 c) – Podchod / nadchod přes železniční trať

V části argumentace podatele týkající se propojení přes železniční trať bylo již vyhověno. Název prvku 640/-/133 byl upraven – slovo „lávka“ bylo nahrazeno obecnějším „propojením“ bez specifikace technického řešení mimoúrovňového křížení se železniční tratí. Při hledání nejvhodnějšího řešení křížení pozemní komunikace ul. Přerušená s železniční tratí tak budou předmětem analýzy všechny typy mimoúrovňového křížení (včetně podchodu).

Ad 1.2 d) – Nedostatečné řešení v rámci spádového území; nedostatek míst ve školách

V lokalitách je plánována dostatečná veřejná vybavenost. V lokalitě 240 / Sedlec je navrhována veřejná vybavenost bodem, která má sloužit pro vybudování MŠ. V lokalitě 164 / Nový Sedlec byly vzhledem k jejímu rozvojovému potenciálu vymezeny body veřejné vybavenosti (čl. 147 návrhu textové části výroku MPP), a to se způsobem využití občanská vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. b) návrhu textové části výroku MPP). Konkrétně i v těchto plochách jsou zamýšleny stavby pro vzdělávání a výchovu (ZŠ a MŠ). Metropolitní plán nemůže ovlivnit rozvoj okolních municipalit a zabránit „dovozu“ dětí z okolních obcí.

Ad 1.3 a) – Zájem developerů; prodej pozemků ČŽÚ

Požadavek, aby MPP zachoval stávající provozy, nepředstavuje právní argument způsobilý doložit nezákonnost MPP. Obci zásadně náleží právo uspořádat své územní poměry podle vlastních představ v zákonem vymezených mantinelech (srov. rozsudek NSS ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011-42). Neexistuje subjektivní právo na určitou podobu územního plánu (srov. nález Ústavního soudu ze dne 19. 11. 2024, sp. zn. III. ÚS 229/24).

Veřejný zájem na rozvoji území zastupují zejména samosprávné orgány hl. m. Prahy a příslušné městské části dle § 2 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, neboť se jedná o volené zástupce občanů hl. m. Prahy a dotčených městských částí. Prostřednictvím transformačních ploch dochází ke zhmožnění dlouhodobého veřejného zájmu, a to k regeneraci nekoncepčně umístěných a nedostatečně využitých ploch výroby a skladování (tzv. brownfieldů), pro nepodnikatelské využití, a to i pro účely bydlení a občanské vybavenosti (srov. Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024). Nejedná se tak o prosté vyhovění developerů, ale o realizaci zájmu hl. m. Prahy a dotčené městské části na rozvoji oblasti Sedlece jako vhodného území pro realizaci chybějících kapacit pro bydlení a občanskou vybavenost.

Ad 1.3 b) – Přeměna zelených ploch na plochy pro bydlení
Vymezení lokality 240 / Sedlec a transformační plochy 411/240/2267 bylo odvozeno od již existující zástavby a v rámci kontinuity také od pořizovaných změn ÚP SÚ Z 3328/19, 3537/28 a 3569/35. Ještě před konáním opakovaného veřejného projednání byly změny ÚP SÚ Z 3328/19 a 3537/28 projednány s dotčenými orgány, schváleny zastupitelstvem a nabyly účinnosti.

Plochy NL a ZMK nebyly v rámci těchto změn ÚP SÚ zachovány, a to zejména s ohledem na dostatečné množství zeleně v okolí. Podatelem odkazované plochy NL a ZMK nadto nebyly a stále nejsou veřejně přístupné, jedná se o neudržované pozůstatky dosluhujících výrobních areálů. Lokalitu 240 / Sedlec ze tří světových stran obklopuje nezastavitelná lokalita 961 / Vltava sever, která je vymezena jako krajinné rozhraní (čl. 109 odst. 1 návrhu textové části výroku MPP). V kontextu hl. m. Prahy se jedná o zcela zanedbatelný nárůst zastavitelných ploch, který je možné zdůvodnit koncepčním řešením transformace celého území dosluhujících výrobních závodů.

Nadto zeleň bude v rámci transformační plochy 411/240/2267 zachována, resp. nově vysázena v důsledku vymezení míry využití území prostřednictvím parametrických regulativů (koeficientu zastavění budovami a regulovaným množstvím podlažních ploch). Pro zvýšení poměru zeleně v oblasti byl dále vymezen grafický regulativ park bodem v lokalitě 164 / Nový Sedlec (123/164/1081) i plošně (123/164/3256).

V oblasti lokality 240 / Sedlec se nachází dostatečné množství souvislých ploch veřejně přístupné zeleně, a to prostřednictvím vymezení bezprostředně sousedícího krajinného rozhraní v lokalitě 961 / Vltava sever. Metropolitní plán nenavrhuje přímo „zelené koridory a pásy“, ale propojuje přírodní i vodní složku krajiny a zahrnuje prvky zelené infrastruktury, jejichž propojením vytváří ucelenou krajinnou infrastrukturu napříč otevřenou i městskou krajinou Prahy.

Území transformačních ploch určených k zástavbě (411/240/2267 ani těch vymezených v lokalitě 164 / Nový Sedlec) nesloužilo k rekreaci.

Ad 1.3 d) – Přeměna více než 10 ha ZPF třídy ochrany I. a II. bez odůvodnění

Pořizovatel odkazuje na výše uvedené vypořádání dílčí argumentace k bodu 1.1 e). Zábory ZPF jsou odůvodněny v krycím listu odůvodnění (KLO) jednotlivých lokalit. V lokalitě 240 / Sedlec jde kromě záboru 1380/240/1739 o skupinu záborů v jihozápadní části lokality. Jedná se o nestavební plochy platného ÚP, které jsou součástí zastavěného území. Již od veřejného projednání MPP jsou součástí transformační obytné plochy. Nejedná se tedy v principu o měněnou část MPP v rámci opakovaného veřejného projednání. Tyto plochy jsou vymezeny jako zastavitelné z důvodu účelného využívání zastavěného území. Kvůli své poloze a velikosti jsou těžko efektivně využitelné k zemědělským účelům, ostatně ani v nedávné minulosti ani aktuálně nejsou zemědělsky využívány.

Detailní analýza v rámci VVÚRÚ potvrdila, že plánovaný rozvoj je k půdnímu fondu šetrný v kontextu potřeb trvale udržitelného rozvoje území hl. m. Prahy. V lokalitě 164 / Nový Sedlec činí zábor ZPF I. třídy ochrany cca 1,89 ha (7,8 % výměry lokality), z čehož podstatná část (0,53 ha) je navíc vyhrazena pro nestavební plochy (zeleň). V lokalitě 240 / Sedlec jde o zábor pouhých 0,66 ha (3 % výměry lokality). Zábor ZPF I. a II. třídy ochrany je v lokalitě 240 / Sedlec tudíž zcela marginální.

Ad 1.3 e) – Využívání stávajících areálů před zábořem půd; Nepřiměřená míra využití území; vesnická struktura
Lokality 164 / Nový Sedlec a 240 / Sedlec vytváří podmínky pro vhodnou transformaci brownfieldů, dosluhujících výrobních areálů v lokalitě 240 / Sedlec a plochy bývalé těžby v lokalitě 164 / Nový Sedlec. V lokalitách jsou taktéž řešeny plochy a body občanské vybavenosti. K tomu blíže viz vypořádání rozporovaného textu podatele, ve kterém uváděl rozpor MPP s bodem (19) PÚR. Vymezení posuzovaných lokalit tak je v souladu s písm. g) a u) urbanistické koncepce předchozích ZÚR. Vzhledem ke komplexnímu řešení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec nedochází ke srůstání původně samostatných vesnic ani nevhodné suburbanizaci. V rámci lokalit jsou vymezovány striktně transformační plochy, kterými je toliko nahrazována stávající zástavba či vytěžené plochy po bývalé

těžbě. Nedochází tak k rozrůstání oblasti Sedlece nad rámec jeho současné rozlohy do volné krajiny. Vymezení lokalit je tak plně s daným bodem platných ZÚR. MPP plně respektuje vesnickou (případně příměstskou) charakteristiku území Sedlece, a to zejména prostřednictvím vymezení struktury lokality jako (05) vesnická struktura. Využití území v lokalitě s vesnickou strukturou je limitováno prostřednictvím zásad prostorového uspořádání – výškové uspořádání je ustálené a je možné pouze jeho doplňování s respektem ke kulturním hodnotám.

Pro transformační plochu 411/240/2267 je navržena heterogenní struktura (04), jejíž návrh vychází především ze stávající zástavby a kompozice středního pásma starého Sedlece, tj. dosluhujících výrobních areálů, jako jsou haly mrazíren a bývalá cihelna. V navazující západní struktuře zástavby se nachází i bytové domy. Jedná se tedy o části, které dochovaný vesnický charakter nemají. Skutečnost, že je v dané lokalitě vymezena transformační plocha 411/240/2267, která má nevyhovující výrobní areály nahradit umožněním využití území pro bydlení, veřejnou vybavenost a služby zahrnující pracovní příležitosti, není apriori v rozporu s charakterem sídelního celku starý Sedlec a jeho vesnickou strukturou kolem původní návsi.

Ad 1.3 f) – Megalomanské sídliště ve vazbě na využití zemědělské půdy
Mimoprodukční funkce zemědělství jsou plně podporovány v rámci krajinného rozhraní v lokalitě 961 / Vltava sever, které lokality 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec obklopuje. K dílčím argumentacím v tomto bodě podání pořizovatel odkazuje na vypořádání rozporovaného textu podatele, ve kterém uváděl rozpor s body 1.3 d) a e) platných ZÚR hl. m. Prahy.

Ad 1.3 g) – Nedotěžené cihlářské hlíny; absence průzkumu
Dle údajů Surovinového informačního systému ČGS se v k.ú. Sedlec nacházejí 3 bloky zásob nevýhradního ložiska Sedlec-Únětice. Konkrétní signatury geologické dokumentace jednoznačně dokládají, že geologický průzkum v lokalitě v minulosti proběhl. Databáze SurIS u těchto bloků explicitně uvádí stav „těžba dřívější povrchová“, což potvrzuje informaci v dokumentaci VVURÚ, že ložiska byla v minulosti vytěžena a v současné době zde neprobíhá aktivní těžební činnost.

Existence cihlářských surovin je předmětem ochrany dle zvláštních právních předpisů, jejichž platnost MPP nijak nemůže omezit ani rozšířit. Záměry dotčené tímto limitem posuzuje dotčený orgán státní správy v navazujících řízeních. Tyto limity jsou jako informativní prvek zobrazeny v koordinačním výkrese O01.

Dle § 3 zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon, je cihlářská surovina nevyhrazeným nerostem. Ve smyslu § 7 horního zákona se jedná

o nevýhradní ložisko (subregistr D), které je součástí pozemku a nevztahuje se na něj územní ochrana dle tohoto zákona. Z hlediska změny způsobu využití dotčených ploch se proto nejedná o limit využití území ve smyslu § 26 stavebního zákona.

Pořizovatel shrnuje, že způsob využití území lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec včetně jejich individuálních regulativů v podobě doplněných dílčích ploch a bodů veřejné vybavenosti, městských parků a náměstí je v souladu s bodem a)1 platných ZÚR hl. m. Prahy a jeho požadavky na veřejná prostranství a aplikaci zásady udržitelného rozvoje území. A to včetně dopravního řešení v rámci podrobnosti územního plánu, zejména prostřednictvím koridoru pro tramvajovou trať. Stejně tak byla zohledněna prostupnost s okolní zelení v krajinném rozhraní lokality 961 / Vltava sever. Posouzení souladu MPP jako celku je obsaženo v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP.

Zatížení stávajícího lesa, přírody a zelených ploch novými obyvateli, nad míru přiměřenou udržitelnému rozvoji, podatel nijak relevantně nedokládá. Přitom řešení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec vychází z odborných podkladových studií, které požadavky na udržitelný rozvoj zohlednily.

Ryze subjektivní hodnotové soudy podatele o navržené regulaci, opakované argumenty o „megalomanském socialistickém sídlišti“ a obecná tvrzení o zájmu developerů samy o sobě nejsou způsobilé prokázat tvrzenou nezákonnost MPP ani tvrzený nesoulad se ZÚR. Zákonnost MPP se posuzuje na základě objektivních kritérií, jako jsou reálné parametry území, existující zástavba a regulativy územního plánu. Přijaté a navržené regulativy zajišťují vyvážené naplnění všech tří pilířů udržitelného rozvoje (environmentálního, sociálního i ekonomického) v souladu s bodem a)1 ZÚR hl. m. Prahy.

Námítka

ID 3035896

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 76

Název | 62) Nerespektování ZUR (2025) – Priority ÚP Prahy – bod 1

Vyjádření

Metropolitní plán nerespektuje Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 a 11 (2024) a bohužel ani ve znění aktualizací vydaných k 19. 6. 2025

1. Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy mají údajně vycházet z následujících priorit územního plánování hl. m. Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území pomocí nástrojů územního plánování. Následující priority nejsou v oblasti Sedlec a Nový Sedlec vůbec, nebo částečně naplněny a respektovány :

a) 2 Priority územního plánování Prahy – bod 1

Odůvodnění

1/ Podporovat rozvoj Prahy jako prosperujícího, tvořivého, vlídného a obohacujícího města, rozvíjet jeho tradice, hodnoty a potenciál, zajistit dobrou kvalitu života jeho obyvatel a vytvořit podmínky pro umístění sídel významných evropských institucí, pro pořádání mezinárodních akcí kulturního, vědeckého, společenského, politického i sportovního charakteru a podpořit tak výjimečné postavení Prahy jako hlavního města České republiky, přirozeného centra Pražského regionu a významného města Evropy.

Výstavba megalomanského sídliště socialistického typu bez dostatečné občanské vybavenosti bez řešení dopravních kolapsů a s časovým posunem s řešením veřejné dopravy je i pro laika zásadním porušením této priority.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Vymezení způsobu využití transformačních ploch 411/240/2267, 411/164/2184, 411/164/2645, 411/164/2646 a 411/164/2647 v posuzovaných lokalitách 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec jako zastavitelná obytná (čl. 63 návrhu textové části výroku MPP) umožní do daných ploch umisťovat nejen stavby pro bydlení, ale i záměry pro obsluhu obyvatel (veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci). Tím MPP směřuje k dosažení souladu mezi veřejnými a soukromými zájmy nejen vlastníků pozemků nacházejících se v řešené ploše, ale také obyvatel okolní zástavby (srov. § 18 odst. 2 a 3 stavebního zákona). Nedojde tak ke ztrátě sociálních vazeb ani služeb či veřejné vybavenosti.

Zachování, resp. výsadba nové zeleně je v dotčených transformačních plochách 411/240/2267 a 411/164/2184, 411/164/2645, 411/164/2646 a 411/164/2647 realizována regulativem míry využití (zastavění) území a regulativem vymezení městského parku bodem (čl. 86 návrhu textové části výroku MPP) - 123/164/1081 a plošně – 123/164/3256.

Současně v důsledku koncepčních změn návrhu MPP ve vztahu k právní kontinuitě, úpravy metodiky MVÚ a zpracování finální podoby Urbanistické studie Nový Sedlec byly v rámci lokality 164 / Nový Sedlec v návrhu pro opakované veřejné projednání vymezeny individuální regulativy veřejné vybavenosti, a to jak bodem, tak i plošně. Nové plochy a body veřejné vybavenosti jsou vymezeny jak pro občanskou vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. b) návrhu textové části výroku MPP), tak i pro rekreaci (412/164/8139). Plocha 800/164/2052 zůstala zachována, avšak její využití bylo změněno na rekreační vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. c) návrhu textové části výroku MPP).

Z těchto doplnění tudíž jasně vyplývá záměr na rozvoji lokality Nový Sedlec jako koncepční plnohodnotné čtvrti, která nevede k nežádoucí suburbanizaci území. Předmětné transformační plochy navazují na stávající městské struktury, nacházejí se stále na území hl. m. Prahy. Metropolitním plánem nejsou do území umisťována sídliště ani zástavba „socialistického“ typu. Metropolitní plán představuje koncepční nástroj územního plánování a nepovoluje žádný konkrétní záměr.

Dopravní kapacita území i v širších vztazích byla důkladně a koncepčně prověřena. Dopravní řešení obou lokalit vychází z dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021. Lokality 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec a jejich dopravní napojení je tak řešeno komplexně, kdy je v rámci lokality 164 / Nový Sedlec navržena nová stavba dopravní infrastruktury 910-622-/14 Tramvajová trať Nádraží Podbaba – Suchdol. V kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP (k čl. 123 textové části výroku

návrhu MPP) je uvedeno, že primární úlohou prodloužení tratě na Suchdol je zlepšení úrovně dopravní obsluhy oblasti Suchdola, zejména stále se rozvíjejícího areálu Zemědělské univerzity. Navrhovaná trať na Suchdol řeší obsluhu veřejnou dopravou nových rozvojových území v Novém Sedlci a severovýchodně od Kamýcké na Výhledech a je koordinována s Urbanistickou studií Nový Sedlec. Dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, neodhalila zásadní zvýšení automobilové dopravní zátěže na ulici Kamýcká, a to jak ve variantě bez vybudování Pražského okruhu v úseku Ruzyně – Suchdol a Suchdol – Březiněves, tak i s jeho dostavbou (tj. i tunelem Rybářka). Konkrétně je v bodě 3.9.1 Dopravní studie k Urbanistické studii Nový Sedlec – Návrhová část uvedeno, že „z provedených posouzení je celkově zřejmé, že přílehlý úsek ul. Kamýcká a na něm umístěné křižovatky budou disponovat jak ve střednědobém, tak i dlouhodobém výhledu dostatečnou kapacitou pro převedení očekávaných zátěží.“

Bližší řešení dopravních kolon na ulici Kamýcká a následně Roztocká a Podbabská (např. rozšíření do 4 jízdních pruhů) je mimo podrobnost územního plánu. Je však možné doplnit, že v lokalitě 164 / Nový Sedlec má být podle dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, nová zástavba řešena prostřednictvím 4 samostatných napojení, aby došlo k přerozdělení dopravy. Dále jsou doporučeny realizace levých odbočovacích pruhů ve směru „z centra“ a zajištění úpravy křižovatek na ulici Kamýckou. I tyto návrhy jsou však mimo podrobnost územního plánu. Jako základní ulevění automobilové dopravy byla vyhodnocena realizace tramvajové tratě, kterou MPP prostřednictvím koridoru 910-622/-/14 vymezuje. Veřejná doprava není řešena „s časovým posunem“, ať už tím podatel myslí cokoliv.

Pořizovatel tudíž shrnuje, že způsob využití území lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec včetně jejich individuálních regulativů v podobě doplněných dílčích ploch a bodů veřejné vybavenosti, městských parků a náměstí a míry využití území je v souladu s prioritou 1/ ZÚR a jejich požadavky na zajištění dobré kvality života obyvatel hl. m. Prahy atd. Posouzení souladu MPP jako celku s touto prioritou ZÚR hl. m. Prahy je obsaženo v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP.

Námítka

ID 3035897

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 77

Název | 63) Nerespektování ZUR (2025) – Priority ÚP Prahy – bod 2

Vyjádření

Metropolitní plán nerespektuje Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 a 11 (2024) a bohužel ani ve znění aktualizací vydaných k 19. 6. 2025

1. Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy mají údajně vycházet z následujících priorit územního plánování hl. m. Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území pomocí nástrojů územního plánování. Následující priority nejsou v oblasti Sedlec a Nový Sedlec vůbec, nebo částečně naplněny a respektovány :

a) 2 Priority územního plánování Prahy – bod 2

Odůvodnění

2)Respektovat a rozvíjet kulturní a historické hodnoty a rozmanité přírodní podmínky na území Prahy a vytvořit podmínky pro rozvoj Prahy jako centra kultury a umění, vědy, výzkumu a vzdělávání, obchodu a finančnictví, ústředních správních, samosprávných a společenských institucí.

Výstavba megalomanského sídliště socialistického typu v bývalé vesnici Sedlec, se zachovalou kapličkou, zámečkem, úvozovou cestou, nízkopodlažní zástavbou, velkým množstvím zeleně, která je vyhledávanou oddechovou a relaxační lokalitou pro svůj klid a ráz vesnice poblíž Prahy, je i pro laika zásadním porušením této priority.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Řešené území leží podle ZÚR hl. m. Prahy v Krajině kaňonu Vltavy a Šáreckého potoka (písm. f) 1.12), jejíž cílovou kvalitou je

příměstská dramatická krajina prudkých, často skalnatých svahů a úzkých niv na dně údolí vodních toků, s velmi vysokými přírodními, krajinnými a rekreačními hodnotami. ZÚR hl. m. Prahy pro tuto krajinu stanoví, že intenzita i formy využívání mají být těmto hodnotám přizpůsobeny, rozvoj zástavby má využívat především proluky, stávající zástavba rekreačních chat a zahradních domků má být chráněna jako součást krajiny a jejího rázu před transformací na objekty bydlení a technické řešení Pražského okruhu má být voleno s ohledem na vysoké krajinné hodnoty území. Sedlec je přitom dle ZÚR hl. m. Prahy sídlo v Přípraží a nezastavitelné území kolem něho je krajinným rozhraním.

MPP tyto prvky respektuje a promítá: navazující nezastavitelné území vymezuje jako přírodní lokalitu 961 / Vltava sever se strukturou krajiny výrazných údolí, jejímž cílem je zachovat a posílit vysoké přírodní, krajinné a rekreační hodnoty území, jeho převážně lesnatý charakter, prostupnost a vazby rekreační infrastruktury; tím odpovídá cílové kvalitě krajiny dle ZÚR hl. m. Prahy. Lokalitu 240 / Sedlec MPP vymezuje jako zastavitelnou, stabilizovanou, obytnou lokalitu se strukturou vesnickou, výslovně chrání dochovaný charakter jádra původního historického sídla a směřuje k zachování prostorového uspořádání a posílení historického jádra vesnice.

Jelikož je MPP koncepčním nástrojem, jeho prostřednictvím nedochází k umístění megalomanského sídliště. Zástavbu s rozmezím podlažností 6 a maximálním koeficientem zastavění budovami 55 %, kde navíc má být vybudována i veřejná vybavenost (transformační plocha 411/240/2267), nadto není možné označit za megalomanské sídliště. Místa pro turistiku, relaxaci a oddech v oblasti starého Sedlce nejsou návrhem transformační plochy 411/240/2267 dotčeny. Naopak jsou prostřednictvím struktury (05) vesnická struktura a slovním popisem cílového charakteru lokality v úvodu KLZ lokality 240 / Sedlec chráněny (viz výše a vypořádání dílčí části argumentace podatele, ve které uvádí rozpor MPP s bodem (14) PÚR).

Vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec tudíž respektuje kulturní a historické hodnoty a rozmanité přírodní podmínky na území Prahy apod. ve smyslu priority 2/ platných ZÚR hl. m. Prahy. Posouzení souladu MPP jako celku s tímto bodem ZÚR je obsaženo v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP.

Námítka

ID 3035898

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 78

Název | 64) Nerespektování ZUR (2025) – Priority ÚP Prahy – bod 3

Vyjádření

Metropolitní plán nerespektuje Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 a 11 (2024) a bohužel ani ve znění aktualizací vydaných k 19. 6. 2025

1. Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy mají údajně vycházet z následujících priorit územního plánování hl. m. Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území pomocí nástrojů územního plánování. Následující priority nejsou v oblasti Sedlec a Nový Sedlec vůbec, nebo částečně naplněny a respektovány :

a) 2 Priority územního plánování Prahy – bod 3

Odůvodnění

3)Vytvořit podmínky pro vyvážený rozvoj Prahy jako města krátkých vzdáleností návrhem odpovídajícího využití území i prostorového uspořádání, zejména v Městské krajině Prahy a v sídlech v příměstské krajině; zajistit vhodné rozvojové a transformační plochy pro umístění celostátně významných veřejných budov a kulturních, sportovních, vědeckých, vzdělávacích a společenských komplexů

Opět se jedná o další porušení. Výstavba megalomanského sídliště socialistického typu v bývalé vesnici Sedlec přinesla pouze prohloubení problému s nevyváženou urbánní strukturou specializovanou na funkci bydlení v celém spádovém území. Ve spádovém území chybí veřejná vybavenost a dochází k neúměrné migraci. Při plánování se neřeší spádové území ale pouze malá lokalita. To ale problém neřeší. Jedná se o zásadní selhání.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Vymezení způsobu využití transformačních ploch 411/240/2267, 411/164/2184, 411/164/2645, 411/164/2646 a 411/164/2647 v posuzovaných lokalitách 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec jako zastavitelná obytná (čl. 63 návrhu textové části výroku MPP) umožní do daných ploch umisťovat nejen stavby pro bydlení, ale i záměry pro obsluhu obyvatel (veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci). Tím MPP směřuje k dosažení souladu mezi veřejnými a soukromými zájmy nejen vlastníků pozemků nacházejících se v řešené ploše, ale také obyvatel okolní zástavby (srov. § 18 odst. 2 a 3 stavebního zákona). Nedojde tak ke ztrátě sociálních vazeb ani služeb či veřejné vybavenosti.

Zachování, resp. výsadba nové zeleně je v dotčených transformačních plochách 411/240/2267 a 411/164/2184, 411/164/2645, 411/164/2646 a 411/164/2647 realizována regulativem míry využití (zastavění) území a regulativem vymezení městského parku bodem (čl. 86 návrhu textové části výroku MPP) - 123/164/1081 a plošně – 123/164/3256.

Současně v důsledku koncepčních změn návrhu MPP ve vztahu k právní kontinuitě, úpravy metodiky MVÚ a zpracování finální podoby Urbanistické studie Nový Sedlec byly v rámci lokality 164 / Nový Sedlec v návrhu pro opakované veřejné projednání vymezeny individuální regulativy veřejné vybavenosti, a to jak bodem, tak i plošně. Nové plochy a body veřejné vybavenosti jsou vymezeny jak pro občanskou vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. b) návrhu textové části výroku MPP), tak i pro rekreaci (412/164/8139). Plocha 800/164/2052 zůstala zachována, avšak její využití bylo změněno na rekreační vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. c) návrhu textové části výroku MPP).

Z těchto doplnění tudíž jasně vyplývá záměr na rozvoji lokality Nový Sedlec jako koncepční plnohodnotné čtvrti, která nevede k nežádoucí suburbanizaci území. Předmětné transformační plochy navazují na stávající městské struktury, nacházejí se stále na území hl. m. Prahy. Vymezení těchto transformačních ploch postrádá i další typické znaky suburbanizace: neohrožuje volnou krajinu, nejedná se o rozvolněnou zástavbu s nízkou hustotou (nenaplňuje definici tzv. městské kaše, neboli „urban sprawl“), v kontextu celku se nebude jednat o monofunkční obytnou zástavbu, obytné plochy nejsou umisťovány izolovaně od stávajících městských struktur (v autonomní poloze). Naopak díky využití již (minimálně zčásti) zastavěných či zpevněných ploch lze hovořit o recyklaci území, využití brownfieldů a zahušťování území, což naopak působí proti suburbanizaci či rozrůstání sídel do krajiny.

Pořizovatel tudíž shrnuje, že způsob využití území lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec včetně jejich individuálních regulativů v podobě

doplněných dílčích ploch a bodů veřejné vybavenosti, městských parků a náměstí odpovídá požadavku na vyvážený rozvoj Prahy jako města krátkých vzdáleností dle priority 3/ ZÚR hl. m. Prahy.

Námítka

ID 3035899

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 79

Název | 65) Nerespektování ZUR (2025) – Priority ÚP Prahy – bod 4

Vyjádření

Metropolitní plán nerespektuje Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 a 11 (2024) a bohužel ani ve znění aktualizací vydaných k 19. 6. 2025

1. Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy mají údajně vycházet z následujících priorit územního plánování hl. m. Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území pomocí nástrojů územního plánování. Následující priority nejsou v oblasti Sedlec a Nový Sedlec vůbec, nebo částečně naplněny a respektovány :

a) 2 Priority územního plánování Prahy – bod 4

Odůvodnění

4/ Upřednostnit využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území, chránit otevřenou krajinu včetně krajinného rozhraní a zajistit přiměřenou hustotu osídlení pro udržitelný rozvoj města.

Transformační území bylo v k.ú. Sedlec účelově vytvořeno bez adekvátního odůvodnění souladu s § 18 a § 19 stavebního zákona, udržitelným rozvojem a dalšími předpisy ZÚR a PÚR, pouze s ohledem na ekonomické zájmy developerů. Území bylo částečně nezastavěno, dochází k zabrání více jak 10 ha v PUPFLu, třída ochrany I. a II. Dochází k naprosto nepřiměřené míře využití území v lokalitě s původním vesnickými osídlením a cca 300 voliči budou nově obyvatelé v řádech desetitisíc. Jedná se o neproporcionální zásah, který výrazně ovlivní životní podmínky podatele.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Vymezení způsobu využití transformačních ploch 411/240/2267, 411/164/2184, 411/164/2645, 411/164/2646 a 411/164/2647 v posuzovaných lokalitách 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec bylo provedeno v souladu s § 18 a 19 stavebního zákona, udržitelným rozvojem i dalšími předpisy (k tomu viz blíže vypořádání ostatní argumentace podatele). Předně nedochází k zabránění pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL), ale pozemků zemědělského půdního fondu (ZPF).

Zábory ZPF jsou odůvodněny v krycím listu odůvodnění (KLO) jednotlivých lokalit. V lokalitě 240 / Sedlec jde kromě záboru 1380/240/1739 o skupinu záborů v jihozápadní části lokality. Jedná se o nestavební plochy ÚP SÚ, které jsou součástí zastavěného území. Již od veřejného projednání MPP jsou součástí transformační obytné plochy. Nejedná se tedy v principu o měněnou část MPP v rámci opakovaného veřejného projednání. Tyto plochy jsou vymezeny jako zastavitelné z důvodu účelného využívání zastavěného území. Kvůli své poloze a velikosti jsou těžko efektivně využitelné k zemědělským účelům, ostatně ani v nedávné minulosti ani aktuálně nejsou zemědělsky využívány. Zábor ZPF I. a II. třídy ochrany je v lokalitě 240 / Sedlec zcela marginální.

Detailní analýza v rámci VVÚRÚ potvrdila, že plánovaný rozvoj je k půdnímu fondu šetrný v kontextu potřeb trvale udržitelného rozvoje území hl. m. Prahy. V lokalitě 164 / Nový Sedlec činí zábor ZPF I. třídy ochrany cca 1,89 ha (7,8 % výměry lokality), z čehož podstatná část (0,53 ha) je navíc vyhrazena pro nestavební plochy (zeleň). V lokalitě 240 / Sedlec jde o zábor pouhých 0,66 ha (3 % výměry lokality). Zábor ZPF I. a II. třídy ochrany je v lokalitě 240 / Sedlec tudíž zcela marginální.

Vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec vychází z Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021, jejíž součástí byla také komplexní dopravní studie, v rámci které došlo k prověření kapacit pozemních komunikací ulic Kamýcká – Rostocká se zohledněním informací záměrů nové zástavby v území i rozvoje v přilehlé části Středočeského kraje. Rada hl. m. Prahy schválila první návrh Urbanistické studie Nový Sedlec usnesením č. 1497 ze dne 13. 6. 2022, kde bylo mimo jiné Radou hl. m. Prahy konstatováno, že „považuje důležitost území a jeho komplexní řešení včetně širšího území za prioritu“. I v důvodové zprávě předloženého návrhu Urbanistické studie Nový Sedlec je uvedeno: „Tato studie byla zpracována na podnět HMP a bude sloužit s úmyslem dosáhnout dohody všech aktérů o způsobu využití území, urychlit proces plánování a koordinace jak tramvajové trati, tak výstavby a s ní související veřejné vybavenosti.“

Urbanistická studie Nový Sedlec a další studie (zejména „Obytný soubor Sofil Sedlec – podklad pro podnět na změnu územního plánu“

z 03/2018 a „Koordinační studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec – sever“ z 09/2018) byly taktéž podkladem pro pořizované změny ÚPSÚ týkající se posuzovaného území (Z 3328/19, Z 3537/28, Z 3569/35 a Z 3827/00). Tedy změny ÚP SÚ, které upravovaly využití území lokalit 240 / Sedlec i 164 / Nový Sedlec a zejména jejich transformační plochy.

Míra využití transformační plochy 411/240/2267 včetně koeficientu zastavěnosti byla už v návrhu pro veřejné projednání odvozena od již existující zástavby a v rámci kontinuity také od již pořizovaných změn ÚPSÚ Z 3328/19, Z 3537/28 a Z 3569/35, kde byla stanovena míra využití „E“. Ta byla odvozena od stávající zástavby výrobních a skladových areálů. Způsob výpočtu míry využití území byl v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání upraven. Došlo také k přepočtu příslušných koeficientů tak, aby lépe reflektovaly stávající koeficienty v ÚP SÚ a důsledněji vycházely z dosavadní míry využití území. Míra využití transformační plochy 411/240/2267 tak i nadále odpovídá míře využití území stanovené uvedenými změnami ÚP SÚ. Ještě před konáním opakovaného veřejného projednání byly změny ÚP SÚ Z 3328/19 a 3537/28 projednány s dotčenými orgány, schváleny zastupitelstvem a nabyly účinnosti. Pořizovatel při jejich hodnocení dospěl k závěru, že funkční využití pozemků dotčených těmito změnami je v souladu s aktuálním právním stavem těchto pozemků, protože toto funkční využití a kód míry využití plochy převzal z ÚP SÚ, což je zcela v souladu s principem kontinuity v územním plánování a v rámci jeho diskrečního oprávnění. Princip kontinuity mj. „umožňuje dotčeným osobám přizpůsobit své poměry záměrům soukromých či veřejných investorů v území, které byly zahrnuty do územně plánovací dokumentace. Spíše nežádoucí naopak je, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny, neboť tím dochází k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků.“ (srov. rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016-45).

Zákonnost změny Z 3328/19 byla již dokonce potvrzena nejprve Městským soudem v Praze v rozsudku ze dne 1. 7. 2025, č. j. 15 A 38/2025-215 a následně také Nejvyšším správním soudem v rozsudku ze dne 6. 3. 2026, č. j. 7 As 151/2025-113, kterým byla zamítnuta kasační stížnost podatele.

Obdobně tak pořizovatel postupoval i při přejímání pořizované změny Z 3569/35 (240 / Sedlec a Z 3827/00 (164 / Nový Sedlec). Návrh MPP vymezení lokality 240 / Sedlec převzal z jejího již schváleného zadání, a to ve fázi, kdy byla již projednána se všemi dotčenými orgány. Jako taková se pořizovaná změna v rámci koordinace procesu územního plánování stala závazným podkladem pro nově pořizovaný MPP a případné vyhovění požadavku podatele by mj. bylo v rozporu se schváleným zadáním této změny. K zohlednění vyjmenovaných pořizovaných změn ÚP SÚ v rámci pořizování MPP

se vyjádřila také dotčená městská část, která s jejich převzetím do návrhu MPP souhlasila.

V rámci lokalit jsou vymezovány striktně transformační plochy, kterými je toliko nahrazována stávající zástavba či vytěžené plochy po bývalé těžbě. Nedochází tak k rozrůstání oblasti Sedlce nad rámcem jeho současné rozlohy do volné krajiny. Vymezení lokalit je tak i v souladu s prioritou 4/ platných ZÚR hl. m. Prahy.

Námítka

ID 3035900

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 80

Název | 66) Nerespektování ZUR (2025) – Priority ÚP Prahy – bod 5

Vyjádření

Metropolitní plán nerespektuje Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 a 11 (2024) a bohužel ani ve znění aktualizací vydaných k 19. 6. 2025

1. Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy mají údajně vycházet z následujících priorit územního plánování hl. m. Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území pomocí nástrojů územního plánování. Následující priority nejsou v oblasti Sedlec a Nový Sedlec vůbec, nebo částečně naplněny a respektovány :

a) 2 Priority územního plánování Prahy – bod 5

Odůvodnění

5/ Zmírnit negativní vlivy suburbanizace za administrativním územím Prahy opatřeními v příměstské krajině Prahy a na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, předcházet dalšímu zhoršování stavu.

Právě výstavba v k.ú. Sedlec sama o sobě tyto vlivy přinese a dále zde, na místo zmírnění vlivů suburbanizace za územím hl.m. Prahy, dojde k jejímu kumulativnímu a synergickému prohloubení. Zástavba v přilehlém Středočeském kraji, ve spádovém území narostla o desetitisíce obyvatel, není veřejná vybavenost, v území jsou dopravní kolapsy. Do toho nově naplánováno megalomanské sídliště socialistického typu v k.ú. Sedlec, které neřeší ani dostatečnou veřejnou vybavenost samo pro sebe, natož pro spádové území. Dochází k zániku pracovních míst. Dochází k přesunu funkce bydlení na okraj Prahy, kde dochází k dalšímu prohloubení s problémem nevyvážené urbánní struktury. Již dnes jsou překročovány hlukové limity a limity imisních hodnot. O předcházení zde vůbec nikomu nic nejde. SEA je realizována formálně, bez odpovídajícího zapojení

synergických a kumulativních vlivů ze spádového území. Spolupráce s okolními municipalitami prakticky nulová.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Vymezení způsobu využití transformačních ploch 411/240/2267, 411/164/2184, 411/164/2645, 411/164/2646 a 411/164/2647 v posuzovaných lokalitách 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec jako zastavitelná obytná (čl. 63 návrhu textové části výroku MPP) umožní do daných ploch umisťovat nejen stavby pro bydlení, ale i záměry pro obsluhu obyvatel (veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci). Tím MPP směřuje k dosažení souladu mezi veřejnými a soukromými zájmy nejen vlastníků pozemků nacházejících se v řešené ploše, ale také obyvatel okolní zástavby (srov. § 18 odst. 2 a 3 stavebního zákona). Nedojde tak ke ztrátě sociálních vazeb ani služeb či veřejné vybavenosti.

Současně v důsledku koncepčních změn návrhu MPP ve vztahu k právní kontinuitě, úpravy metodiky MVÚ a zpracování finální podoby Urbanistické studie Nový Sedlec byly v rámci lokality 164 / Nový Sedlec v návrhu pro opakované veřejné projednání vymezeny individuální regulativy veřejné vybavenosti, a to jak bodem, tak i plošně. Nové plochy a body veřejné vybavenosti jsou vymezeny jak pro občanskou vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. b) návrhu textové části výroku MPP), tak i pro rekreaci (412/164/8139). Plocha 800/164/2052 zůstala zachována, avšak její využití bylo změněno na rekreační vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. c) návrhu textové části výroku MPP).

Z těchto doplnění tudíž jasně vyplývá záměr na rozvoji lokality Nový Sedlec jako koncepční plnohodnotné čtvrti, která nevede k nežádoucí suburbanizaci území. Předmětné transformační plochy navazují na stávající městské struktury, nacházejí se stále na území hl. m. Prahy. Vymezení těchto transformačních ploch postrádá i další typické znaky suburbanizace: neohrožuje volnou krajinu, nejedná se o rozvolněnou zástavbu s nízkou hustotou (nenaplňuje definici tzv. městské kaše, neboli „urban sprawl“), v kontextu celku se nebude jednat o monofunkční obytnou zástavbu, obytné plochy nejsou umisťovány izolovaně od stávajících městských struktur (v autonomní poloze). Naopak díky využití již (minimálně zčásti) zastavěných či zpevněných ploch lze hovořit o recyklaci území, využití brownfieldů a zahušťování území, což naopak působí proti suburbanizaci či rozrůstání sídel do krajiny.

Konstatování, že dokumentace SEA byla zpracována formálně a že nebyla zohledněna zátěž emisemi a hlukem, je nepravdivé. Hodnocení vlivů na akustickou situaci a kvalitu ovzduší bylo naopak provedeno ve srovnání s běžnými postupy nadstandardně, kdy kromě vyhodnocení dle stanovené metodiky VVURÚ byly ke každému tematickému okruhu vypracovány samostatné modelové studie (přílohy č. 2b a 3 VVURÚ). V rámci rozptylové studie pak byly zohledněny specifické rozptylové podmínky jednotlivých částí města, a to právě s cílem postihnout deformaci proudění vzduchu vlivem konfigurace terénu. To se týká i předmětného údolí Vltavy, které je v modelu reprezentováno samostatnou větrnou růžicí.

Podle výsledků modelových výpočtů lze v blízkém okolí přemostění Vltavy očekávat pro horizont naplnění MPP následující hodnoty průměrných ročních koncentrací znečišťujících látek: PM₁₀ 12,4-16,7 µg/m³; PM_{2,5} 7,4-8,8 µg/m³; NO₂ 4,7-8,6 µg/m³; B[a]P 0,07-0,2 ng/m³. V lokalitě tak budou s rezervou splněny nejen aktuálně platné imisní limity, ale i podstatně přísnější mezní hodnoty dle Směrnice 2024/2881.

Blíže viz vypořádání části argumentace podatele, v rámci které brojil proti obsahu VVURÚ.

Koordinace rozvoje území hl. m. Prahy se Středočeským krajem aktivně probíhá, a to koncepčně mimo jiné respektováním a vymezením koridorů dopravní infrastruktury republikového a nadregionálního významu převzatých z PÚR a ZÚR. Před opakovaným veřejným projednáním byla vyhotovena Územní studie Pražského metropolitního regionu 1 z 10/2024. Návrh MPP do opakovaného veřejného projednání tuto koordinační studii respektoval a vychází z ní i nadále finální podoba MPP. V rámci územní studie byly analyzovány jednotlivé systémy infrastruktury včetně zelené infrastruktury a byla navržena opatření pro posílení těchto systémů. Metropolitní plán respektuje závěry územní studie Pražského metropolitního regionu 1, která prověřovala návaznosti koridorů na hranici krajů a navrhovala opatření pro jednotlivé systémy infrastruktury. Implementace závěrů studií je však úkolem jednotlivých samospráv a hl. m. Praha nemůže ovlivnit rozvoj okolních municipalit a to, zda v rámci svých územních plánů navrhnou dostatek ploch pro občanskou vybavenost a pracovní příležitosti.

K tvrzení podatele o tom, že tvůrci Metropolitního plánu nespolečně pracovali s okolními municipalitami není důvodné. Pořizování (a zpracování) Metropolitního plánu probíhá v souladu se stavebním zákonem, dle kterého byl MPP projednán jak s dotčenými orgány a veřejností, tak i se sousedními obcemi, které k návrhu MPP mohli uplatnit své připomínky (viz § 52 stavebního zákona). Uplatněné připomínky okolních obcí a městských částí byly v průběhu pořizování vyhodnoceny.

Pořizovatel tudíž shrnuje, že vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec včetně jejich individuálních regulativů v podobě doplněných dílčích ploch a bodů veřejné vybavenosti, městských parků a náměstí a míry využití území je v souladu s prioritou 5/ ZÚR a požadavky předcházení suburbanizace. Posouzení souladu MPP jako celku s touto prioritou ZÚR hl. m. Prahy je obsaženo v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP.

Námítka

ID 3035901

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 81

Název | 67) Nerespektování ZUR (2025) – Priority ÚP Prahy – bod 6

Vyjádření

Metropolitní plán nerespektuje Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 a 11 (2024) a bohužel ani ve znění aktualizací vydaných k 19. 6. 2025

1. Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy mají údajně vycházet z následujících priorit územního plánování hl. m. Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území pomocí nástrojů územního plánování. Následující priority nejsou v oblasti Sedlec a Nový Sedlec vůbec, nebo částečně naplněny a respektovány :

a) 2 Priority územního plánování Prahy – bod 6

Odůvodnění

6/ Zajistit podmínky pro rozvoj všech k životnímu prostředí šetrných dopravních systémů nezbytných pro fungování města, přednostně pro rozvoj integrované veřejné dopravy s potřebným přesahem do Středočeského kraje, s kvalitními přestupními vazbami a systémem zachytných parkovišť, a tím při současném zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy zajistit dostatečnou obsluhu všech území.

V k.ú. Sedlec je naprosto přehlížena stávající dopravní situace s dopravními kolapsy. Je vyfabulováno, že situaci napomůže tramvajová trať. Navíc tato trať má být zřízena až po realizaci velké části zástavby. Přesah dopravy do Středočeského kraje je neúplný. Problém je i s osobní železniční dopravou. „Pravidelná“ zpoždění odrazují velkou část cestujících od této formy dopravy. Budování tramvajové zastávky, tak jak je plánována, není dostatečně dostupná pro stávající občany v k.ú. Sedlec, v tzv. Dolním Sedlci. Je umístěna na přání developerů, nikoliv občanů.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec vychází z Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021, jejíž součástí byla také komplexní dopravní studie, v rámci které došlo k prověření kapacit pozemních komunikací ulic Kamýcká – Rostocká se zohledněním informací záměrů nové zástavby v území i rozvoje v přilehlé části Středočeského kraje. Rada hl. m. Prahy schválila první návrh Urbanistické studie Nový Sedlec usnesením č. 1497 ze dne 13. 6. 2022, kde bylo mimo jiné Radou hl. m. Prahy konstatováno, že „považuje důležitost území a jeho komplexní řešení včetně širšího území za prioritu“. I v důvodové zprávě předloženého návrhu Urbanistické studie Nový Sedlec je uvedeno: „Tato studie byla zpracována na podnět HMP a bude sloužit s úmyslem dosáhnout dohody všech aktérů o způsobu využití území, urychlit proces plánování a koordinace jak tramvajové trati, tak výstavby a s ní související veřejné vybavenosti.“

Urbanistická studie Nový Sedlec a další studie (zejména „Obytný soubor Sofil Sedlec – podklad pro podnět na změnu územního plánu“ z 03/2018 a „Koordinační studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec – sever“ z 09/2018) byly taktéž podkladem pro pořizované změny ÚP SÚ týkající se posuzovaného území (Z 3328/19, Z 3537/28, Z 3569/35 a Z 3827/00), ze které MPP zpracoval.

Dopravně inženýrské podklady, ze kterých bylo vycházeno obecně při zpracování MPP, systematicky zohledňují nejen rozvoj hl. m. Prahy, ale i rozvoj obcí v přilehlé části Středočeského kraje, a to na základě demografických prognóz a platných územně plánovacích dokumentací. Tyto podklady jsou průběžně aktualizovány podle dostupných dat. V závěrech hodnocení vlivů na klimatický systém a místní klimatické charakteristiky (Příloha 2a), ovzduší (Příloha 2b Rozptylová studie), vlivů hluku (Příloha 3 Akustické posouzení) a vlivů na zdraví obyvatel (Příloha 4- Studie zdravotních rizik) jsou vlivy přenášeny na území hl. m. Prahy zohledněny. Část podání, že dopravní vztahy ve spádovém území nebyly řešeny, proto není pravdivá.

Metropolitní plán navrhuje plochy a koridory pro záměry dopravní infrastruktury v souladu s Plánem udržitelné mobility. Jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj veřejné dopravy se zaměřením na kapacitní kolejovou dopravu. MPP a VVURÚ počítá s dojíždějícími automobily ze Středočeského kraje, podílí se na zátěžích komunikací v dopravním modelu, který byl využit pro analýzy hluku a emisí v rámci posouzení vlivu. Návrh koridorů pro veřejnou dopravu a návrh koridoru pro Pražský okruh má za cíl výrazně snížit počet dojíždějících vozidel.

Lokalita 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec jsou tak řešeny komplexně, kdy je v rámci lokality 164 / Nový Sedlec navržena nová stavba dopravní infrastruktury 910-622/-/14 Tramvajová trať Nádraží Podbaba – Suchdol. V kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP (k čl. 123 textové části výroku návrhu MPP) je uvedeno, že primární úlohou prodloužení tratě na Suchdol je zlepšení úrovně dopravní obsluhy oblasti Suchdola, zejména stále se rozvíjejícího areálu Zemědělské univerzity. Navrhovaná trať na Suchdol řeší obsluhu veřejnou dopravou nových rozvojových území v Novém Sedlci a severovýchodně od Kamýcké na Výhledech a je koordinována s Urbanistickou studií Nový Sedlec. Dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, neodhalila zásadní zvýšení automobilové dopravní zátěže na ulici Kamýcká, a to jak ve variantě bez vybudování Pražského okruhu v úseku Ruzyně – Suchdol a Suchdol – Březiněves, tak i s jeho dostavbou. Konkrétně je v bodě 3.9.1 Dopravní studie k Urbanistické studii Nový Sedlec – Návrhová část uvedeno, že „z provedených posouzení je celkově zřejmé, že přilehlý úsek ul. Kamýcká a na něm umístěné křižovatky budou disponovat jak ve střednědobém, tak i dlouhodobém výhledu dostatečnou kapacitou pro převedení očekávaných zátěží.“

Bližší řešení dopravních kolon na ulici Kamýcká a následně Roztocká a Podbabská (např. rozšíření do 4 jízdních pruhů) je mimo podrobnost územního plánu. Je však možné doplnit, že v lokalitě 164 / Nový Sedlec má být podle dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, nová zástavba řešena prostřednictvím 4 samostatných napojení, aby došlo k přerozdělení dopravy. Dále jsou doporučeny např. realizace levých odbočovacích pruhů ve směru „z centra“ a zajištění úpravy křižovatek na ulici Kamýckou. I tyto návrhy jsou však mimo podrobnost územního plánu. Jako základní ulevění automobilové dopravy byla vyhodnocena realizace tramvajové tratě, kterou MPP prostřednictvím koridoru 910-622/-/14 vymezuje. Své tvrzení, že by výsledek tohoto vyhodnocení byl vyfabulovaný, podatel nijak relevantně nedokládá.

Tramvaje budou využívat vlastní nezávislé těleso a právě tím, že se vyhnou popisovaným zácpám, budou rychlou alternativou pro dojíždění do města. Taktéž v MPP nevyplývá, že tramvajová trať bude vybudována až po velké části zástavby.

Příměstská železnice je v Sedlci funkční a spolehlivá, zastávka je na svém místě stabilizovaná. Koridor již prošel modernizací, další posílení kapacit příměstské železnice bude souviset s přesunem dálkových vlaků na vysokorychlostní trať. Skutečnost, že jsou spoje zpožděny, je mimo podrobnost MPP. Konkrétní umístění tramvajových zastávek MPP nestanovuje. Požadavek na umístění zastávky poblíž Kamýcké trasa tramvaje vymezená MPP umožňuje.

Doprava je tudíž v návaznosti na vymezení transformačních ploch 411/240/2267 v lokalitě 240 / Sedlec a transformačních ploch 411/164/2184, 411/164/2645, 411/164/2646, 411/164/2647,

412/164/8065 a 412/164/8139 v lokalitě 164 / Nový Sedlec řešena koncepčně a vychází z dostatečného množství odborných podkladů.

Pořizovatel shrnuje, že vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec včetně jejich individuálních regulativů je v souladu s prioritou 6/ ZÚR a požadavky na vytváření předpokladů pro rozvoj integrované veřejné dopravy s potřebným přesahem do Středočeského kraje – viz návaznost nové tramvajové tratě na navrhovanou trasu Pražského okruhu a mimoúrovňovou křižovatku v lokalitě 383 / Suchdol, kde je u konečné zastávky tramvaje navrhováno parkoviště P+R (624/383/1109) a autobusové nádraží (623/383/1206). Posouzení souladu MPP jako celku s touto prioritou ZÚR hl. m. Prahy je obsaženo v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP.

Námítka

ID 3035902

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 82

Název | 68) Nerespektování ZUR (2025) – Priority ÚP Prahy – bod 7

Vyjádření

Metropolitní plán nerespektuje Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 a 11 (2024) a bohužel ani ve znění aktualizací vydaných k 19. 6. 2025

1. Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy mají údajně vycházet z následujících priorit územního plánování hl. m. Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území pomocí nástrojů územního plánování. Následující priority nejsou v oblasti Sedlec a Nový Sedlec vůbec, nebo částečně naplněny a respektovány :

a) 2 Priority územního plánování Prahy – bod 7

Odůvodnění

7/ Vytvořit podmínky pro postupné omezování vjezdu individuální automobilové dopravy do historického centra, zejména do Památkové rezervace v hl. m. Praze.

Právě celkový koncept Metropolitního územního plánu je chybný a ovlivňuje naše životní podmínky. Dochází k prohloubení nevyvážené urbánní struktury a negativnímu vlivu suburbanizace. Střed města je zacílen na veřejnou vybavenost a pracovní uplatnění občanů, nikoliv na trvalé bydlení. Na bydlení jsou dále specializovány okrajové části, ale bez dostatečné veřejné vybavenosti a možnosti pracovního uplatnění. Takže zásadně je vše realizováno pro nesplnění této podmínky. Tato situace zásadně ovlivňuje životní podmínky podatele.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Lokality 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec nejsou součástí ani historického centra Prahy ani Památkové rezervace v hl. m. Praze. Požadavek na vytvoření podmínek pro postupné omezování vjezdů individuální automobilové dopravy do historického centra tudíž na území k. ú. Sedlec přímo nedopadá.

Jak však pořizovatel uvedl již několikrát v rámci vypořádání argumentace podatele, lokality 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec jsou prostřednictvím jejich regulativů vymezeny jako plnohodnotné čtvrti, která nevede k nežádoucí suburbanizaci území (blíže viz např. vypořádání části argumentace podatele, ve které uváděl rozpor MPP s prioritou 3/ platných ZÚR hl. m. Prahy nebo bodu (19) PÚR.

I v rámci těchto lokalit, resp. v jejich bezprostřední blízkosti jsou navrženy plochy a koridory, které podmínky pro omezování vjezdů individuální automobilové dopravy do historického centra vytváří. A to prostřednictvím koridorů 622/-/14 (tramvajová trať), 650/-/320 (cyklotrasa lemující novou tramvajovou trať) a plochy 624/383/1109 v lokalitě 383 / Suchdol vymezenou pro parkoviště P+R u konečné zastávky předmětné tramvajové tratě.

Pořizovatel tudíž shrnuje, že vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec včetně jejich individuálních regulativů je v souladu s prioritou 7/ ZÚR a požadavky na vytváření podmínek pro postupné omezování vjezdu individuální automobilové dopravy do historického centra Prahy. Posouzení souladu MPP jako celku s touto prioritou ZÚR hl. m. Prahy je obsaženo v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP.

Námítka

ID 3035903

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 83

Název | 69) Nerespektování ZUR (2025) – Priority ÚP Prahy – bod 8

Vyjádření

Metropolitní plán nerespektuje Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 a 11 (2024) a bohužel ani ve znění aktualizací vydaných k 19. 6. 2025

1. Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy mají údajně vycházet z následujících priorit územního plánování hl. m. Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území pomocí nástrojů územního plánování. Následující priority nejsou v oblasti Sedlec a Nový Sedlec vůbec, nebo částečně naplněny a respektovány :

a) 2 Priority územního plánování Prahy – bod 8

Odůvodnění

8/ Při splnění požadavků na kvalitu životního prostředí zajistit podmínky pro urychlenou dostavbu nadřazeného komunikačního systému významně přispívajícího k omezení tranzitní dopravy v celoměstském centru a zajišťujícího účelná tangenciální propojení.

Zde se jedná, v případě k.ú. Sedlec, o zcela nevhodné opatření. Pro celou spádovou oblast je zásadní centrum Prahy 6. Jsou zde významná centra veřejné správy, kultury, školství, pracovní místa, restaurace, sportovní vybavení. Právě tato atraktivita je opomijena. Nadřazeným komunikačním systémem tedy, právě vzhledem k výjimečné atraktivitě centra Prahy 6, dojde nesporně k prohloubení problémů. Jediným lékem je vyvážená urbánní struktura spádového území s odpovídajícími plochami pro pracovní uplatnění, školství, sportoviště, plochy pro relax a veřejnou vybavenost.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Podatel v tomto případě ani nerozporuje, že by MPP byl v rozporu s touto prioritou platných ZÚR hl. m. Prahy, ale uvádí, že respektování této priority je v rozporu se zájmy obyvatel oblasti Sedlce. Pořizovatel k tomu uvádí, že MPP musí ZÚR hl. m. Prahy respektovat jako celek. Nadto realizace nadřazeného komunikačního systému uleví nejenom centru celého hl. m. Prahy (tj. Staré město, Nové město a blízké okolí), ale v důsledku toho také dílčím centrům jednotlivých městských částí Prahy. Součástí tohoto nadřazeného systému je totiž i budování záchytných parkovišť P+R, autobusových nádraží a prvků veřejné hromadné dopravy, jako v případě Sedlece nové tramvajové trati (k tomu blíže viz vypořádání části argumentace podatele, v rámci které uváděl rozpor MPP s prioritou 6/ a 7/ platných ZÚR hl. m. Prahy).

K vyvážené urbánní struktuře odkazuje pořizovatel na vypořádání dílčí argumentace podatele, ve které uváděl rozpor MPP s prioritou 5/ ZÚR hl. m. Prahy. MPP vymezuje lokality a případné transformační a rozvojové plochy v těchto lokalitách tak, aby byl dodržen požadavek na vyváženou urbánní strukturu a bylo vytvořeno město tzv. krátkých vzdáleností (viz teze dostřednosti v čl. 10 odst. 1 textové části výroku MPP). Prostřednictvím MPP není možné přímo ovlivnit rozvoj veřejné vybavenosti v obcích a městech sousedících s hl. m. Prahy ve Středočeském kraji, avšak návrhy ploch a koridorů pro stavby dopravní infrastruktury v MPP vycházejí z podkladů, které počítají s dojížděcími automobily ze Středočeského kraje a které jsou pravidelně aktualizovány i s ohledem na rozvoj dotčených municipalit.

Své tvrzení o tom, že realizací nadřazeného komunikačního systému v Praze 6 dojde k prohloubení problému, podatel ani relevantně nedokládá. Návrh koridorů pro veřejnou dopravu a návrh koridoru pro Pražský okruh má přitom za cíl výrazně snížit počet dojíždějících vozidel.

Pořizovatel doplňuje, že posouzení souladu MPP jako celku s touto prioritou ZÚR hl. m. Prahy je obsaženo v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP.

Námítka

ID 3035904

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 84

Název | 70) Nerespektování ZUR (2025) – Priority ÚP Prahy – bod 9

Vyjádření

Metropolitní plán nerespektuje Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 a 11 (2024) a bohužel ani ve znění aktualizací vydaných k 19. 6. 2025

1. Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy mají údajně vycházet z následujících priorit územního plánování hl. m. Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území pomocí nástrojů územního plánování. Následující priority nejsou v oblasti Sedlec a Nový Sedlec vůbec, nebo částečně naplněny a respektovány :

a) 2 Priority územního plánování Prahy – bod 9

Odůvodnění

9/ Zajistit rozvoj všech systémů technické infrastruktury tak, aby byl umožněn předpokládaný rozvoj města na úrovni aktuálních civilizačních standardů a aby byl posílen hospodářský potenciál města při zachování podmínek pro udržitelné životní prostředí. Systémy koncipovat tak, aby umožňovaly technickou obsluhu města s dostatečným zabezpečením a schopností reagovat na případné krizové situace, havárie apod.

V k.ú. Sedlec se jedná o řešení, které je v rozporu s udržitelným rozvojem. Je budována technická infrastruktura v okrajových částech Prahy namísto aby se podpořilo využívání centra města pro funkci bydlení. Typický negativní znak suburbanizace. Bohužel některé části jsou nedostatečné a staré a jejich využití megalomanským sídlištěm bude problémem, který zatíží podatele a ovlivní jeho životní potřeby.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Podatel na tomto místě zcela rezignoval na odůvodnění toho, proč by mělo být budování technické infrastruktury i v okrajových částech hl. m. Prahy v rozporu s výše uvedenou prioritou platných ZÚR hl. m. Prahy. Technická infrastruktura centra Prahy je dostačující, naopak je nutné rozvíjet technickou infrastrukturu v transformačních a rozvojových plochách, aby byly dostatečné pro plánovanou míru a způsob využití území.

Tomuto přístupu také odpovídají návrhy ploch a koridorů pro stavby technické infrastruktury v lokalitách 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec. V lokalitě 240 / Sedlec je navržena plocha 730/240/1063 pro realizaci čerpací stanice odpadních vod (čl. 136 odst. 1 písm. b) návrhu textové části výroku MPP) a dále koridory pro prodloužení a výtlač splaškové kanalizace (730/-/46 a 760/-/47). Součástí Urbanistické studie Nový Sedlec je také zhodnocení stávající technické infrastruktury a požadavků na vybudování nové. V lokalitě 164 / Nový Sedlec je vymezen koridor nové stavby technické infrastruktury pro zásobování vodou (720/-/21) a koridor pro odkanalizování území, který je společný pro lokalitu 240 / Sedlec (730/-/46).

Své tvrzení o tom, že jsou některé části technické infrastruktury na území Sedlce zastaralé či nedostatečné, podatel nijak relevantně nedokládá ani blíže nespecifikuje, o které takové prvky by se mohlo jednat, aby na tuto argumentaci mohl pořizovatel adekvátně a konkrétně reagovat.

Pořizovatel tudíž shrnuje, že vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec je v souladu s prioritou 9/ platných ZÚR hl. m. Prahy a požadavky na rozvoj všech systému technické infrastruktury tak, aby byl umožněn předpokládaný rozvoj města. Posouzení souladu MPP jako celku s touto prioritou ZÚR hl. m. Prahy je obsaženo v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP.

Námítka

ID 3035905

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 85

Název | 71) Nerespektování ZUR (2025) – Priority ÚP Prahy – bod 10

Vyjádření

Metropolitní plán nerespektuje Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 a 11 (2024) a bohužel ani ve znění aktualizací vydaných k 19. 6. 2025

1. Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy mají údajně vycházet z následujících priorit územního plánování hl. m. Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území pomocí nástrojů územního plánování. Následující priority nejsou v oblasti Sedlec a Nový Sedlec vůbec, nebo částečně naplněny a respektovány :

a) 2 Priority územního plánování Prahy – bod 10

Odůvodnění

10/ Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tyto stavby souběžně. Vytvářet podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka. Postupně zvyšovat ekologickou stabilitu otevřené krajiny.

Opětovně je tento bod nerespektován. Železniční trať r9zděluje lokalitu stejně jako ulice Kamýcká. Došlo pouze k jednobodovému propojení, bez možnosti migrace živočichů. Dochází navíc k záboru zelených ploch e výměře více jak 10 ha v ZPF. Dochází k podstatnému snížení ekologické stability otevřené krajiny.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán vytváří podmínky pro zvýšení prostupnosti přes železniční trať s ohledem na možnosti území a aktuální uliční síť, a to koridorem 640/-/133. Realizace přechodů přes pozemní komunikaci ul. Kamýcké je mimo podrobnost MPP. Řešení území však bude vycházet z podkladové Urbanistické studie Nový Sedlec, která upravuje realizaci nových křižovatek (jejich součástí budou i přechody pro chodce) v návaznosti na realizaci nové zástavby v transformačních plochách.

K záboru zelených ploch pořizovatel odkazuje na vypořádání dílčí argumentace podatele, v rámci které uvádí rozpor MPP s prioritou 4/ platných ZÚR hl. m. Prahy. Svě tvrzení o podstatném snížení ekologické stability otevřené krajiny podatel nijak relevantně nedokládá ani neodůvodňuje. Lokality 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec přitom nejsou vymezovány v otevřené krajině.

Pořizovatel shrnuje, že vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec je v souladu s prioritou 10/ platných ZÚR hl. m. Prahy a požadavky na rozvoj všech systémů technické a dopravní infrastruktury tak, aby byl umožněn předpokládaný rozvoj města a prostupnost. Posouzení souladu MPP jako celku s touto prioritou ZÚR hl. m. Prahy je obsaženo v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP.

Námítka

ID 3035906

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 86

Název | 72) Nerespektování ZUR (2025) – Priority ÚP Prahy – bod 11

Vyjádření

Metropolitní plán nerespektuje Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 a 11 (2024) a bohužel ani ve znění aktualizací vydaných k 19. 6. 2025

1. Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy mají údajně vycházet z následujících priorit územního plánování hl. m. Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území pomocí nástrojů územního plánování. Následující priority nejsou v oblasti Sedlec a Nový Sedlec vůbec, nebo částečně naplněny a respektovány :

a) 2 Priority územního plánování Prahy – bod 11

Odůvodnění

11/ Vytvořit podmínky pro odstranění nebo zmírnění současných ekologických problémů a přispět k vyřešení střetů zájmů mezi ochranou životního prostředí a ekonomickými stavebním rozvojem města, také vytvořit podmínky pro odstranění současných problémů mezi veřejným zájmem na zachování historického stavebního fondu a rozvojem uvnitř historického centra.

V k.ú. Sedlec, kde nebyly problémy v takové míře, tak ve velké míře je Metropolitní plán umožnil. Umístění ploch, které umožní zřízení megalomanského sídliště socialistického typu, nesporně je počátkem nepřiměřených problémů. Bohužel SEA je pouze formálně zpracována a jednotlivé lokality neřeší v dostatečné míře. Rovněž nejsou zcela specifikovány synergické a kumulativní jevy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Metropolitním plánem nejsou do území umisťována megalomanská sídliště ani zástavba „socialistického“ typu. Metropolitní plán představuje koncepční nástroj územního plánování a nepovoluje žádný konkrétní záměr. Zástavbu s rozmezím podlažností 6 a maximálním koeficientem zastavění budovami 55 %, kde navíc má být vybudována i veřejná vybavenost (transformační plocha 411/240/2267), nadto není možné označit za megalomanské sídliště.

Konstatování, že dokumentace SEA byla zpracována formálně a že nejsou specifikovány synergické a kumulativní jevy, je nepravdivé a podatel je ani blíže nerozvádí. Blíže viz vypořádání části argumentace podatele, v rámci které brojil proti obsahu VVÚRÚ.

Prostřednictvím transformační plochy 411/240/2267 v lokalitě 240 / Sedlec a transformačních ploch 411/164/2184, 411/164/2645, 411/164/2646, 411/164/2647, 412/164/8065 a 412/164/8139 v lokalitě 164 / Nový Sedlec dochází k přeměně dosluhujících výrobních a skladových areálů a území bývalé těžby. Zastavěním těchto ploch v souladu s regulativy MPP naopak dojde ke snížení ekologické zátěže území (viz např. odůvodnění změny Z 3328/19 ÚP SÚ).

Vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec je tak v souladu s prioritou 11/ platných ZÚR hl. m. Prahy a požadavky na odstranění či zmírnění současných ekologických problémů.

Námítka

ID 3035907

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 87

Název | 73) Nerespektování ZUR (2025) – Priority ÚP Prahy – bod 12

Vyjádření

Metropolitní plán nerespektuje Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 a 11 (2024) a bohužel ani ve znění aktualizací vydaných k 19. 6. 2025

1. Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy mají údajně vycházet z následujících priorit územního plánování hl. m. Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území pomocí nástrojů územního plánování. Následující priority nejsou v oblasti Sedlec a Nový Sedlec vůbec, nebo částečně naplněny a respektovány :

a) 2 Priority územního plánování Prahy – bod 12

Odůvodnění

12/ Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území s cílem minimalizovat rozsah případných škod, zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní, vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení.

V k.ú. Sedlec se nic neřeší. Stávající opatření u původního Sedleckého potoka jsou nedostatečná. Stále upozorňujeme na problematickou geologickou stavbu, která vyžaduje řešení. Vše je marné.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel v souvislosti s řešením dešťových vod v rámci MPP odkazuje na vypořádání části argumentace podatele, v níž uváděl

rozpor MPP s body (25) a (26) PÚR, a dále vypořádání té části argumentace podatele, v rámci které brojil proti obsahu VVÚRÚ. Podatel svá tvrzení o nedostatečnosti stávajících opatření u Sedleckého potoka nijak relevantně nedokládá.

Vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec je tak v souladu s prioritou 12/ platných ZÚR hl. m. Prahy a požadavky na vytváření podmínek pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami. Posouzení souladu MPP jako celku s touto prioritou ZÚR hl. m. Prahy je obsaženo v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP.

Námítka

ID 3035908

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 88

Název | 74) Nerespektování ZUR (2025) – Zpřesnění vymezení ploch a koridorů – koncepce kraje

Vyjádření

Metropolitní plán nerespektuje Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 a 11 (2024) a bohužel ani ve znění aktualizací vydaných k 19. 6. 2025.

Kapitola d) Zpřesnění vymezení ploch a koridorů [§ 32 odst. 1 písm. d) stavebního zákona] vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno

d)1 Urbanistická koncepce kraje

Odůvodnění

d)1 Urbanistická koncepce kraje je založena na:

a)podpoře rovnoměrného rozvoje celoměstského centra, Městské krajiny Prahy i

Přípraží,

Toto ale se neděje v k.ú. Sedlec. Plochy pro megalomanskou výstavbu jsou toho příkladem.

c)respektu k diferencovaným urbanistickým a stavebním hodnotám jednotlivých lokalit,

V k.ú. Sedlec není respektováno nic stávajícího. Jedná se pouze o co největší výtěžnost.

d)respektu k (původnímu) venkovskému charakteru

Venkovský charakter Sedlce, jeho nízkopodlažní zástavba se zámečkem, kapličkou a úvozovou cestou, třešňovkou, loukami a lesem není novým vymezením ploch pro megalomanské sídliště socialistického typu vůbec respektován

v) vytváření podmínek pro zajištění odpovídajícího občanského vybavení na celém území města, zejména základního občanského vybavení veřejné infrastruktury s přihlédnutím k dostupnosti, významu a charakteru dané lokality.

V k.ú. Sedlec není vůbec odpovídající občanské vybavení vymezeno. Lokality je nutné řešit individuálně s přihlédnutím k celé spádové oblasti, tedy i Středočeskému kraji. Oto silně ovlivňuje životní podmínky podatele.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Vyjmenované body urbanistické koncepce nového znění ZÚR hl. m. Prahy obsahově odpovídají znění bodů urbanistické koncepce předcházejících ZÚR. Pořizovatel tak zcela odkazuje na vypořádání dílčí argumentace podatele, ve které uváděl rozpor MPP s urbanistickou koncepcí předcházejících ZÚR hl. m. Prahy (ID: 3035892).

Námítka

ID 3035909

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 89

Název | 75) Nerespektování ZUR (2025) – Zpřesnění vymezení ploch a koridorů – podmínky pro rozhodování

Vyjádření

Metropolitní plán nerespektuje Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 a 11 (2024) a bohužel ani ve znění aktualizací vydaných k 19. 6. 2025.

Kapitola d) Zpřesnění vymezení ploch a koridorů [§ 32 odst. 1 písm. d) stavebního zákona] vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno

d) 6.2.2 Koridory pro prvky nadřazeného komunikačního systému Prahy

d) 6.2.2.1 Pražský okruh

Podmínky pro následné rozhodování o změnách v území.

Odůvodnění

Podmínky pro následné rozhodování o změnách v území:

b) zohlednění funkce Pražského okruhu, tj. převedení tranzitní dopravy, rozvedení vnější zdrojové a cílové dopravy a realizace části vnitroměstské dopravy mezi okrajovými oblastmi Prahy,

K tomuto vůbec nedochází. Naopak je oprávněně očekáváno navýšení provozu na ulici Kamýcká, Podbabská po zprovoznění Pražského okruhu a to vzhledem k atraktivitě centra Prahy 6, jako centra vzdělanosti, kultury, veřejné správy, pracovního uplatnění a sportu. Právě zde se projevuje nevyvážená urbánní struktura území. Navíc v k.ú. Sedlec dochází k prohlubování problémů zánikem

potřebných funkčních ploch potřebných pro spádové území a jejich vymezením pro bytovou výstavbu.

d) řešení severozápadní části Pražského okruhu v zastavěném území Suchdola v tunelu; západně od Suchdola mimo zastavěné území preferování řešení komunikace v zářezu. Optimalizace prostorového řešení okruhu u Dolních Chaběr a v úseku podél Drahaňské rokle s cílem omezit negativní vlivy stavby na stávající zástavbu a charakter a hodnoty v území s preferencí vedení stavby v převážné části v tunelu. Založení pásů zeleně podél trasy okruhu severně od Dolních Chaběr, jižně od Drahaňské rokle a západně od Suchdola,

Pro k.ú. Sedlec nebylo navrženo vedení v tunelu. Vyústění tunelu Rybářka přinese zátěž pro celé území. SEA na toto nereaguje dostatečně. Adekvátní plochy pro eliminaci vlivů nebyly navrženy (protihlukový val, podmínka realizace v zářezu, nájezdy z lokality)

f) optimalizace rozsahu tunelových úseků a jejich výdechů z hlediska vlivu na ovzduší a obyvatele, zejména v oblasti Suchdola, aplikace účinných odsávacích zařízení,

Pro k.ú. Sedlec nebylo navrženo vedení v tunelu. Vyústění tunelu Rybářka přinese zátěž pro celé území. SEA na toto nereaguje dostatečně. Adekvátní plochy pro eliminaci vlivů nebyly navrženy (protihlukový val, podmínka realizace v zářezu, nájezdy z lokality)

g) zajištění vyloučení významného negativního vlivu Pražského okruhu na lokalitu Natura 2000 „Kaňon Vltavy u Sedlce“

Zajištění bylo provedeno pouze formálně. Především nejsou posouzeny synergické a kumulativní vlivy a nejsou realizována jednotlivá opatření.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Podatel v části této argumentace odkazuje na část aktuálně platných ZÚR hl. m. Prahy, které však stanovují úkoly pro následné rozhodování o změnách v území, nikoliv územní plánování. Tyto úkoly tak nedopadají na pořizování MPP, proto se k nim pořizovatel blíže nevyjadřuje.

Námítka

ID 3035910

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 90

Název | 76) Nerespektování ZUR (2025) – Zpřesnění vymezení ploch a koridorů – úkoly pro podrobnější dokumentace

Vyjádření

Metropolitní plán nerespektuje Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 a 11 (2024) a bohužel ani ve znění aktualizací vydaných k 19. 6. 2025.

Kapitola d) Zpřesnění vymezení ploch a koridorů [§ 32 odst. 1 písm. d) stavebního zákona] vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno

d) 6.2.2 Koridory pro prvky nadřazeného komunikačního systému Prahy

d) 6.2.2.1 Pražský okruh

Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci.

Odůvodnění

Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci

f) vymezit přívaděč Rybářka na východním okraji Suchdola ve větší části v tunelu pro zmírnění vlivů jeho provozu na stávající obytnou zástavbu

Pro k.ú. Sedlec nebylo navrženo vedení v tunelu. Vyústění tunelu Rybářka přinese zátěž pro celé území. SEA na toto nereaguje dostatečně. Adekvátní plochy pro eliminaci vlivů nebyly navrženy (protihlukový val, podmínka realizace v zářezu, nájezdy z lokality)

Nelze řešit v povolení záměru. Již dnes musí územní plán vymezit odpovídající plochy pro valy a další stavby.

<https://praha.eu/documents/d/upn/zur-textova-cast-uz-250619-pdf-1>

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Dopravní kapacita území i v širších vztazích byla důkladně a koncepčně prověřena. Dopravní řešení obou lokalit vychází z dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021. Lokality 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec a jejich dopravní napojení je tak řešeno komplexně, kdy je v rámci lokality 164 / Nový Sedlec navržena nová stavba dopravní infrastruktury 910-622/-14 Tramvajová trať Nádraží Podbaba – Suchdol. V kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP (k čl. 123 textové části výroku návrhu MPP) je uvedeno, že primární úlohou prodloužení tratě na Suchdol je zlepšení úrovně dopravní obsluhy oblasti Suchdola, zejména stále se rozvíjejícího areálu Zemědělské univerzity. Navrhovaná trať na Suchdol řeší obsluhu veřejnou dopravou nových rozvojových území v Novém Sedlci a severovýchodně od Kamýcké na Výhledech a je koordinována s Urbanistickou studií Nový Sedlec. Dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, neodhalila zásadní zvýšení automobilové dopravní zátěže na ulici Kamýcká, a to jak ve variantě bez vybudování Pražského okruhu v úseku Ruzyně – Suchdol a Suchdol – Březiněves, tak i s jeho dostavbou (tj. i tunelem Rybářka). Konkrétně je v bodě 3.9.1 Dopravní studie k Urbanistické studii Nový Sedlec – Návrhová část uvedeno, že „z provedených posouzení je celkově zřejmé, že přílehlý úsek ul. Kamýcká a na něm umístěné křižovatky budou disponovat jak ve střednědobém, tak i dlouhodobém výhledu dostatečnou kapacitou pro převedení očekávaných zátěží.“

Bližší řešení dopravních kolon na ulici Kamýcká a následně Roztocká a Podbabská (např. rozšíření do 4 jízdních pruhů) je mimo podrobnost územního plánu. Je však možné doplnit, že v lokalitě 164 / Nový Sedlec má být podle dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, nová zástavba řešena prostřednictvím 4 samostatných napojení, aby došlo k přerozdělení dopravy. Dále jsou doporučeny realizace levých odbočovacích pruhů ve směru „z centra“ a zajištění úpravy křižovatek na ulici Kamýckou. I tyto návrhy jsou však mimo podrobnost územního plánu. Jako základní ulevení automobilové dopravy byla vyhodnocena realizace tramvajové tratě, kterou MPP prostřednictvím koridoru 910-622/-14 vymezuje.

Navýšení automobilové dopravy v důsledku vymezení a následné realizace zastavitelných transformačních ploch v lokalitách 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec tudíž bylo vyhodnoceno jako přiměřené. Nemovitost podatele se přitom nenachází v přímé blízkosti ulice Kamýcká a je oddělena alespoň 100 m zeleně, která je součástí lokality 691 / Vltava sever. Argumentace o zvýšení imisí (hluku, prachu, vibrací) z důvodu navýšení dopravy, které by mohly mít přímý vliv na jeho právo na příznivé životní prostředí, je ničím nepodložená, spekulativní a předčasná. Toto potvrdil i Nejvyšší správní soud ve výše odkazovaném rozsudku ze dne 6. 3. 2026, č. j. 7 As 151/2025-113.

Nadto veškerá nová zástavba na rozvojových a transformačních plochách byla v rámci VVURÚ posouzena z hlediska vlivů na akustickou a imisní situaci a zdraví obyvatel, a to jednak pomocí modelových výpočtů (akustická studie, rozptylová studie, hodnocení vlivů na veřejné zdraví), a dále individuálně na základě charakteristik plánované plochy a její polohy vůči stávající zástavbě a vůči imisní a hlukové zátěži (Příloha č. 7 VVURÚ). V případě zjištění potenciálních negativních vlivů byla formulována příslušná opatření k minimalizaci či eliminaci těchto vlivů.

Co se týče hluku, u lokality 240 byla uvedena následující opatření: Akustickou situaci bude nutné řešit na základě detailních akustických studií, které budou obsahovat návrh a posouzení vhodných protihlukových opatření. Přehled možných protihlukových opatření je uveden v kapitole 9 akustické studie (příloha č. 3 VVURÚ), resp. v kapitole 8 dokumentace SEA. Za předpokladu uplatnění těchto opatření byl vliv jednotlivých záměrů vyhodnocen jako akceptovatelný.

Minimalizace vlivů na sledované jevy je zajištěna uplatněním čl. 61 odst. 6 textové části výroku MPP: „V případě záměrů umístěných na rozhraní lokalit s odlišnými požadavky na způsob využití území musí být přiměřeně splněny podmínky využití, které jsou stanoveny přísněji, resp. podmínky vedoucí k nižší míře zatížení území.“ Blíže viz kapitola 9 textové části odůvodnění MPP.

Co se týče znečištění ovzduší, opatření se týkají zejména staveb významných staveb dopravní infrastruktury v širším území (přivaděč Rybářka, Pražský okruh). Tyto stavby MPP v podstatné části umísťuje do tunelů, pro povrchové úseky vymezuje koridor o dostatečné šířce tak, aby kolem nich bylo možné umístit vegetační bariéry.

Návrh přivaděče Rybářka pak zcela odpovídá odkazovanému úkolu pro podrobnější územně plánovací dokumentaci v bodu d) 6.2.2.1 písm. f) aktuálních ZÚR hl. m. Prahy, kdy je přivaděč vymezen na území Suchdola v tunelu, viz také kapitola 2 textové části odůvodnění

MPP. ZÚR žádné konkrétní úkoly v oblasti Sedlce z důvodu plánování přivaděče pro podrobnější plánovací dokumentaci (tj. MPP) nestanovují.

Námítka

ID 3035911

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 91

Název | 77) Připomínky k Lokalitě 240 – textový popis

Vyjádření

Lokalita vymezená na listu 240 Sedlec.

Odůvodnění

Konfliktní a problémová místa

Sedlec je příměstská čtvrť zahradního města, které se prolíná s dochovanými zbytky vesnické zástavby, kostelíkem a zámečkem se zahradou. Je zasažena areálem mrazíren a sousedním průmyslovým areálem, které jsou umístěny podél železniční trati Praha - Ústí nad Labem, a které by se měly transformovat do podoby zahradního města.

Lokalita Sedlec je součástí krajiny Vltavského kaňonu. Je žádoucí zachování a rozvíjení klidového charakteru rezidenční čtvrti v malých činžovních a rodinných domech o 2-3 podlažích, aby byl současný ráz zástavby doplněn a ne přehlušen novou zástavbou. Spolu s transformací mrazíren je nutné řešit kompletně novou silniční síť, která umožní obsloužit uspokojivě celé území, umožní přístup k železniční zastávce. Důležité je vybudování nového podchodu pod tratí, který propojí oddělenou část Sedlce u Vltavy se Sedlcem za tratí. Velice potřebné je urbanistické provázání do Nového Sedlce. Navržená tramvajová trať by měla obsloužit jak starý, tak Nový Sedlec. Lokalita má potenciál být i jedním ze zásadních nástupních i cílových bodů pro rekreační aktivity podél Vltavy. Rekreační potenciál ve vazbě na údolí a řeku Vltavu je zde prakticky nevyužit a je třeba vytvářet podmínky, aby mohl být tento potenciál využit.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Každá lokalita vymezená návrhem MPP je regulována prostřednictvím vymezení cílového charakteru lokality, jehož součástí jsou 4 základní regulativy (vlastnosti) každé lokality – zastavitelnost, struktura, využití a stabilita (čl. 36 textové části výroku MPP).

Prostřednictvím regulativu struktury jsou stanoveny zásady prostorového uspořádání (čl. 40 textové části výroku MPP). V lokalitě 240 / Sedlec je návrhem MPP vymezen typ struktury (05) vesnická struktura. Ta je v čl. 45 odst. 1 návrhu textové části výroku MPP vymezena jako urbánní struktura kombinující kompaktní zástavbu v jádru historické obce a navazující zástavbu samostatných budov ve vlastních zahradách.

Využití území v lokalitě s vesnickou strukturou je limitováno prostřednictvím zásad prostorového uspořádání. V čl. 45 odst. 2 písm. d) návrhu textové části výroku MPP je stanoveno, že výškové uspořádání je ustálené a je možné pouze jeho doplňování s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8. Požadovaný vesnický charakter lokality 240 / Sedlec v jejím historickém jádru kolem původní návsi tak bude prostřednictvím regulativů MPP zachován.

Pro transformační plochu 411/240/2267 je navržena heterogenní struktura (04), stejně jako pro transformační plochu 411/240/2426, která byla v zásadě totožně vymezena v návrhu MPP pro veřejné projednání. Její návrh i nadále vychází především ze stávající zástavby a kompozice středního pásma starého Sedlce, tj. dosluhujících výrobních areálů, jako jsou haly mrazíren a bývalé cihelny. V navazující západní struktuře zástavby se nachází i bytové domy (v jednom z nich se nachází rovněž nemovitost ve vlastnictví podatele). Vychází tedy z částí, který dochovaný vesnický charakter nemají. Je potřeba zároveň brát v potaz dynamiku územního plánování, která reaguje na potřeby současných a budoucích generací. V rozsudku NSS ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010-169, soud uvádí: „Územní plánování je dynamický proces, který reaguje na společenské změny. Obec má právo měnit územní plán v závislosti na změně podmínek v území, přičemž takové změny musí být řádně odůvodněny.“ Součástí práva na samosprávu hl. m. Prahy je možnost reagovat na nové potřeby udržitelného rozvoje. To potvrdil též Ústavní soud v nález ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11: „Rozhodování o rozvoji spravovaného území patří mezi základní práva územní samosprávy.“ Územní plánování je ze své podstaty dynamický proces a obce mají legitimní právo měnit územní plán v reakci na změny podmínek v území, společenské změny a aktuální potřeby rozvoje. Na území hl. m. Prahy dochází ke značnému nárůstu obyvatel, který vyvolává nezbytnou potřebu navyšovat kapacity bydlení.

Tedy skutečnost, že je v dané lokalitě vymezena transformační plocha 411/240/2267, která má nevyhovující výrobní areály nahradit

umožněním využití území pro bydlení, veřejnou vybavenost a služby zahrnující pracovní příležitosti, není apriori v rozporu s charakterem sídelního celku starý Sedlec a jeho vesnickou strukturou kolem původní návsi. Nadto je pro transformační plochy v čl. 44 odst. 4 textové části výroku návrhu MPP stanoveno, že prostorové uspořádání v této ploše má podpořit kompozici v širších vztazích v rámci lokality. I tímto koncepčním regulativem bude zajištěno, že v rámci transformační plochy bude reagováno na zástavbu starého Sedlece a její vesnický charakter.

Míra využití transformační plochy 411/240/2267 včetně koeficientu zastavěnosti byla už v návrhu pro veřejné projednání odvozena od již existující zástavby a v rámci kontinuity také od již pořizovaných změn ÚPSÚ Z 3328/19, Z 3537/28 a Z 3569/35, kde byla stanovena míra využití „E“. Ta byla odvozena od stávající zástavby výrobních a skladových areálů. Způsob výpočtu míry využití území byl v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání upraven. Došlo také k přepočtu příslušných koeficientů tak, aby lépe reflektovaly stávající koeficienty v ÚP SÚ a důsledněji vycházely z odvození z dosavadní míry využití území. Míra využití transformační plochy 411/240/2267 tak i nadále odpovídá míře využití území stanovené uvedenými změnami ÚP SÚ.

Ještě před konáním opakovaného veřejného projednání byly změny ÚP SÚ Z 3328/19 a 3537/28 projednány s dotčenými orgány, schváleny zastupitelstvem a nabyly účinnosti. Pořizovatel při jejich hodnocení dospěl k závěru, že funkční využití pozemků dotčených těmito změnami je v souladu s aktuálním právním stavem těchto pozemků, protože toto funkční využití a kód míry využití plochy převzal z ÚP SÚ, což je zcela v souladu s principem kontinuity v územním plánování a v rámci jeho diskrečního oprávnění. Princip kontinuity mj. „umožňuje dotčeným osobám přizpůsobit své poměry záměrům soukromých či veřejných investorů v území, které byly zahrnuty do územně plánovací dokumentace. Spíše než žádoucí naopak je, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny, neboť tím dochází k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků.“ (srov. rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016-45).

Zákonnost změny Z 3328/19 byla již dokonce potvrzena nejprve Městským soudem v Praze v rozsudku ze dne 1. 7. 2025, č. j. 15 A 38/2025-215 a následně také Nejvyšším správním soudem v rozsudku ze dne 6. 3. 2026, č. j. 7 As 151/2025-113, kterým byla zamítnuta kasační stížnost podatele.

Obdobně tak pořizovatel postupoval i při přejímání pořizované změny Z 3569/35. Návrh MPP vymezení lokality 240 / Sedlec převzal z jejího již schváleného zadání, a to ve fázi, kdy byla již projednána se všemi dotčenými orgány. Jako taková se pořizovaná změna v rámci

koordinace procesu územního plánování stala závazným podkladem pro nově pořizovaný MPP a případné vyhovění požadavku podatele by mj. bylo v rozporu se schváleným zadáním této změny.

K zohlednění vyjmenovaných pořizovaných změn ÚP SÚ v rámci pořizování MPP se vyjádřila taktéž dotčená městská část, která s jejich převzetím do návrhu MPP souhlasila.

V důsledku změny výpočtu míry využití území dle čl. 76 textové části výroku MPP (a čl. 95 a doplnění nového čl. 96) mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním došlo také ke změně nastavení výškové regulace, která již není navázána na výpočet míry využití území. V rámci vypořádání připomínek a námitek obdržených v rámci veřejného projednání došlo ke komplexnímu prověření výškové regulace jako celku a ve vybraných čtvrcích byla upravena, tak aby lépe zohledňovala přijaté a pořizované změny ÚP SÚ, a to vzhledem k jejímu odpojení od míry využití území. Průměrná podlažnost 5 (Vz 5) a RPN 4-6 spolu s maximálním koeficientem zastavěnosti budovami (Z_{max}) 55 % odpovídá hodnotám kódu míry využití plochy „E“ dle oddílu 7 bodu 7a) regulativů ÚPSÚ. Při minimálním koeficientu zeleně 0,5 bylo možné umisťovat 5 a více podlaží. Tomuto nastavení tak odpovídá také regulativ regulovaného množství hrubých podlažních ploch (ke způsobu výpočtu blíže viz kapitola 9 textové části odůvodnění MPP, konkrétně zdůvodnění čl. 76 a 96 textové části výroku MPP). Rozmezí podlažnosti 6 tudíž při změně výpočtu míry využití území více odpovídá regulaci stanovené výše uvedenými změnami ÚP SÚ.

Podkladem pro vymezení plochy 411/240/ 2267 a obecně celé lokality 240 / Sedlec byly také podkladové studie pro již schválené změny ÚPSÚ Z 3328/19, Z 3537/28 a pořizovanou změnu Z 3569/35, tj. „Obytný soubor Sofil Sedlec – podklad pro podnět na změnu územního plánu“ z 03/2018 a „Koordinační studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec – sever“ z 09/2018. Doplnujícím podkladem byla taktéž Urbanistická studie Nový Sedlec z 12/2021, zejména její analytická část. Všechny tyto studie zohledňují vesnický charakter zástavby územního celku starého Sedlce. Všechny vycházejí také z požadavku na udržitelný rozvoj území a ochranu stávajících hodnot. Podatel dále poukazuje na nevyužitý rekreační potenciál ve vazbě na řeku Vltavu a krajinu Vltavského kaňonu a žádá vytváření podmínek pro jeho využití. MPP je v tomto ohledu v souladu, neboť vymezuje nezastavitelnou lokalitu 961 Vltava sever. MPP tyto potřeby stabilizuje v podobě podmínek přírodního využití okolní nezastavitelné lokality 961 Vltava sever a krajinného rozhraní. Přístup z lokality 240 / Sedlec do rekreačně hodnotné lokality 961 / Vltava sever je dále umocněn vymezením lávky přes Vltavu (640/-/59), která propojí obě strany řeky a posílí rekreační dostupnost území. MPP nenavrhuje přímo „zelené koridory a pásy“, ale propojuje přírodní i vodní složku krajiny a zahrnuje prvky zelené infrastruktury, jež mají různý charakter a funkci, avšak jejich propojením vytváří ucelenou

krajinou infrastrukturu napříč otevřenou i městskou krajinou Prahy. To činí zejména prostřednictvím ploch podrobnějšího strukturálního členění v nestavebních blocích i otevřené krajiny, v kombinaci s ÚSES, plochami parků a transformačními a rozvojovými plochami s respektem k charakteru daného území.

Podatel dále uvádí potřebu nové silniční sítě, podchodu pod trať a tramvajového napojení obou Sedlce a Nového Sedlce. Návrh komplexního řešení sítě obslužných komunikací celého území Sedlce není předmětem MPP, v navrženém území Nový Sedlec je součástí podrobné urbanistické studie. Vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec vychází z Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021, jejíž součástí byla také komplexní dopravní studii, v rámci které došlo k prověření kapacit pozemních komunikací ulic Kamýcká – Rostocká se zohledněním informací záměrů nové zástavby v území i rozvoje v přilehlé části Středočeského kraje. Rada hl. m. Prahy schválila první návrh Urbanistické studie Nový Sedlec usnesením č. 1497 ze dne 13. 6. 2022, kde bylo mimo jiné Radou hl. m. Prahy konstatováno, že „považuje důležitost území a jeho komplexní řešení včetně širšího území za prioritu“. I v důvodové zprávě předloženého návrhu Urbanistické studie Nový Sedlec je uvedeno: „Tato studie byla zpracována na podnět HMP a bude sloužit s úmyslem dosáhnout dohody všech aktérů o způsobu využití území, urychlit proces plánování a koordinace jak tramvajové trati, tak výstavby a s ní související veřejné vybavenosti.“

Urbanistická studie Nový Sedlec a další studie (zejména „Obytný soubor Sofil Sedlec – podklad pro podnět na změnu územního plánu“ z 03/2018 a „Koordinační studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec – sever“ z 09/2018) byly taktéž podkladem pro pořizované změny ÚP SÚ týkající se posuzovaného území (Z 3328/19, Z 3537/28, Z 3569/35 a Z 3827/00), ze které MPP zpracoval.

Dopravně inženýrské podklady, ze kterých bylo vycházeno obecně při zpracování MPP, systematicky zohledňují nejen rozvoj hl. m. Prahy, ale i rozvoj obcí v přilehlé části Středočeského kraje, a to na základě demografických prognóz a platných územně plánovacích dokumentací. Tyto podklady jsou průběžně aktualizovány podle dostupných dat. V závěrech hodnocení vlivů na klimatický systém a místní klimatické charakteristiky (Příloha 2a), ovzduší (Příloha 2b Rozptylová studie), vlivů hluku (Příloha 3 Akustické posouzení) a vlivů na zdraví obyvatel (Příloha 4- Studie zdravotních rizik) jsou vlivy přenášeny na území hl. m. Prahy zohledněny. Tvzení, že dopravní vztahy ve spádovém území nebyly řešeny, proto není pravdivé.

Metropolitní plán navrhuje plochy a koridory pro záměry dopravní infrastruktury v souladu s Plánem udržitelné mobility. Jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj veřejné dopravy se zaměřením na kapacitní kolejovou dopravu. MPP a VVURÚ počítá s dojíždějícími automobily

ze Středočeského kraje, podílí se na zátěžích komunikací v dopravním modelu, který byl využit pro analýzy hluku a emisí v rámci posouzení vlivu. Návrh koridorů pro veřejnou dopravu a návrh koridoru pro Pražský okruh má za cíl výrazně snížit počet dojíždějících vozidel.

Lokality 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec jsou tak řešeny komplexně, kdy je v rámci lokality 164 / Nový Sedlec navržena nová stavba dopravní infrastruktury 910-622/-/14 Tramvajová trať Nádraží Podbaba – Suchdol. V kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP (k čl. 123 textové části výroku návrhu MPP) je uvedeno, že primární úlohou prodloužení tratě na Suchdol je zlepšení úrovně dopravní obsluhy oblasti Suchdola, zejména stále se rozvíjejícího areálu Zemědělské univerzity. Navrhovaná trať na Suchdol řeší obsluhu veřejnou dopravou nových rozvojových území v Novém Sedlci a severovýchodně od Kamýcké na Výhledech a je koordinována s Urbanistickou studií Nový Sedlec. Dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, neodhalila zásadní zvýšení automobilové dopravní zátěže na ulici Kamýcká, a to jak ve variantě bez vybudování Pražského okruhu v úseku Ruzyně – Suchdol a Suchdol – Březiněves, tak i s jeho dostavbou. Konkrétně je v bodě 3.9.1 Dopravní studie k Urbanistické studii Nový Sedlec – Návrhová část uvedeno, že „z provedených posouzení je celkově zřejmé, že přílehlý úsek ul. Kamýcká a na něm umístěné křižovatky budou disponovat jak ve střednědobém, tak i dlouhodobém výhledu dostatečnou kapacitou pro převedení očekávaných zátěží.“

Bližší řešení dopravních kolon na ulici Kamýcká a následně Roztocká a Podbabská (např. rozšíření do 4 jízdních pruhů) je mimo podrobnost územního plánu. Je však možné doplnit, že v lokalitě 164 / Nový Sedlec má být podle dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, nová zástavba řešena prostřednictvím 4 samostatných napojení, aby došlo k přerozdělení dopravy. Dále jsou doporučeny např. realizace levých odbočovacích pruhů ve směru „z centra“ a zajištění úpravy křižovatek na ulici Kamýckou. I tyto návrhy jsou však mimo podrobnost územního plánu. Jako základní ulevení automobilové dopravy byla vyhodnocena realizace tramvajové tratě, kterou MPP prostřednictvím koridoru 910-622/-/14 vymezuje.

Doprava je v návaznosti na vymezení transformačních ploch 411/240/2267 v lokalitě 240 / Sedlec a transformačních ploch 411/164/2184, 411/164/2645, 411/164/2646, 411/164/2647, 412/164/8065 a 412/164/8139 v lokalitě 164 / Nový Sedlec řešena koncepčně a vychází z dostatečného množství odborných podkladů. Požadavek na zpracování a zveřejnění další komplexní dopravní studie celé spádové oblasti jako podmínky návrhu nebude zapracován.

Územní plán formuluje koncepci a zásady řešení a v jemu příslušném měřítku definuje komplexní návrh dopravní infrastruktury vytvářející podmínky pro proporcionální rozvoj všech modálů dopravy. Každý segment dopravy vykazuje specifické nároky a podmínky pro optimální provoz a plnění funkce, které je třeba skloubit při zachování udržitelného rozvoje společnosti a všestranně kvalitních životních podmínek. Převážná část podání je pod měřítkem MPP a jejich plnění je předmětem řešení podrobných projektových dokumentací, ověřovacích studií a generelů včetně vyhodnocení. Území Sedlce je z hlediska obsluhy železniční dopravou kvalitně vybavené. Zastávka příměstské železnice je optimálně situována, železniční doprava umožňuje spojení do centra, přestupní vazbu přímo v zastávkách Praha-Podbaba na tramvaj, Praha-Holešovice na autobusy, tramvaje a metro C.

Námítka

ID 3035912

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Lokalita | 781, 961, 240, 383, 164

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 92

Název | 78) Připomínky k Lokalitě 240 a 164 – podmíněnost

Vyjádření

A) Lokalita vymezená na listu 240 Sedlec, případně i listu 164 Nový Sedlec

Lokalita vyžaduje koncepční celkové řešení. Je třeba zpracovat územní studii a následný regulační plán. Při dobrém postupu nabízí mimořádnou příležitost vytvořit kvalitní rezidenční čtvrť s vybaveností, historií, napojením na MHD a okolní přírodní plochy.

Odůvodnění

Viz ID 3035911.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Stanovení podmíněnosti v území pořízením územní studie je nástrojem, který má být uplatňován účelně a pouze tam, kde je to nezbytné pro prověření složitých vztahů v území. V řešeném případě byla urbanistická koncepce území dostatečně prověřena.

Vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec vychází z Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021, jejíž součástí byla také komplexní dopravní studie, v rámci které došlo k prověření kapacit pozemních komunikací ulic Kamýcká – Rostocká se zohledněním informací záměrů nové zástavby v území i rozvoje v přilehlé části Středočeského kraje. Rada hl. m. Prahy schválila první návrh Urbanistické studie Nový Sedlec usnesením č. 1497 ze dne 13. 6. 2022, kde bylo mimo jiné Radou hl. m. Prahy konstatováno, že „považuje důležitost území a jeho komplexní řešení včetně širšího území za prioritu“. I v důvodové zprávě předloženého návrhu

Urbanistické studie Nový Sedlec je uvedeno: „Tato studie byla zpracována na podnět HMP a bude sloužit s úmyslem dosáhnout dohody všech aktérů o způsobu využití území, urychlit proces plánování a koordinace jak tramvajové trati, tak výstavby a s ní související veřejné vybavenosti.“

Urbanistická studie Nový Sedlec a další studie (zejména „Obytný soubor Sofil Sedlec – podklad pro podnět na změnu územního plánu“ z 03/2018 a „Koordinační studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec – sever“ z 09/2018) byly taktéž podkladem pro pořizované změny ÚPSÚ týkající se posuzovaného území (Z 3328/19, Z 3537/28, Z 3569/35 a Z 3827/00), ze které MPP zpracoval.

Dopravně inženýrské podklady, ze kterých bylo vycházeno obecně při zpracování MPP, systematicky zohledňují nejen rozvoj hl. m. Prahy, ale i rozvoj obcí v přilehlé části Středočeského kraje, a to na základě demografických prognóz a platných územně plánovacích dokumentací. Tyto podklady jsou průběžně aktualizovány podle dostupných dat. V závěrech hodnocení vlivů na klimatický systém a místní klimatické charakteristiky (Příloha 2a), ovzduší (Příloha 2b Rozptylová studie), vlivů hluku (Příloha 3 Akustické posouzení) a vlivů na zdraví obyvatel (Příloha 4- Studie zdravotních rizik) jsou vlivy přenášené na území hl. m. Prahy zohledněny. Námítka, že dopravní vztahy ve spádovém území nebyly řešeny, proto není pravdivá.

Metropolitní plán navrhuje plochy a koridory pro záměry dopravní infrastruktury v souladu s Plánem udržitelné mobility. Jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj veřejné dopravy se zaměřením na kapacitní kolejovou dopravu. MPP a VVURÚ počítá s dojíždějícími automobily ze Středočeského kraje, podílí se na zátěžích komunikací v dopravním modelu, který byl využit pro analýzy hluku a emisí v rámci posouzení vlivu. Návrh koridorů pro veřejnou dopravu a návrh koridoru pro Pražský okruh má za cíl výrazně snížit počet dojíždějících vozidel.

Míra využití transformační plochy 411/240/2267 včetně koeficientu zastavěnosti byla už v návrhu pro veřejné projednání odvozena od již existující zástavby a v rámci kontinuity také od již pořizovaných změn ÚPSÚ Z 3328/19, Z 3537/28 a Z 3569/35, kde byla stanovena míra využití „E“. Ta byla odvozena od stávající zástavby výrobních a skladových areálů. Způsob výpočtu míry využití území byl v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání upraven. Došlo také k přepočtu příslušných koeficientů tak, aby lépe reflektovaly stávající koeficienty v ÚPSÚ a důsledněji vycházely z odvození z dosavadní míry využití území. Míra využití transformační plochy 411/240/2267 tak i nadále odpovídá míře využití území stanovované uvedenými změnami ÚPSÚ.

Ještě před konáním opakovaného veřejného projednání byly změny ÚPSÚ Z 3328/19 a 3537/28 projednány s dotčenými orgány, schváleny zastupitelstvem a nabyly účinnosti. Pořizovatel při jejich hodnocení dospěl k závěru, že funkční využití pozemků dotčených těmito změnami je v souladu s aktuálním právním stavem těchto pozemků, protože toto funkční využití a kód míry využití plochy převzal z ÚPSÚ, což je zcela v souladu s principem kontinuity v územním plánování a v rámci jeho diskrečního oprávnění. Princip kontinuity mj. „umožňuje dotčeným osobám přizpůsobit své poměry záměrům soukromých či veřejných investorů v území, které byly zahrnuty do územně plánovací dokumentace. Spíše než žádoucí naopak je, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny, neboť tím dochází k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků.“ (srov. rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016-45).

Zákonnost změny Z 3328/19 byla již dokonce potvrzena nejprve Městským soudem v Praze v rozsudku ze dne 1. 7. 2025, č. j. 15 A 38/2025-215 a následně také Nejvyšším správním soudem v rozsudku ze dne 6. 3. 2026, č. j. 7 As 151/2025-113, kterým byla zamítnuta kasační stížnost podatele.

Obdobně tak pořizovatel postupoval i při přejímání pořizované změny Z 3569/35. Návrh MPP vymezení lokality 240 / Sedlec převzal z jejího již schváleného zadání, a to ve fázi, kdy byla již projednána se všemi dotčenými orgány. Jako taková se pořizovaná změna v rámci koordinace procesu územního plánování stala závazným podkladem pro nově pořizovaný MPP a případné vyhovění požadavku podatele by mj. bylo v rozporu se schváleným zadáním této změny.

K zohlednění vyjmenovaných pořizovaných změn ÚPSÚ v rámci pořizování MPP se vyjádřila taktéž dotčená městská část, která s jejich převzetím do návrhu MPP souhlasila.

Lokality 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec jsou tak řešeny komplexně, kdy je v rámci lokality 164 / Nový Sedlec navržena nová stavba dopravní infrastruktury 910-622-/14 Tramvajová trať Nádraží Podbaba – Suchdol. V kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP (k čl. 123 textové části výroku návrhu MPP) je uvedeno, že primární úlohou prodloužení tratě na Suchdol je zlepšení úrovně dopravní obsluhy oblasti Suchdola, zejména stále se rozvíjejícího areálu Zemědělské univerzity. Navrhovaná trať na Suchdol řeší obsluhu veřejnou dopravou nových rozvojových území v Novém Sedlci a severovýchodně od Kamýcké na Výhledech a je koordinována s Urbanistickou studií Nový Sedlec. Dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, neodhalila zásadní zvýšení automobilové dopravní zátěže na ulici Kamýcká, a to jak ve variantě bez vybudování Pražského okruhu v úseku Ruzyně –

Suchdol a Suchdol – Březiněves, tak i s jeho dostavbou. Konkrétně je v bodě 3.9.1 Dopravní studie k Urbanistické studii Nový Sedlec – Návrhová část uvedeno, že „z provedených posouzení je celkově zřejmé, že přílehlý úsek ul. Kamýcká a na něm umístěné křižovatky budou disponovat jak ve střednědobém, tak i dlouhodobém výhledu dostatečnou kapacitou pro převedení očekávaných zátěží.“

Bližší řešení dopravních kolon na ulici Kamýcká a následně Roztocká a Podbabská (např. rozšíření do 4 jízdních pruhů) je mimo podrobnost územního plánu. Je však možné doplnit, že v lokalitě 164 / Nový Sedlec má být podle dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, nová zástavba řešena prostřednictvím 4 samostatných napojení, aby došlo k přerozdělení dopravy. Dále jsou doporučeny např. realizace levých odbočovacích pruhů ve směru „z centra“ a zajištění úpravy křižovatek na ulici Kamýckou. I tyto návrhy jsou však mimo podrobnost územního plánu. Jako základní ulevení automobilové dopravy byla vyhodnocena realizace tramvajové tratě, kterou MPP prostřednictvím koridoru 910-622/-/14 vymezuje.

Doprava je v návaznosti na vymezení transformačních ploch 411/240/2267 v lokalitě 240 / Sedlec a transformačních ploch 411/164/2184, 411/164/2645, 411/164/2646, 411/164/2647, 412/164/8065 a 412/164/8139 v lokalitě 164 / Nový Sedlec řešena koncepčně a vychází z dostatečného množství odborných podkladů.

Metropolitní plán taktéž vytváří v rámci řešeného území podmínky pro zvýšení prostupnosti přes železniční trať s ohledem na možnosti území a aktuální uliční síť, a to koridorem 640/-/133. Realizace přechodů přes pozemní komunikaci ul. Kamýcké je mimo podrobnost MPP. Řešení území však bude vycházet z podkladové Urbanistické studie Nový Sedlec, která upravuje realizaci nových křižovatek (jejich součástí budou i přechody pro chodce) v návaznosti na realizaci nové zástavby v transformačních plochách.

Vymezení způsobu využití transformačních ploch 411/240/2267, 411/164/2184, 411/164/2645, 411/164/2646 a 411/164/2647 v posuzovaných lokalitách 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec jako zastavitelná obytná (čl. 63 návrhu textové části výroku MPP) umožní do daných ploch umisťovat nejen stavby pro bydlení, ale i záměry pro obsluhu obyvatel (veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci).

Současně v důsledku koncepčních změn návrhu MPP ve vztahu k právní kontinuitě, úpravy metodiky MVÚ a zpracování finální podoby Urbanistické studie Nový Sedlec byly v rámci lokality 164 / Nový Sedlec v návrhu pro opakované veřejné projednání vymezeny individuální regulativy veřejné vybavenosti, a to jak bodem, tak i plošně. Nové plochy a body veřejné vybavenosti jsou vymezeny jak pro občanskou vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. b) návrhu textové

části výroku MPP), tak i pro rekreaci (412/164/8139). Plocha 800/164/2052 zůstala zachována, avšak její využití bylo změněno na rekreační vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. c) návrhu textové části výroku MPP).

Z těchto doplnění tudíž jasně vyplývá záměr na rozvoji lokality Nový Sedlec jako koncepční plnohodnotné čtvrti, která nevede k nežádoucí suburbanizaci území.

Podatel dále poukazuje na nevyužitý rekreační potenciál ve vazbě na řeku Vltavu a krajinu Vltavského kaňonu a žádá vytváření podmínek pro jeho využití. MPP je v tomto ohledu v souladu, neboť vymezuje nezastavitelnou lokalitu 961 Vltava sever. MPP tyto potřeby stabilizuje v podobě podmínek přírodního využití okolní nezastavitelné lokality 961 Vltava sever a krajinného rozhraní. Přístup z lokality 240 / Sedlec do rekreačně hodnotné lokality 961 / Vltava sever je dále umocněn vymezením lávky přes Vltavu (640/-/59), která propojí obě strany řeky a posílí rekreační dostupnost území. MPP nenavrhuje přímo „zelené koridory a pásy“, ale propojuje přírodní i vodní složku krajiny a zahrnuje prvky zelené infrastruktury, jež mají různý charakter a funkci, avšak jejich propojením vytváří ucelenou krajinnou infrastrukturu napříč otevřenou i městskou krajinou Prahy. To činí zejména prostřednictvím ploch podrobnějšího strukturálního členění v nestavebních blocích i otevřené krajiny, v kombinaci s ÚSES, plochami parků a transformačními a rozvojovými plochami s respektem k charakteru daného území.

Požadavek na pořízení územní studie by v případě lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec, které vycházejí z komplexní Urbanistické studie Nový Sedlec, která řeší dopravu, MHD, i okolní krajinu a provázanost s přírodními lokalitami, představoval nepřiměřené omezení využití území, které neodpovídá míře složitosti řešeného území ani účelu tohoto nástroje. Uložení takové podmínky proto nebylo shledáno odůvodněným.

Totéž je možné konstatovat i k požadavku podmíněnosti pořízením regulačního plánu. Jedná se o nástroj, který má být uplatňován sporadicky, pouze v případech vyžadujících podrobnou a závaznou regulaci využití území. V řešeném případě byla urbanistická koncepce území posouzena v rámci výše uvedených nástrojů a procesů a navržené regulativy v lokalitách 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec poskytují dostatečný a přezkoumatelný rámec pro rozhodování v navazujících správních řízeních.

Požadavek na pořízení regulačního plánu by v tomto případě představoval nepřiměřené omezení využití území, které neodpovídá povaze ani složitosti řešeného území, a proto nebyl shledán odůvodněným.

Námítka

ID 3035913

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Lokalita | 781, 240

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 93

Název | 79) Připomínky k Lokalitě 240– struktura

Vyjádření

A)Lokalita vymezená na listu 240 Sedlec

Areál mrazíren a sousední průmyslový areál, které jsou podél železniční trati Praha - Ústí nad Labem, by se měly transformovat do podoby zahradního města

Odůvodnění

1-Sedlec je příměstská čtvrť zahradního města, které se prolíná s dochovanými zbytky vesnické zástavby, kostelíkem a zámečkem se zahradou. Je zasažena areálem mrazíren a sousedním průmyslovým areálem, které jsou podél železniční trati Praha - Ústí nad Labem, a které by se měly transformovat do podoby zahradního města.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Každá lokalita vymezená návrhem MPP je regulována prostřednictvím vymezení cílového charakteru lokality, jehož součástí jsou 4 základní regulativy (vlastnosti) každé lokality – zastavitelnost, struktura, využití a stabilita (čl. 36 textové části výroku MPP).

Prostřednictvím regulativu struktury jsou stanoveny zásady prostorového uspořádání (čl. 40 textové části výroku MPP). V lokalitě 240 / Sedlec je návrhem MPP vymezen typ struktury (05) vesnická struktura. Ta je v čl. 45 odst. 1 návrhu textové části výroku MPP vymezena jako urbánní struktura kombinující kompaktní zástavbu v jádru historické obce a navazující zástavbu samostatných budov ve vlastních zahradách.

Využití území v lokalitě s vesnickou strukturou je limitováno prostřednictvím zásad prostorového uspořádání. V čl. 45 odst. 2 písm. d) návrhu textové části výroku MPP je stanoveno, že výškové uspořádání je ustálené a je možné pouze jeho doplňování s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8. Požadovaný vesnický charakter lokality 240 / Sedlec v jejím historickém jádru kolem původní návsi tak bude prostřednictvím regulativů MPP zachován.

Pro transformační plochu 411/240/2267 je navržena heterogenní struktura (04), stejně jako pro transformační plochu 411/240/2426, která byla v zásadě totožně vymezena v návrhu MPP pro veřejné projednání. Její návrh i nadále vychází především ze stávající zástavby a kompozice středního pásma starého Sedlce, tj. dosluhujících výrobních areálů, jako jsou haly mrazíren a bývalé cihelny. V navazující západní struktuře zástavby se nachází i bytové domy (v jednom z nich se nachází rovněž nemovitost ve vlastnictví podatele). Vychází tedy z částí, který dochovaný vesnický charakter nemají. Je potřeba zároveň brát v potaz dynamiku územního plánování, která reaguje na potřeby současných a budoucích generací. V rozsudku NSS ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010-169, soud uvádí: „Územní plánování je dynamický proces, který reaguje na společenské změny. Obec má právo měnit územní plán v závislosti na změně podmínek v území, přičemž takové změny musí být řádně odůvodněny.“ Součástí práva na samosprávu hl. m. Prahy je možnost reagovat na nové potřeby udržitelného rozvoje. To potvrdil též Ústavní soud v nálezu ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11: „Rozhodování o rozvoji spravovaného území patří mezi základní práva územní samosprávy.“ Územní plánování je ze své podstaty dynamický proces a obce mají legitimní právo měnit územní plán v reakci na změny podmínek v území, společenské změny a aktuální potřeby rozvoje. Na území hl. m. Prahy dochází ke značnému nárůstu obyvatel, který vyvolává nezbytnou potřebu navyšovat kapacity bydlení.

Tedy skutečnost, že je v dané lokalitě vymezena transformační plocha 411/240/2267, která má nevyhovující výrobní areály nahradit umožněním využití území pro bydlení, veřejnou vybavenost a služby zahrnující pracovní příležitosti, není apriori v rozporu s charakterem sídelního celku starý Sedlec a jeho vesnickou strukturou kolem původní návsi. Nadto je pro transformační plochy v čl. 44 odst. 4 textové části výroku návrhu MPP stanoveno, že prostorové uspořádání v této ploše má podpořit kompozici v širších vztazích v rámci lokality. I tímto koncepčním regulativem bude zajištěno, že v rámci transformační plochy bude reagováno na zástavbu starého Sedlece a její vesnický charakter.

Míra využití transformační plochy 411/240/2267 včetně koeficientu zastavěnosti byla už v návrhu pro veřejné projednání odvozena od již

existující zástavby a v rámci kontinuity také od již pořizovaných změn ÚP SÚ Z 3328/19, Z 3537/28 a Z 3569/35, kde byla stanovena míra využití „E“. Ta byla odvozena od stávající zástavby výrobních a skladových areálů. Způsob výpočtu míry využití území byl v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání upraven. Došlo také k přepočtu příslušných koeficientů tak, aby lépe reflektovaly stávající koeficienty v ÚP SÚ a důsledněji vycházely z odvození z dosavadní míry využití území. Míra využití transformační plochy 411/240/2267 tak i nadále odpovídá míře využití území stanovené uvedenými změnami ÚPSÚ.

Ještě před konáním opakovaného veřejného projednání byly změny ÚP SÚ Z 3328/19 a 3537/28 projednány s dotčenými orgány, schváleny zastupitelstvem a nabyly účinnosti. Pořizovatel při jejich hodnocení dospěl k závěru, že funkční využití pozemků dotčených těmito změnami je v souladu s aktuálním právním stavem těchto pozemků, protože toto funkční využití a kód míry využití plochy převzal z ÚP SÚ, což je zcela v souladu s principem kontinuity v územním plánování a v rámci jeho diskrečního oprávnění. Princip kontinuity mj. „umožňuje dotčeným osobám přizpůsobit své poměry záměrům soukromých či veřejných investorů v území, které byly zahrnuty do územně plánovací dokumentace. Spíše než žádoucím naopak je, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny, neboť tím dochází k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků.“ (srov. rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016-45).

Zákonnost změny Z 3328/19 byla již dokonce potvrzena nejprve Městským soudem v Praze v rozsudku ze dne 1. 7. 2025, č. j. 15 A 38/2025-215 a následně také Nejvyšším správním soudem v rozsudku ze dne 6. 3. 2026, č. j. 7 As 151/2025-113, kterým byla zamítnuta kasační stížnost podatele.

Obdobně tak pořizovatel postupoval i při přejímání pořizované změny Z 3569/35. Návrh MPP vymezení lokality 240 / Sedlec převzal z jejího již schváleného zadání, a to ve fázi, kdy byla již projednána se všemi dotčenými orgány. Jako taková se pořizovaná změna v rámci koordinace procesu územního plánování stala závazným podkladem pro nově pořizovaný MPP a případné vyhovění požadavku podatele by mj. bylo v rozporu se schváleným zadáním této změny.

K zohlednění vyjmenovaných pořizovaných změn ÚP SÚ v rámci pořizování MPP se vyjádřila taktéž dotčená městská část, která s jejich převzetím do návrhu MPP souhlasila.

V důsledku změny výpočtu míry využití území dle čl. 76 textové části výroku MPP (a čl. 95 a doplnění nového čl. 96) mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním došlo také ke změně nastavení

výškové regulace, která již není navázána na výpočet míry využití území. V rámci vypořádání připomínek a námitek obdržených v rámci veřejného projednání došlo ke komplexnímu prověření výškové regulace jako celku a ve vybraných čtvercích byla upravena, tak aby lépe zohledňovala přijaté a pořizované změny ÚP SÚ, a to vzhledem k jejímu odpojení od míry využití území. Průměrná podlažnost 5 (Vz 5) a RPN 4-6 spolu s maximálním koeficientem zastavěnosti budovami (Z_{max}) 55 % odpovídá hodnotám kódu míry využití plochy „E“ dle oddílu 7 bodu 7a) regulativů ÚP SÚ. Při minimálním koeficientu zeleně 0,5 bylo možné umisťovat 5 a více podlaží. Tomuto nastavení tak odpovídá také regulativ regulovaného množství hrubých podlažních ploch (ke způsobu výpočtu blíže viz kapitola 9 textové části odůvodnění MPP, konkrétně zdůvodnění čl. 76 a 96 textové části výroku MPP). Rozmezí podlažnosti 6 tudíž při změně výpočtu míry využití území více odpovídá regulaci stanovené výše uvedenými změnami ÚP SÚ.

Podkladem pro vymezení plochy 411/240/ 2267 a obecně celé lokality 240 / Sedlec byly také podkladové studie pro již schválené změny ÚP SÚ Z 3328/19, Z 3537/28 a pořizovanou změnu Z 3569/35, tj. „Obytný soubor Sofil Sedlec – podklad pro podnět na změnu územního plánu“ z 03/2018 a „Koordinační studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec – sever“ z 09/2018. Doplnujícím podkladem byla taktéž Urbanistická studie Nový Sedlec z 12/2021, zejména její analytická část. Všechny tyto studie zohledňují vesnický charakter zástavby územního celku starého Sedlce. Všechny vycházejí také z požadavku na udržitelný rozvoj území a ochranu stávajících hodnot. Změny struktury transformační plochy 411/240/2267 na (06) zahradního města by tudíž byla v rozporu s principem kontinuity, který je v rámci MPP respektován.

Námítka

ID 3035914

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Lokalita | 781, 961, 240, 164

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 94

Název | 80) Připomínky k Lokalitě 240 – členění ploch

Vyjádření

A)Lokalita vymezená na listu 240 Sedlec - Členění ploch je nedostatečné.

Odůvodnění

2-Členění ploch je nedostatečné. Pro řešení lokality Sedlec je nutné zavést přesnější vymezení, které rozliší starou zástavbu a nové zahradní město a infrastrukturní stavby - zastávka MHD, parkoviště, pátevní novou komunikaci řešící dopravu v nové transformační ploše a navazující vybavenost.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Lokalitu 240 Sedlec MPP vymezuje jako zastavitelnou, stabilizovanou, obytnou lokalitu se strukturou vesnickou (vesnická struktura je vymezena v čl. 45 odst. 1 návrhu textové části výroku MPP), která výslovně chrání dochovaný charakter jádra původního historického sídla, přičemž směřuje k zachování prostorového uspořádání a posílení historického jádra vesnice. Lokalitu 164 Nový Sedlec pak MPP vymezuje jako zastavitelnou, transformační, obytnou lokalitu se strukturou heterogenní, tedy jako území určené k proměně.

MPP tedy již na úrovni vymezení lokalit rozlišuje mezi stávající (stabilizovanou) vesnickou zástavbou v lokalitě 240 a novou transformační zástavbou v lokalitě 164. Rozlišení staré (stabilizované, vesnické) zástavby a nové (transformační, heterogenní) zástavby je v MPP zajištěno prostřednictvím odlišného vymezení regulativů pro tyto dvě odlišné části území.

MPP vymezuje infrastrukturní stavby v odpovídající podrobnosti. Poloha zastávek není předmětem MPP, neboť přesahuje míru podrobnosti územního plánu. MPP však vymezuje trasu tramvaje tak, že umístění zastávky poblíž ulice Kamýcké umožňuje. Technické parametry navrhované tramvajové trati MPP s ohledem na své měřítko blíže nestanovuje. Konkrétní řešení koridoru trasy vedené komplikovaným terénem, včetně situování zastávek zajišťujících pokrytí docházkových vzdáleností, je předmětem podrobné urbanistické studie zohledňující strukturu zástavby, terénní podmínky a parametry trasy.

Pokud jde o vymezení parkoviště, v rámci přípravy MPP byla důkladně prověřena potřeba záchytného parkování. MPP záchytné parkoviště P+R v bezprostřední blízkosti řešeného území již vymezuje, a to v lokalitě 383 / Suchdol. Tato poloha je z hlediska funkce záchytného parkování optimální, protože zachycuje příjezdovou automobilovou a autobusovou dopravu na hranici města, čímž výrazně omezuje zatížení městské uliční sítě. Zřízení dalšího záchytného parkoviště přímo v lokalitě Nový Sedlec by bylo nežádoucí, neboť by do obytné lokality zavádělo vnější automobilovou dopravu, což by mělo negativní dopad na kvalitu veřejného prostranství a životního prostředí rezidentů.

Pokud jde o vymezení páteřní komunikace, dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, neodhalila zásadní zvýšení automobilové dopravní zátěže. Nová zástavba má být řešena prostřednictvím 4 samostatných napojení s cílem přerozdělení dopravy. Jako základní ulevení automobilové dopravy byla vyhodnocena realizace tramvajové tratě.

Pokud jde o navazující vybavenost, vymezení způsobu využití zastavitelných transformačních ploch 411/240/2267, 411/164/2184, 411/164/2645, 411/164/2646 a 411/164/2647 v lokalitách 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec jako ploch obytných (čl. 63 návrhu textové části výroku MPP) umožňuje umisťování nejen staveb pro bydlení, ale i širokého spektra funkcí zajišťujících obsluhu území. V těchto plochách je přípustná veřejná vybavenost, obchod, administrativa, nerušící výroba, sport a rekreace, případně jejich kombinace.

Námítka

ID 3035915

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 95

Název | 81) Popis stabilizované plochy v MPP - text

Vyjádření

3-V této návaznosti upozorňujeme, že popis stability ploch v MPP je zásadně neuspokojivý požadujeme, aby byl upřesněn.

Odůvodnění

Stabilizované území je plocha, kde je možné pouze doplnění, úpravy a změny stávající zástavby a to tak, aby nedošlo k většímu navyšování kapacity vymezené plochy a k větším změnám funkčního využití. Změny ve stabilizovaných plochách nesmí narušit stávající charakter a přinést nepřiměřenou zátěž. Ve stabilizovaném území se předpokládají pouze malé a nepříliš významné změny. Jedná se tedy o území s dosavadním charakterem daným stávajícími funkčními a prostorovými vazbami, které se nebudou zásadně měnit. Z tohoto důvodu není ve stabilizovaném území nutná prostorová regulace, která by stanovovala míru využití území neboť zde mají být m.J. zachovány stávající prostorové vazby a další rozsáhlá stavební činnost je nepřípustná.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí že, MPP vymezuje pojem stabilizovaného území srozumitelně a konzistentně. Stabilizované lokality jsou lokalitami s ustáleným charakterem zástavby, ve kterých je cílový charakter z velké části odvozen od stávajícího charakteru zástavby. Stabilizované území je třeba toliko dotvářet, přičemž zástavba má v zásadě vždy odpovídat již realizované okolní zástavbě. Toto vymezení samo o sobě vylučuje výrazné změny charakteru území včetně masivní zástavby.

Požadavek na to, aby ve stabilizovaném území nebyla stanovena prostorová regulace určující míru využití území, není důvodný. Stanovení prostorové regulace i ve stabilizovaném území je legitimním nástrojem územního plánování, který zajišťuje právní jistotu a předvídatelnost pro účastníky navazujících řízení. Regulativy stabilizovaného území jsou v MPP nastaveny tak, aby zachovaly stávající prostorové vazby a zabránily nepřiměřené stavební činnosti, což je v souladu s povahou a účelem stabilizovaného území. Regulativy přitom nejsou v MPP zavedeny nekonzistentně, ale navazují na osvědčený přístup předcházející územně plánovací dokumentace.

A dále pořizovatel uvádí že:

Problematika regulativů stabilizovaného území byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP.

Ve stabilizovaném území návrh MPP nestanovuje míru využití území k zastavění méně konkrétně než ÚP SÚ. Ve zmíněných ustanoveních ÚP SÚ stanovuje, že stabilizovaným územím se rozumí území, v němž územní plán nepředpokládá výrazný rozvoj. Návrh MPP obsahuje obdobnou definici v čl. 70 pouze formulovanou jinými slovy bližšími ostatním regulativům MPP. Dále ÚP SÚ stanovuje, že za přípustné se považuje řešení v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a jako podklad pro rozhodování o struktuře a výšce zástavby odkazuje na ÚAP. Návrh MPP de facto obdobně stanovuje, že míra využití území se odvozuje podle stávající zástavby. Výškovou regulaci navíc návrh MPP stanovuje přímo závaznými regulativy v rámci vlastní regulace, nikoli pouze přihlédnutím k nezávažným ÚAP. Taktéž je tomu z hlediska stanovení požadavku na strukturu, která je určena přímo v závazných regulativech MPP, nikoli pouze přihlédnutím k nezávažným ÚAP.

Kromě toho je návrhem MPP vymezena základní síť veřejných prostranství a případně další omezující podmínky pro zastavění území, kterou ÚP SÚ v takové podrobnosti vůbec nereguloval. V této souvislosti lze z hlediska ochrany stabilizovaného území zmínit i nový nástroj návrhu MPP, kterým je regulativ parku ve volné zástavbě, který ÚP SÚ vůbec neobsahuje, a který upřesňuje a chrání charakter stabilizovaného území na sídlištích — v modernistických strukturách. Obdobně je tomu ve stabilizovaném území s regulativem zahrad, který výslovně požaduje zachování podílu zahrad, což je opět regulativ, který ÚP SÚ nestanovuje.

U záměrů bude proto v rámci posuzování souladu s MPP posuzován soulad se stanoveným typem struktury, výškovou regulací a dalšími vymezenými strukturálními regulativy a regulativy způsobu využití, nadto pak ještě soulad s popisem cílového charakteru lokality. Stanovení míry využití území pomocí výškové regulace, regulace veřejných prostranství, charakteru zástavby a přizpůsobením okolní zástavbě je běžnou formou regulace míry využití ve stabilizovaném území v rámci územního plánování v ČR i v zahraničí a bylo vyhodnoceno jako účelné a vyvážené z hlediska vážení soukromých a veřejných zájmů.

Pořizovatel na základě výše uvedeného konstatuje, že obavy ohledně přílišného rozvolnění či benevolence rozhodování ve stabilizovaném území, jakož i údajná nejednoznačnost rozhodování ve stabilizovaném území, nejsou oprávněné, neboť je zcela bez pochyby, dle výše uvedeného, že návrh MPP závazně reguluje a chrání stabilizované území výrazně více (přísněji) než ÚP SÚ.

Z důvodu větší jednoznačnosti byly na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání regulativy stabilizovaného území (a malých rozvojových ploch) upraveny a zpřesněny tak, že bylo doplněno

odvozování regulativů při posuzování zastavitelnosti z bezprostředního okolí a z územní studie, která slouží jako odborný podklad pro rozhodování v území. Dále již návrh upravován nebyl, neboť textace regulativů byla shledána jako přiměřená a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že návrh MPP odstavcem 3 čl. 74 není v rozporu s § 43 odst. 3 stavebního zákona, neboť návrh MPP nevymezuje a neobsahuje uliční ani stavební čáry (taková podrobnost by příslušela regulačnímu plánu). Ustanovení pouze deklaruje, že zastavitelnost budovami se určuje až v rámci vymezení uličních a stavebních čar, což není úkolem územního plánu, ale probíhá v rámci následných řízení, např. při projednání územní studie či samotném řízení o povolení záměru.

Námítka

ID 3035916

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Lokalita | 781, 240

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 96

Název | 82) Připomínky k Lokalitě 240 – Areál mrazíren

Vyjádření

A)Lokalita vymezená na listu 240 Sedlec

4-Areál mrazíren je ve skutečnosti transformační plochou, kterou je třeba k tomuto účelu vymezit a doplnit individuálními regulativy s podlažností 2-3 NP, zahradní město.

Odůvodnění

Sedlec je příměstská čtvrť zahradního města, které se prolíná s dochovanými zbytky vesnické zástavby, kostelíkem a zámečkem se zahradou. Je zasažena areálem mrazíren a sousedním průmyslovým areálem, které jsou umístěny podél železniční trati Praha - Ústí nad Labem, a které by se měly transformovat do podoby zahradního města.

Lokalita Sedlec je součástí krajiny Vltavského kaňonu. Je žádoucí zachování a rozvíjení klidového charakteru rezidenční čtvrti v malých činžovních a rodinných domech o 2-3 podlažích, aby byl současný ráz zástavby doplněn a ne přehlušen novou zástavbou. Spolu s transformací mrazíren je nutné řešit kompletně novou silniční síť, která umožní obsloužit uspokojivě celé území, umožní přístup k železniční zastávce. Důležité je vybudování nového podchodu pod tratí, který propojí oddělenou část Sedlce u Vltavy se Sedlcem za tratí. Velice potřebné je urbanistické provázání do Nového Sedlce. Navržená tramvajová trať by měla obsloužit jak starý, tak Nový Sedlec. Lokalita má potenciál být i jedním ze zásadních nástupních i cílových bodů pro rekreační aktivity podél Vltavy. Rekreační potenciál ve vazbě na údolí a řeku Vltavu je zde prakticky nevyužit a je třeba vytvářet podmínky, aby mohl být tento potenciál využit.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Areál mrazíren je MPP vymezován jako transformační plocha 411/240/2267 s heterogenní strukturou (04), stejně jako transformační plocha 411/240/2426, která byla v zásadě totožně vymezena v návrhu MPP pro veřejné projednání. Její návrh i nadále vychází především ze stávající zástavby a kompozice středního pásma starého Sedlce, tj. dosluhujících výrobních areálů, jako jsou haly mrazíren a bývalé cihelny.

Míra využití transformační plochy 411/240/2267 včetně koeficientu zastavěnosti byla už v návrhu pro veřejné projednání odvozena od již existující zástavby a v rámci kontinuity také od již pořizovaných změn ÚPSÚ Z 3328/19, Z 3537/28 a Z 3569/35, kde byla stanovena míra využití „E“. Ta byla odvozena od stávající zástavby výrobních a skladových areálů. Způsob výpočtu míry využití území byl v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání upraven. Došlo také k přepočtu příslušných koeficientů tak, aby lépe reflektovaly stávající koeficienty v ÚP SÚ a důsledněji vycházely z odvození z dosavadní míry využití území. Míra využití transformační plochy 411/240/2267 tak i nadále odpovídá míře využití území stanovené uvedenými změnami ÚPSÚ.

Ještě před konáním opakovaného veřejného projednání byly změny ÚP SÚ Z 3328/19 a 3537/28 projednány s dotčenými orgány, schváleny zastupitelstvem a nabyly účinnosti. Pořizovatel při jejich hodnocení dospěl k závěru, že funkční využití pozemků dotčených těmito změnami je v souladu s aktuálním právním stavem těchto pozemků, protože toto funkční využití a kód míry využití plochy převzal z ÚPSÚ, což je zcela v souladu s principem kontinuity v územním plánování a v rámci jeho diskrečního oprávnění. Princip kontinuity mj. „umožňuje dotčeným osobám přizpůsobit své poměry záměrům soukromých či veřejných investorů v území, které byly zahrnuty do územně plánovací dokumentace. Spíše nežádoucí naopak je, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny, neboť tím dochází k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků.“ (srov. rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016-45).

Zákonnost změny Z 3328/19 byla již dokonce potvrzena nejprve Městským soudem v Praze v rozsudku ze dne 1. 7. 2025, č. j. 15 A 38/2025-215 a následně také Nejvyšším správním soudem v rozsudku ze dne 6. 3. 2026, č. j. 7 As 151/2025-113, kterým byla zamítnuta kasační stížnost podatele.

Obdobně tak pořizovatel postupoval i při přejímání pořizované změny Z 3569/35. Návrh MPP vymezení lokality 240 / Sedlec převzal z jejího

již schváleného zadání, a to ve fázi, kdy byla již projednána se všemi dotčenými orgány. Jako taková se pořizovaná změna v rámci koordinace procesu územního plánování stala závazným podkladem pro nově pořizovaný MPP a případné vyhovění požadavku podatele by mj. bylo v rozporu se schváleným zadáním této změny.

K zohlednění vyjmenovaných pořizovaných změn ÚP SÚ v rámci pořizování MPP se vyjádřila taktéž dotčená městská část, která s jejich převzetím do návrhu MPP souhlasila.

V důsledku změny výpočtu míry využití území dle čl. 76 textové části výroku MPP (a čl. 95 a doplnění nového čl. 96) mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním došlo také ke změně nastavení výškové regulace, která již není navázána na výpočet míry využití území. V rámci vypořádání připomínek a námitek obdržených v rámci veřejného projednání došlo ke komplexnímu prověření výškové regulace jako celku a ve vybraných čtvrcích byla upravena, tak aby lépe zohledňovala přijaté a pořizované změny ÚPSÚ, a to vzhledem k jejímu odpojení od míry využití území. Průměrná podlažnost 5 (Vz 5) a RPN 4-6 spolu s maximálním koeficientem zastavěnosti budovami (Z_{max}) 55 % odpovídá hodnotám kódu míry využití plochy „E“ dle oddílu 7 bodu 7a) regulativů ÚPSÚ. Při minimálním koeficientu zeleně 0,5 bylo možné umisťovat 5 a více podlaží. Tomuto nastavení tak odpovídá také regulativ regulovaného množství hrubých podlažních ploch (ke způsobu výpočtu blíže viz kapitola 9 textové části odůvodnění MPP, konkrétně zdůvodnění čl. 76 a 96 textové části výroku MPP). Rozmezí podlažnosti 6 tudíž při změně výpočtu míry využití území více odpovídá regulaci stanovené výše uvedenými změnami ÚPSÚ.

Podkladem pro vymezení plochy 411/240/ 2267 a obecně celé lokality 240 / Sedlec byly také podkladové studie pro již schválené změny ÚP SÚ Z 3328/19, Z 3537/28 a pořizovanou změnu Z 3569/35, tj. „Obytný soubor Sofil Sedlec – podklad pro podnět na změnu územního plánu“ z 03/2018 a „Koordinační studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec – sever“ z 09/2018. Doplnujícím podkladem byla taktéž Urbanistická studie Nový Sedlec z 12/2021, zejména její analytická část. Všechny tyto studie zohledňují vesnický charakter zástavby územního celku starého Sedlce. Všechny vycházejí také z požadavku na udržitelný rozvoj území a ochranu stávajících hodnot. Transformace průmyslového areálu mrazíren na obytný soubor nahrazuje nepropustný průmyslový areál bez veřejných prostranství a s ekologickou zátěží provozu mrazíren obytným souborem s veřejnými prostranstvími. Místo ploch pro nerušící výrobu jsou navrženy plochy obytné, jejichž součástí jsou i vegetační plochy, stromořadí a vymezení parku. Zároveň předmětná transformační plocha navazuje na západní strukturu zástavby, ve které se nachází i bytové domy (mj. i bytový dům s nemovitostí podatele), a vychází tedy z částí, který dochovaný vesnický charakter nemají. Je potřeba

zároveň brát v potaz dynamiku územního plánování, která reaguje na potřeby současných a budoucích generací. V rozsudku NSS ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010-169, soud uvádí: „Územní plánování je dynamický proces, který reaguje na společenské změny. Obec má právo měnit územní plán v závislosti na změně podmínek v území, přičemž takové změny musí být řádně odůvodněny.“ Součástí práva na samosprávu hl. m. Prahy je možnost reagovat na nové potřeby udržitelného rozvoje. To potvrdil též Ústavní soud v nálezu ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11: „Rozhodování o rozvoji spravovaného území patří mezi základní práva územní samosprávy.“ Územní plánování je ze své podstaty dynamický proces a obce mají legitimní právo měnit územní plán v reakci na změny podmínek v území, společenské změny a aktuální potřeby rozvoje. Na území hl. m. Prahy dochází ke značnému nárůstu obyvatel, který vyvolává nezbytnou potřebu navyšovat kapacity bydlení.

Ostatně ani sám podatel dlouhodobě nepovažuje současný areál mrazíren za věcně správné řešení, když jej často označuje za „exces“ či „nevhodné doplnění zástavby v 50. letech minulého století socialistickými plánovači zástavbou mrazíren.“

Požadavku, aby transformační plocha 411/240/2267 mrazíren byla vymezena jako zástavba zahradního města s nízkopodlažní strukturou nelze vyhovět právě z důvodu transformačního charakteru této plochy, kdy její charakter ztotožňovat se zbývajícím územím lokality 240/Sedlec, ve kterém je vymezen typ struktury (05) vesnická struktura ani s konceptem zahradního města. Sedlec má vesnickou strukturu stanovenou pro stabilizované území, a tedy v tomto ohledu je Metropolitní plán v souladu s charakterem stávajícího sídla. Transformační plocha mrazíren je naopak územím určeným k transformaci, bez odpovídající obytné zástavby, a její charakter proto nemůže být popsán stejně jako u první lokality. Požadavek, aby transformační plocha 411/240/2267 byla popsána jako vesnická struktura (resp. jako zahradní město) obdobně jako stabilizovaná část lokality Sedlec, je proto nedůvodný.

Pokud jde o požadavek na řešení komplexní silniční sítě a dopravní infrastruktury, dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, neodhalila zásadní zvýšení automobilové dopravní zátěže na ulici Kamýcká, a to jak ve variantě bez vybudování Pražského okruhu v úseku Ruzyně – Suchdol a Suchdol – Březiněves, tak i s jeho dostavbou. Konkrétně je v bodě 3.9.1 Dopravní studie k Urbanistické studii Nový Sedlec – Návrhová část uvedeno, že „z provedených posouzení je celkově zřejmé, že přílehlý úsek ul. Kamýcká a na něm umístěné křižovatky budou disponovat jak ve střednědobém, tak i dlouhodobém výhledu dostatečnou kapacitou pro převedení očekávaných zátěží.“ V lokalitě 164 / Nový Sedlec má být podle dopravní studie nová zástavba řešena prostřednictvím 4 samostatných napojení, aby došlo k přerozdělení

dopravy. Dále jsou doporučeny například realizace levých odbočovacích pruhů ve směru „z centra“ a zajištění úpravy křižovatek na ulici Kamýckou. Jako základní ulevení automobilové dopravy byla vyhodnocena realizace tramvajové tratě, kterou MPP prostřednictvím koridoru 910-622/-/14 vymezuje.

Pokud jde o požadavek na vybudování podchodu pod tratí, v návrhu MPP je vymezeno propojení 640/-/133 „Propojení přes železnici v Sedlci — návrh“ jako významná stavba pro bezmotorovou dopravu dle čl. 127 a 128 textové části výroku MPP. Konkrétní formu – podchod nebo nadchod – MPP nestanovuje vzhledem k úrovni podrobnosti územního plánu. Při hledání nejvhodnějšího řešení křížení pozemní komunikace ul. Přerušená s železniční tratí tak budou předmětem analýzy v navazujících stupních plánování všechny typy mimoúrovňového křížení (včetně podchodu).

Pokud jde o požadavek na vedení tramvajové trati pro obsluhu Sedlece i Nového Sedlece, tramvajová trasa je vedena náročným terénem Nového Sedlece, kde musí překonávat výrazné výškové rozdíly a spojuvat klíčové cílové body co nejkratší cestou, aby představovala reálnou alternativu k individuální automobilové dopravě. Podoba koridoru vychází z Urbanistické studie Nový Sedlec a přihlíží k terénním podmínkám. Pro spodní část Sedlece bude trať rovněž využitelná, byť s větší docházkovou vzdáleností.

Pokud jde o požadavek na urbanistické provázání s Novým Sedlecem, vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec vychází z Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021, jejíž součástí byla také komplexní dopravní studie, v rámci které došlo k prověření kapacit pozemních komunikací ulic Kamýcká – Roztocká se zohledněním informací záměrů nové zástavby v území i rozvoje v přílehlé části Středočeského kraje.

Rada hl. m. Prahy schválila první návrh Urbanistické studie Nový Sedlec usnesením č. 1497 ze dne 13. 6. 2022, kde bylo mimo jiné Radou hl. m. Prahy konstatováno, že „považuje důležitost území a jeho komplexní řešení včetně širšího území za prioritu“. Lokalitu 164 Nový Sedlec Metropolitní plán vymezuje jako zastavitelnou, transformační, obytnou lokalitu se strukturou heterogenní, tedy jako území určené k proměně, v němž stanoví podmínky pro vytvoření různorodého města s přiměřenou sítí občanské vybavenosti a parků, se sítí veřejných prostranství propojenou s lokalitou Vltava sever, s napojením na tramvajovou dopravu a s doplněním rekreační vybavenosti u ulice Kamýcká.

Pokud jde o požadavek na využití rekreačního potenciálu Vltavy, dostupnost této lokality ze Sedlece je posílena vymezením lávky přes Vltavu (640/-/59), která propojí lokalitu 240 / Sedlec s lokalitou 319 / Podhoří a umožní obyvatelům obou břehů využívat rekreační zázemí ve vazbě na cyklostezky a přírodní lokalitu 916 / Vltava sever. Lávka i v případě návrhu MPP navazuje na cyklostezku a rekreační oblast

v lokalitě 916 / Vltava sever. I při tomto umístění bude lávka využívána množstvím občanů z lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec, kteří lávku přes Vltavu budou moci využít pro krátké procházky. Předmětnou lávkou se tak zvyšuje propojenost města jak pro rekreační, tak pro čistě funkčně mobilní účely.

Zajištění rekreačních funkcí je v řešených plochách garantováno regulativy míry využití území (zastavitelnosti) a dále konkrétním vymezením ploch a bodů městských parků (čl. 86 návrhu textové části výroku MPP), konkrétně 123/164/1081 a 123/164/3256. Tím je zabezpečeno jak zachování stávající zeleně, tak vznik nových parkových a rekreačních ploch.

Námítka

ID 3035917

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Lokalita | 781, 961, 240, 164

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 97

Název | 83) Připomínky k Lokalitě 240 – vymezení historického jádra

Vyjádření

A)Lokalita vymezená na listu 240 Sedlec

5-V rámci ostatní stabilizované plochy je nutné vymezit plošně historické jádro a zámeček. Je nutné zamezit realizaci další nevhodné zástavby u zámečku a nové příjezdové komunikace.

Odůvodnění

U zámečku je nutné chránit historickou zahradu, park a samotnou stavbu jako genius loci celé lokality. Zásadní je rovněž neumožnit další dostavbu a nové stavby, novou přístupovou komunikaci, které by narušily historický park se stromy a především zástavba není realizovatelná vzhledem k omezené kapacitě ulice V Sedlci. Realizace by navíc zapříčinila kácení velkého množství stromů v historické zahradě a okolí. Celé území je nutné stabilizovat, tak jak bylo vymezeno v původním územním plánu před jeho změnami, které umožnily další naprosto nevhodné umístění obytných budov a narušení historické zahrady a hromadné kácení stromů !

Tomuto území je nutné věnovat zvýšenou pozornost a stav ověřit na místě.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že lokalitu 240 Sedlec MPP vymezuje jako zastavitelnou, stabilizovanou, obytnou lokalitu se strukturou vesnickou, výslovně chrání dochovaný charakter jádra původního historického sídla a směřuje k zachování prostorového uspořádání a posílení historického jádra vesnice; tím odpovídá požadavku ZÚR na respekt k původnímu charakteru sídel v Přípražích. MPP chrání dochovaný charakter jádra původního sídla v podrobnosti územního plánu jako stabilizované lokality, včetně vymezení městského parku a zahrad. Novou komunikaci MPP nevymezuje. Případné konkrétní zásahy do historické zahrady, dřevin a dopravní napojení se posuzují až v navazujících řízeních. Areál zámku je předmětem ochrany státní památkové péče dle zvláštních právních předpisů. Rozsah ochrany MPP nemůže nijak omezit ani rozšířit.

Dále pořizovatel uvádí že:

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména

zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035918

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Lokalita | 781, 240

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 98

Název | 84) Připomínky k Lokalitě 240 – napojení na Kamýckou

Vyjádření

A)Lokalita vymezená na listu 240 Sedlec

6- Musí být vytvořeno dopravní napojení na Kamýckou ul. novým dalším napojením.

Odůvodnění

Ulice V Sedlci je již zcela vytížena a vzhledem ke svým dimenzím nelze počítat s nárůstem dopravy. Musí být vytvořena zcela nová ulice protínající stávající průmyslové areály (a řešících jejich transformaci na zahradní město) a napojující se přímo na ulici Kamýckou a to souběžně, na jedné straně s železniční tratí, a na druhé straně s ulicí V Sedlci. Toto napojení musí být podmínkou dalšího rozvoje lokality a musí především umožňovat obslužnost mrazíren a nově plánovaných obytných objektů.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

MPP formuluje koncepci a zásady řešení a v jemu příslušném měřítku definuje komplexní návrh dopravní infrastruktury vytvářející podmínky pro proporcionální rozvoj všech modálů dopravy. Každý segment dopravy vykazuje specifické nároky a podmínky pro optimální provoz a plnění funkce, které je třeba skloubit při zachování udržitelného rozvoje společnosti a všestranně kvalitních životních podmínek.

Vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec vychází z Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021, jejíž součástí byla také komplexní dopravní studie celé spádové oblasti. Dopravní studie

neodhalila zásadní zvýšení automobilové dopravní zátěže na ulici V Sedlci ani na ulici Kamýcká. Lokality jsou řešeny komplexně, včetně otázky dopravní infrastruktury. Dopravní kapacita území i v širších vztazích byla důkladně a koncepčně prověřena. Posouzení konkrétních podmínek napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu je pak předmětem navazujících řízení.

Návrh MPP nestanovuje etapizaci v území či podmíněnost dopravní ani technickou infrastrukturou. V souvislosti s vymezenými podmíněnostmi infrastrukturou dle ÚP SÚ byl tento nástroj opakovaně v jednotlivých fázích pořizování návrhu MPP prověřen a metodicky vyhodnocen jako neodůvodněný a v MPP systémově není využíván.

Území HMP je z pohledu infrastruktury tak komplexní, že má příliš obtížně předvídatelnou dynamiku změn v území. Při zohlednění měřítko územního plánu a nástrojů, které poskytuje navazující povolovací řízení (průkaz dopravního řešení, povolení správců sítí apod.) byl nástroj podmíněnosti ploch infrastrukturou vyhodnocen jako neadekvátní vůči požadovanému účelu.

Z hlediska infrastruktury nižší úrovně je vymezení napojení zástavby na technickou infrastrukturu a základní komunikační síť mimo podrobnost územního plánu, detailní technické řešení a podrobný průkaz napojení na infrastrukturu je předmětem následujících řízení. Zástavbu zpravidla není možné povolit ani zkolaudovat bez zajištění napojení na síť. Stavební úřad a správce infrastruktury může v dostatečné míře stanovovat podmínky připojení. Územní plán nemůže řešit problém kapacity infrastruktury s takovou přesností a pružně se přizpůsobovat aktuálním podmínkám tak jako stavební úřad nebo pověřený správce. Pro koordinaci v měřítku jednotlivých rozvojových ploch je vymezen univerzálnější a flexibilnější nástroj podmíněnosti plánovací smlouvou, který v sobě může zohlednit komplexní potřeby čtvrti včetně dohody nad realizací technické infrastruktury i jejího spolufinancování, včetně dalších nezbytných soukromoprávních ujednání.

Z hlediska nadřazené infrastruktury (kmenové stoky, tramvajové tratě, sběrné komunikace apod.), ta zpravidla v kontextu HMP ovlivňuje tak rozsáhlá a vlastnický fragmentovaná území, že vymezení konkrétních ploch touto infrastrukturou podmíněných není možné za předpokladu dodržení rovného a nediskriminačního přístupu vůči jednotlivým vlastníkům v území. Návrh MPP však vytváří předpoklady pro realizaci této infrastruktury. V případě nadřazené infrastruktury vymezuje dostatečné množství koridorů a ploch pro realizaci záměrů infrastruktury včetně vymezení veřejně prospěšných staveb. Pro případný další výhledový rozvoj jsou vymezeny plochy a koridory územních rezerv.

MPP navrhuje vyvážený rozvoj všech částí města v návaznosti na funkční systém dopravní infrastruktury a vymezuje dostatečné množství staveb v souladu s dopravní koncepcí a strategickými dokumenty města. V souladu s Plánem udržitelné mobility je za prioritní považována kolejová doprava a intenzita zástavby je navrhována i s ohledem na stávající i navržené koridory.

Z těchto důvodů nebyla etapizace ani podmíněnost dopravní či technickou infrastrukturou vymezena.

Námítka

ID 3035919

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Lokalita | 781, 961, 240, 383, 164

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 99

Název | 85) Připomínky k Lokalitě 240 a 164 – suburbanizace - podmíněnost

Vyjádření

A)Lokalita vymezená na listu 240 Sedlec, případně i listu 164 Nový Sedlec

7-neřešení problematiky suburbanizace. Je nutné výstavbu podmínit vyřešením této problematiky a především do územního plánu navrhnout adekvátní řešení.

Odůvodnění

Zásadním problémem výstavby v lokalitě Sedlec, Nový Sedlec a Suchdol je suburbanizace. Při návrhu územního plánu nedošlo k vyhodnocení problematiky vzniku, přípravy a výstavby mnoha tisíců bytů a RD v okolí hl.m.Prahy. Občané v těchto satelitních městech velikosti dřívějších okresních měst, pracují, vzdělávají se a cestují za nákupy do hl.m. Prahy. V jejich lokalitách nikdo žádnou základní občanskou vybavenost nevybudoval. Navíc je nutné počítat s dalším velkým nárůstem počtu obyvatel v dnes připravovaných satelitech. Výsledkem jsou a budou (vlivem dalšího nárůstu výstavby čím dál častější) dopravní kolapsy a přeplněnost Kamýcké a veškerých komunikací směr Jugoslávských partyzánů, Vítězné náměstí.

Rovněž nová výstavba v hl.m. Praze - Suchdol, Sedlec a především Nový Sedlec (jak dnes realizovaná, tak zejména navržená Metropolitním územním plánem) nepřináší novou infrastrukturu, nové komunikační napojení a řešení, nové školy, nové obchody, ale i inženýrské sítě. Již dnes je problém s dopravou, ale po neregulované výstavbě v Suchdole, i s dešťovou a splaškovou kanalizací. Z tohoto důvodu je nutné výstavbu podmínit vyřešením této problematiky a především do územního plánu navrhnout adekvátní řešení. Nejsme pro zastavení výstavby, ale pro nalezení

adekvátních řešení. Ta ale musí být nalezena před výstavbou !
V rámci územního plánování musí být především vyřešena doprava.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Regulativy a navržený způsob využití v lokalitě 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec představují v zásadě zhmotnění dlouhodobého veřejného zájmu, a to regeneraci nekonceptně umístěných a nedostatečně využitých ploch výroby a skladování (tzv. brownfieldů), pro nepodnikatelské využití, a to i pro účely bydlení a občanské vybavenosti (srov. např. Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024). Vymezení způsobu využití transformačních ploch v lokalitách 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec jako zastavitelná obytná (čl. 63 textové části výroku MPP) umožní do daných ploch umisťovat nejen stavby pro bydlení, ale i záměry pro obsluhu obyvatel (veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci). Tím MPP směřuje k dosažení souladu mezi veřejnými a soukromými zájmy nejen vlastníků pozemků nacházejících se v řešené ploše, ale také obyvatel okolní zástavby (srov. § 18 odst. 2 a 3 stavebního zákona). Nedojde tak ke ztrátě sociálních vazeb ani služeb či veřejné vybavenosti.

Současně v důsledku koncepčních změn návrhu MPP ve vztahu k právní kontinuitě, úpravy metodiky MVÚ a zpracování finální podoby Urbanistické studie Nový Sedlec byly v rámci lokality 164 / Nový Sedlec v návrhu pro opakované veřejné projednání vymezeny individuální regulativy veřejné vybavenosti, a to jak bodem, tak i plošně. Nové plochy a body veřejné vybavenosti jsou vymezeny jak pro občanskou vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. b) návrhu textové části MPP), tak i pro rekreaci (412/164/8139). Plocha 800/164/2052 zůstala zachována, avšak její využití bylo změněno na rekreační vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. c) textové části MPP).

Z těchto doplnění tudíž jasně vyplývá záměr na rozvoji lokality Nový Sedlec jako koncepční plnohodnotné čtvrti, která nevede k nežádoucí suburbanizaci území. Předmětné transformační plochy navazují na stávající městské struktury, nacházejí se stále na území hl. m. Prahy. Vymezení těchto transformačních ploch postrádá i další typické znaky suburbanizace: neohrožuje volnou krajinu, nejedná se o rozvolněnou zástavbu s nízkou hustotou (nenaplňuje definici tzv. městské kaše, neboli „urban sprawl“), v kontextu celku se nebude jednat o monofunkční obytnou zástavbu, obytné plochy nejsou umisťovány izolovaně od stávajících městských struktur (v autonomní poloze). Naopak díky využití již (minimálně zčásti) zastavěných či zpevněných ploch lze hovořit o recyklaci území, využití brownfieldů a zahušťování

území, což naopak působí proti suburbanizaci či rozrůstání sídel do krajiny.

Návrh MPP nestanovuje etapizaci v území či podmíněnost dopravní ani technickou infrastrukturou. V souvislosti s vymezenými podmíněnostmi infrastrukturou dle ÚP SÚ byl tento nástroj opakovaně v jednotlivých fázích pořizování návrhu MPP prověřen a metodicky vyhodnocen jako neodůvodněný a v MPP systémově není využíván.

Území HMP je z pohledu infrastruktury tak komplexní, že má příliš obtížně předvídatelnou dynamiku změn v území. Při zohlednění měřítka územního plánu a nástrojů, které poskytuje navazující povolovací řízení (průkaz dopravního řešení, povolení správců sítí apod.) byl nástroj podmíněnosti ploch infrastrukturou vyhodnocen jako neadekvátní vůči požadovanému účelu.

Z hlediska infrastruktury nižší úrovně je vymezení napojení zástavby na technickou infrastrukturu a základní komunikační síť mimo podrobnost územního plánu, detailní technické řešení a podrobný průkaz napojení na infrastrukturu je předmětem následujících řízení. Zástavbu zpravidla není možné povolit ani zkolaudovat bez zajištění napojení na síť. Stavební úřad a správce infrastruktury může v dostatečné míře stanovovat podmínky připojení. Územní plán nemůže řešit problém kapacity infrastruktury s takovou přesností a pružně se přizpůsobovat aktuálním podmínkám tak jako stavební úřad nebo pověřený správce. Pro koordinaci v měřítku jednotlivých rozvojových ploch je vymezen univerzálnější a flexibilnější nástroj podmíněnosti plánovací smlouvou, který v sobě může zohlednit komplexní potřeby čtvrti včetně dohody nad realizací technické infrastruktury i jejího spolufinancování, včetně dalších nezbytných soukromoprávních ujednání.

Z hlediska nadřazené infrastruktury (kmenové stoky, tramvajové tratě, sběrné komunikace apod.), ta zpravidla v kontextu HMP ovlivňuje tak rozsáhlá a vlastnický fragmentovaná území, že vymezení konkrétních ploch touto infrastrukturou podmíněných není možné za předpokladu dodržení rovného a nediskriminačního přístupu vůči jednotlivým vlastníkům v území. Návrh MPP však vytváří předpoklady pro realizaci této infrastruktury. V případě nadřazené infrastruktury vymezuje dostatečné množství koridorů a ploch pro realizaci záměrů infrastruktury včetně vymezení veřejně prospěšných staveb. Pro případný další výhledový rozvoj jsou vymezeny plochy a koridory územních rezerv.

MPP navrhuje vyvážený rozvoj všech částí města v návaznosti na funkční systém dopravní infrastruktury a vymezuje dostatečné množství staveb v souladu s dopravní koncepcí a strategickými dokumenty města. V souladu s Plánem udržitelné mobility je za

prioritní považována kolejová doprava a intenzita zástavby je navrhována i s ohledem na stávající i navržené koridory.

Z těchto důvodů nebyla etapizace ani podmíněnost dopravní či technickou infrastrukturou vymezena.

Návrh MPP nestanovuje etapizaci v území či podmíněnost občanskou vybaveností. Tento nástroj nebyl užíván ani v platném plánu. S ohledem na praktickou nemožnost prokázat (na rozdíl od dopravní nebo technické infrastruktury) přímou nezbytnost stavby občanské vybavenosti pro fungování výstavby v dané ploše, neboť veřejná vybavenost zpravidla obsluhuje potřeby obyvatelstva v širší spádové oblasti. Území HMP je z pohledu občanské vybavenosti tak komplexní, že má příliš obtížně předvídatelnou dynamiku změn v území. Při zohlednění měřítka územního plánu byl nástroj podmíněnosti ploch vybaveností vyhodnocen jako neadekvátní vůči požadovanému účelu. Pro koordinaci v měřítku jednotlivých rozvojových ploch je vymezen univerzálnější a flexibilnější nástroj podmíněnosti plánovací smlouvou, který v sobě může zohlednit komplexní potřeby čtvrti včetně dohody nad realizací technické infrastruktury i jejího spolufinancování, včetně dalších nezbytných soukromoprávních ujednání.

V případě nadřazené veřejné vybavenosti vymezuje dostatečné množství ploch pro realizaci záměrů vybavenosti včetně vymezení veřejně prospěšných staveb. Dále podrobněji viz příloha P.192 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035920

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPPOA0247U

Lokalita | 781, 240

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 100

Název | 86) Připomínky k Lokalitě 240 - podchod

Vyjádření

A)Lokalita vymezená na listu 240 Sedlec

8-Je nutné propojit nově podchodem oddělené části Sedlce a řešit cestu spoluobčanů od vlaku, tak aby mohl Sedlec fungovat jako jeden celek v místě ulice Přerušené. Tedy aby nebyl pohyb občanů omezen železnicí, tak jako v minulosti v Berlíně zdí a občané nemuseli jako školáci uskakovat před vlakem.

Odůvodnění

Nevíme kdo vymyslel pojmenovat po přerušení ulice trať ulici „Přerušená“ a nerealizovat podchod. Musel se cítit naprosto geniální a se smyslem pro humor. Prosím, pokuste se tento typ humoru a geniality, zřejmě z období socialismu, odstranit a řešit i cestu spoluobčanů od vlaku. Budeme Vám zavázáni. Je ale naprosto v rozporu s § 18 a § 19 stavebního zákona, ZÚR, PÚR realizovat nadchod na elektrickou trakci železnice. Dochází k ovlivnění průchodnosti pro cyklisty, starší osoby, imobilní osoby, matky s dětmi, pro malé děti. Tento návrh opět povede ke snaze překonat železniční trať bez nadchodu a k nezměněnému stavu, tedy ohrožení života velkého množství občanů. Ano, územní plán musí počítat i s požadavky občanů. Je zcela nesprávné navrhnout nevhodné řešení a tvrdit, že občané si způsobují újmu svým neodpovědným jednáním. V tom je i podstata udržitelného rozvoje a rovněž § 18 a § 19 stavebního zákona, ZÚR, PÚR se kterými není Metropolitní plán v souladu. Není možné uvážit pouze ekonomický pilíř (ušetříme snad nějaké náklady za podchod), ale také sociální a environmentální.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

V návrhu MPP je vymezeno propojení 640/-/133 „Propojení přes železnici v Sedlci — návrh“ jako významná stavba pro bezmotorovou dopravu dle čl. 127 a 128 textové části výroku MPP, přičemž se nejedná o měněnou část návrhu. Konkrétní forma (podoba) tohoto propojení bude řešena v navazujících fázích přípravy, neboť stanovení konkrétní podoby propojení přesahuje podrobnost územního plánu. Problematika byla komplexně prověřena již v rámci prvního veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, a návrh tak již není možné upravit do příhodnější podoby.

Námítka

ID 3035921

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Lokalita | 781, 961, 240, 383, 164

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 101

Název | 87) Připomínky k Lokalitě 164 – P+R

Vyjádření

A)Lokalita vymezená na listu 164 Nový Sedlec

9-Nové P+R je nutné zřídit v lokalitě Nový Sedlec

Odůvodnění

Nelze souhlasit se zástavbou vhodných lokalit pro P+R developerskými projekty a parkoviště stále vymisťovat na zcela nevhodná místa. Zde je nutné nalézt vhodnou plochu, nikoliv plochu předem naprosto nevhodnou. Jedině tak lze zajistit návaznost dopravy ze směru Roztocká na tramvajovou dopravu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

V rámci přípravy MPP byla důkladně prověřena potřeba záchytného parkování. MPP již záchytné parkoviště P+R v bezprostřední blízkosti řešeného území vymezuje, a to v lokalitě 383 / Suchdol ve vazbě na mimoúrovňovou křižovatku s Pražským okruhem, navrhovanou dopravní infrastrukturu 622/-/14 Tramvajová trať Podbaba – Suchdol a 623/383/1206 Autobusové nádraží Suchdol. Tato poloha je z hlediska funkce záchytného parkování optimální, protože zachycuje příjezdovou automobilovou a autobusovou dopravu na hranici města a automobily ani autobusy tak vůbec nebudou zatěžovat městskou uliční síť. Zřízení dalšího záchytného parkoviště přímo v lokalitě Nový Sedlec nebo v zastavěném území Suchdola by naopak bylo nežádoucí, neboť by do obytné lokality zavádělo vnější automobilovou dopravu, což by mělo negativní dopad na kvalitu veřejného prostranství a životního prostředí rezidentů.

Koncepce parkování P+R včetně nově stanovených kapacit je v návrhu MPP v reálné míře zakotvena. Systém záchytu osobních vozidel s cílem jízdy na území Prahy má přeshraniční rozměr, neboť výstavbu parkovišť u železničních stanic a zastávek, případně u lokálních autobusových nádraží, je nutné realizovat už na území Středočeského kraje. Návrh MPP vymezuje i nové záměry, vychází přitom ale u každé jednotlivé plochy z prověření, zda je ve vhodném vztahu k veřejné dopravě a možnosti přestupu na kapacitní kolejovou dopravu s ohledem na udržitelnost dopravy.

Kapacity navrhovaných P+R jsou odvozeny z prostorových a typologických možností lokalit z hlediska začlenění do struktury města, vyvolaného objemu dopravy na příjezdových trasách a hodnocení dopadů na složky životního prostředí. Návrh vychází z dopravního modelu města a dopravně-inženýrských údajů TSK HMP pro jednotlivé sektory na komunikacích překračujících hranice Prahy a metodiky odvození bilancí poptávky.

Při návrhu P+R jsou zohledňovány konkrétní projekty, využití území i majetkoprávní podmínky apod. a navržené kapacity jsou odůvodněné. Návrh MPP přispívá k dosažení strategického cíle (Strategický plán hl. m. Prahy, 2016) - rozvoj systému P+R. Preferováním veřejné dopravy je koncepčně podporována udržitelná mobilita.

Návrh MPP stanovuje za základ integrovaného systému veřejné dopravy provázaný systém metra, železniční dopravy a tramvajové dopravy jako prostředků kapacitní kolejové dopravy doplněný o síť městské a regionální autobusové a trolejbusové dopravy a záchytných parkovišť P+R. Navrhuje posílení významu a konkurenceschopnosti veřejné dopravy s přesahem integrovaného systému do Středočeského kraje v kontextu postupného snižování individuální dopravy na komunikační síti.

Námítka

ID 3035922

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Lokalita | 781, 961, 240, 383, 164

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 102

Název | 88) Připomínky k Lokalitě 240 a 164 – cyklostezky a pěší

Vyjádření

A)Lokalita vymezená na listu 240 Sedlec, případně i listu 164 Nový Sedlec

10- Při budování veškerých komunikací je nutné počítat s cyklostezkou a bezpečným pěším propojením

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

MPP dostatečně podporuje pěší a cyklistickou dopravu. V MPP je pěší a cyklistická doprava řešena jako součást veřejných prostranství a uliční sítě bez dalšího, což je zřejmé z čl. 30 odst. 2 písm. f), čl. 127 odst. 2 písm. a), b), d) a e) a čl. 128 odst. 3 až 5 textové části MPP. MPP už požadavek na zahrnutí cyklostezek a pěších propojení tedy obsahuje, a samostatné explicitní vymezení proto není nutné.

Vymezovat pěší dopravu je mimo podrobnost územního plánu, který ale vytváří předpoklady pro její rozvoj. Pěší doprava je základem pražské mobility a úzce souvisí s vymezením veřejných prostranství, který návrh MPP vymezuje a dostatečně chrání, výrazně nad rámec ÚP SÚ, tj. stávajícího právního stavu. Významná chybějící propojení jsou ve formě pěšího propojení dvou bodů vymezovány přímo, stejně jako koridory pro významné stavby bezmotorové dopravy (konkrétní lávky a podchody pro pěší a cyklisty spojené s překonáním významné bariéry). Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání již byla zároveň celá tato vrstva komplexně prověřena a v případě konkrétních významných návrhů byla doplněna. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.110 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky na úpravu systému cyklistické dopravy a výtky z hlediska malé podrobnosti a neaktuálnosti vymezení prvků cyklistické dopravy byly komplexně prověřeny napříč celým územím HMP, a to již v rámci veřejného projednání návrhu MPP.

Vrstva cyklistické dopravy byla upravena jako celek dle aktuálních podkladů. Byl přiměřeně zpracován Radou HMP schválený systém cyklotras (dříve tzv. Cyklogenerel), avšak byly zpracovány pouze hierarchicky nejvýznamnější trasy, z důvodu nezbytnosti neporušit podrobnost a měřítko územního plánu, které návrhu MPP dle stavebního zákona přísluší. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.110 a 113 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035923

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Lokalita | 119, 163, 164, 383, 756, 961

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 103

Název | 89) Připomínky k Lokalitě 240 a 164 – tramvajová trať

Vyjádření

A)Lokalita vymezená na listu 240 Sedlec, případně i listu 164 Nový Sedlec

11-Novou tramvajovou trať vést tak, aby vhodně obsloužila obě části Sedlce.

Odůvodnění

V současné době je zastávka tramvaje umisťována pouze podle „urbanistického“ zájmu developerů v oblasti Nového Sedlce. Je velice vzdálená lokalitě Sedlec. Zastávku je nutné vybudovat v lokalitě Nový Sedlec poblíž ulice Kamýcké. Je nutné zohlednit veřejný zájem při vedení celé trati. Zde je vhodné situovat i obchody a služby.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Koridor tramvajové trati je vymezen s cílem zajistit kapacitní a efektivní dopravní propojení Dejvic (a tím centra města) se Suchdolem a Zemědělskou univerzitou, a dále s terminálem Výhledy. Tramvajová trať rozvojovou oblastí Nového Sedlce musí prudce nastoupat a musí zároveň spojoval cílové body nejkratší cestou, aby se stala skutečnou alternativou k automobilové a autobusové dopravě. Koridor pro tramvajovou trať v prostoru Nového Sedlce je proto vymezen na základě Urbanistické studie Nový Sedlec a s ohledem na náročné terénní podmínky, nikoli "podle urbanistického zájmu developerů", jak uvádí podatel. Vymezená trať bude zároveň dobře fungovat i pro obsluhu spodního Sedlce, i když docházková vzdálenost bude větší. Území řešené lokalitou 240 / Sedlec navíc leží

v bezprostřední blízkosti železnice a železniční zastávky Praha-Sedlec, přičemž železnice obsluhuje lokalitu 240 / Sedlec dostatečně.

Co se týče požadavku na vybudování zastávky v lokalitě 164 / Nový Sedlec poblíž ulice Kamýcké, že poloha zastávek není předmětem MPP, neboť přesahuje jeho míru podrobnosti. MPP však vymezuje trasu tramvaje tak, že umístění zastávky poblíž ulice Kamýcké umožňuje. Technické parametry navrhované tramvajové trati MPP s ohledem na své měřítko a rámec blíže nestanovuje.

Požadavek na soustředění obchodů a služeb u ulice Kamýcká není MPP vyloučen. MPP však definuje obytné využití jako smíšené a neupřesňuje místa pro obchod, kdy konkrétní realizace a podoba projektu je předmětem až navazujících řízení. MPP ale vytváří předpoklady pro možné umístění obchodů a služeb v rámci všech transformačních ploch 411/240/2267, 411/164/2184, 411/164/2645, 411/164/2646 a 411/164/2647 v posuzovaných zastavitelných obytných lokalitách 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec, neboť do daných ploch umožňuje umisťovat nejen stavby pro bydlení, ale i záměry pro obsluhu obyvatel (veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci).

Námítka

ID 3035924

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Lokalita | 781, 961, 240, 383, 164

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 104

Název | 90) Připomínky k Lokalitě 240 a 164 – plochy pro sport a oddech

Vyjádření

A)Lokalita vymezená na listu 240 Sedlec, případně i listu 164 Nový Sedlec

12-V lokalitě Sedlec a především Nový Sedlec jsou naprosto minimálně nebo vůbec vymezeny plochy pro sport a oddech, základní veřejnou vybavenost.

Odůvodnění

Stávající Sedlec nemůže poskytovat pro Nový Sedlec celou infrastrukturu. Nový Sedlec by měl „přinést“ obchodní prostory, sportoviště, zelené plochy, parky. Mělo by se jednat o zahradní město se základní vybaveností v širším slova smyslu. Nesmí se jednat o další rozvoj procesu suburbanizace. Opět, po veřejném projednání, tomu tak není.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Vymezení způsobu využití zastavitelných transformačních ploch 411/240/2267, 411/164/2184, 411/164/2645, 411/164/2646 a 411/164/2647 v lokalitách 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec jako ploch obytných (čl. 63 návrhu textové části výroku MPP) umožňuje umísťování nejen staveb pro bydlení, ale i širokého spektra funkcí zajišťujících obsluhu území. V těchto plochách je přípustná veřejná vybavenost, obchod, administrativa, nerušící výroba, sport a rekreace, případně jejich kombinace. Není tedy pravdivé tvrzení, že by v území nebyl vytvořen prostor pro rozvoj základní infrastruktury, sportu či oddechu. Naopak, zvolený regulativ umožňuje flexibilní

a komplexní rozvoj území odpovídající potřebám budoucích obyvatel i okolní zástavby, v souladu s § 18 odst. 2 a 3 stavebního zákona.

Zajištění zeleně a rekreačních funkcí je v řešených plochách garantováno regulativy míry využití území (zastavitelnosti) a dále konkrétním vymezením ploch a bodů městských parků (čl. 86 návrhu textové části výroku MPP), konkrétně 123/164/1081 a 123/164/3256. Tím je zabezpečeno jak zachování stávající zeleně, tak vznik nových parkových a rekreačních ploch.

Současně byly na základě úprav návrhu MPP, včetně zapracování Urbanistické studie Nový Sedlec, v lokalitě 164 / Nový Sedlec nově vymezeny individuální regulativy veřejné vybavenosti, a to jak formou ploch, tak bodů. Jedná se o plochy občanské vybavenosti (čl. 143 odst. 1 písm. b) návrhu textové části výroku MPP) a rekreační vybavenosti (např. 412/164/8139). Plocha 800/164/2052 byla zachována, přičemž její využití bylo upraveno na rekreační vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. c)). Uvedené změny posilují vybavenost území a reagují na potřeby nové čtvrti.

Lokality 164 / Nový Sedlec a 240 / Sedlec jsou řešeny koncepčně jako plnohodnotná městská struktura se zohledněním environmentálního, sociálního i ekonomického pilíře udržitelného rozvoje. Návrh MPP směřuje k vytvoření funkčně smíšeného území, nikoliv monofunkční obytné zástavby, a tím předchází nežádoucím projevům suburbanizace.

Požadavek na explicitní vymezení dalších konkrétních funkcí (obchody, sportoviště, parky, apod.) v rámci návrhu nebude zapracován. Tyto funkce je možné realizovat v rámci stanoveného způsobu využití obytných ploch bez nutnosti jejich samostatného vymezení. Zvolený přístup zajišťuje dostatečnou míru flexibility pro budoucí řešení území při současném zachování požadavků na veřejnou vybavenost a rekreaci. Spolu s vymezenými plochami parků a návazností na otevřenou krajinu je tak zajištěn dostatek prostor pro oddech a rekreaci obyvatel.

Námítka

ID 3035925

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Lokalita | 781, 961, 240, 383, 164

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 105

Název | 91) Připomínky k Lokalitě 240 a 164 – technická infrastruktura

Vyjádření

A)Lokalita vymezená na listu 240 Sedlec, případně i listu 164 Nový Sedlec

13-Veškerou výstavbu podmiňovat dořešením kanalizační sítě a veškeré technické infrastruktury.

Odůvodnění

Dosud není technická infrastruktura vůbec připravena. Vodovodní řad v ulici V Sedlci je starý. Odvodnění v odpovídajících kapacitách neexistuje.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek na podmínění veškeré výstavby předchozím dořešením kanalizační sítě a kompletní technické infrastruktury byl pořizovatelem posouzen, přičemž byly zváženy všechny nástroje, které stavební zákon umožňuje, včetně etapizace. Jako nejvhodnější nástroj byla zvolena podmínka uzavření plánovací smlouvy (dle čl. 160 návrhu MPP), která zajišťuje koordinaci rozvoje území s budováním potřebné veřejné infrastruktury. Tento nástroj umožňuje pružně reagovat na konkrétní záměry v území a současně garantuje, že infrastruktura bude realizována v návaznosti na novou výstavbu, včetně kompenzace zvýšené zátěže území.

Otázka dostatečnosti technické infrastruktury, včetně kanalizace a zásobování vodou, byla v rámci návrhu MPP posouzena komplexně a v míře odpovídající územnímu plánu. MPP v souladu s § 43 odst. 1

stavebního zákona stanoví základní koncepci rozvoje území, nikoliv detailní technické řešení jednotlivých staveb. Konkrétní podmínky napojení na technickou infrastrukturu jsou předmětem navazujících řízení o povolení záměrů, kde musí být prokázáno splnění všech kapacitních a technických požadavků; bez toho nelze stavby povolit.

V rámci MPP jsou pro řešené území vymezeny konkrétní koridory a veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury, které zajišťují jeho budoucí obsluhu. Jedná se zejména o posílení odkanalizování území - Sběrače Suchdol 730/-/46 vč. veřejně prospěšné stavby a zásobování vodou – přiváděcí vodovodní řad Suchdol – Sedlec 720/-/21 vč. veřejně prospěšné stavby.

Tyto návrhy reagují i na stávající stav infrastruktury, včetně kapacit odvodnění a vodovodních řadů, a vytvářejí předpoklady pro jejich postupnou modernizaci a rozšíření.

Současně se návrh MPP zabývá i otázkou hospodaření se srážkovými vodami a retenční schopnosti území, kdy v lokalitách Suchdol, Zemědělská univerzita a Akademie věd II. navrhuje regulativ zahrad dle čl. 93, který zajistí jejich významný podíl a tak i retenční schopnosti území.

Námítka

ID 3035926

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Lokalita | 781, 242, 243, 961, 382, 240, 383, 164

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 106

Název | 92) Připomínky k Lokalitě 240 a 164 – rozvojové plochy

Vyjádření

A) Lokalita vymezená na listu 240 Sedlec, případně i listu 164 Nový Sedlec

14-Požadujeme, aby každá rozvojová plocha :

-aby standardně obsahovala i naznačenou míru požadované prostupnosti v hlavních spojích,

-dle místních podmínek bylo naznačeno hlavní komunikační napojení,

-dále je potřeba vyjádřit dopady na infrastrukturu a případně její rozvoj podmínit navazující investicí,

-udat předpokládanou kapacitu území a upřesnit způsob využití v souladu s nově navrženými prvky prostorové regulace,

-dále je potřebné, aby z pohledu podmíněnosti rozvoje byly i rozvojové plochy hodnoceny co do priority,

-standardní podmínkou, která obecné principy fungování rozvojové plochy v území ověří, musí být zpracování územní studie a regulačního plánu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Pokud jde o pěší a cyklistické propojení jako součást prostupnosti, MPP tento požadavek věcně obsahuje, protože pěší a cyklistická doprava je v něm řešena jako součást veřejných prostranství a uliční sítě i bez konkrétního vymezení. Samostatné explicitní vymezení

u každé rozvojové lokality proto není nutné. Viz zejm. čl. 30 odst. 2 písm. f), čl. 127 odst. 2 písm. a), b), d), e) a čl. 128 odst. 3 až 5 textové části MPP.

Návrh komplexního řešení sítě obslužných komunikací celého území Sedlce není předmětem MPP a je předmětem až navazujících řízení. V navrženém území Nový Sedlec je součástí podrobné urbanistické studie.

Požadavek, aby nová výstavba byla v MPP přímo podmíněna existencí dostatečné veřejné infrastruktury, nebude zapracován. Podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území, přičemž podrobnější prověření může uložit prostřednictvím územní studie; konkrétní podmínky napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu se však stanoví až v navazujících řízeních. Bez splnění těchto požadavků navíc jednotlivé stavby nemohou být povoleny. Nad rámec toho pořizovatel uvádí, že prověření kapacit dopravní a technické infrastruktury již je součástí kapitoly 9 odůvodnění MPP. V návaznosti na toto prověření jsou v MPP pak vymezeny konkrétní koridory a veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury – v území řešeném podatelem se jedná zejména o posílení odkanalizování území - Sběrače Suchdol 730/-/46 vč. veřejně prospěšné stavby, a zásobování vodou - přiváděcí vodovodní řad Suchdol - Sedlec 720/-/21 vč. veřejně prospěšné stavby.

Požadavek na zpracování územní studie a následného regulačního plánu pro celé území Sedlce nebude zapracován. Pro řešené území již byla zpracována urbanistická studie včetně dopravního řešení, která sloužila jako podklad, nevyplyvá proto potřeba podmiňovat řešení další povinnou podrobnější dokumentací; regulační plán je potenciálním nástrojem pro stanovení podrobné formy zástavby ve vybraném území, nikoli standardní podmínkou transformace, MPP nevymezuje území podmíněné regulačním plánem.

Problematika požadavků na podmíněnost územními studiemi a regulačními plány byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že shledal navržené řešení jako nejlépe vyvážené z hlediska soukromých a veřejných zájmů a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Podmíněnost územními studiemi a regulačními plány byla komplexně prověřena v rámci veřejného projednání. Na základě prověření pořizovatel dospěl k závěru, že požadavku bylo možno vyhovět efektivnější a účelnější cestou, a to plně ve smyslu požadavku podatele. Do návrhu MPP byl doplněn regulativ podmíněnosti plánovací smlouvou (PPS) dle § 323 odst. 10 NSZ, včetně příslušných regulativů PPS. Byly stanoveny podmínky a lhůta pro jejich uzavření a jejich základní obsah. Na

základě komplexního posouzení a zohlednění všech obdržených připomínek a námitek byly doplněny PPS pro konkrétní plochy. PPS byly provázány na stávající právní stav a zohledňují právní kontinuitu tak, aby nepoškodily vlastníky z hlediska nepřiměřeného zásahu do jejich práv a legitimního očekávání, tj. jsou aplikovány zpravidla na zhodnocovaný rozdíl HPP, který MPP "přidává" oproti ÚP SÚ (stávajícímu právnímu stavu). Byly stanoveny výjimky, pro které se podmíněnost nepoužije. Příslušné regulativy byly odvozeny z praxe HMP z důvodu legitimního očekávání vlastníků a transparentního, rovného a předvídatelného chování města i úřadu vůči vlastníkům. Z toho důvodu bylo přihlédnuto k Metodice spoluúčasti investorů schválené ZHMP v 01/2022 z hlediska kontinuity a předvídatelnosti. Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou vymezeny v grafické části Z 01 a uvedeny v KLZ/900. Výčet těchto ploch je uveden v příloze č. 2/900 a je doplněn krycím listem podmíněnosti v příloze č. 3. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

K výše uvedenému pořizovatel dále uvádí, že jedním z dalších klíčových nástrojů návrhu MPP pro zajištění koordinovaného a koncepčního rozvoje významných transformačních a rozvojových ploch je využití parametrické regulace, díky které je zajištěna garance komplexního řešení území a jeho podrobného prověření a zároveň je minimalizováno riziko tzv. "salámové metody".

Pořizovatel si je zároveň vědom nezbytnosti a nezastupitelné role podrobnějších územně plánovacích nástrojů, a z toho důvodu v rámci koordinace územně plánovací činnosti v rámci území hl. m. Prahy činí maximum pro to, aby právě územní studie vznikaly. Mnoho územních studií pro klíčové lokality již bylo pořizovatelem zdárně pořízeno, schváleno a úspěšně slouží jako podklad pro rozhodování v území. Zároveň pořizovatel mnoho dalších studií v současnosti pořizuje, vždy s přihlédnutím k aktuálním potřebám území a prioritám městských částí a samosprávy HMP. Samotné pořizování územních studií tudíž pořizovatel upřednostňuje před rigidním a neflexibilním požadavkem na závaznou podmíněnost územní studií v určitém území, tím spíše, pokud již územní studie vznikla, či pokud se našel jiný adekvátní nástroj pro nalezení dohody v území. Dále podrobněji viz příloha P.167 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP z koncepčních a metodických důvodů nestanovuje pořadí změn v území - etapizaci dle § 19 odst. 1 písm. f) stavebního zákona. Obecně platí, že lze v územním plánu stanovit etapizaci – pořadí provádění změn v území pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, tedy určit, kde se má stavět nejdříve, kde potom, kde výhledově. S ohledem na rozvoj Prahy by případná etapizace byla pouze určitou formou "stavební uzávěry" částí ploch, přitom Metropolitní plán nevymezuje rozvojových a transformačních ploch

nadměrné množství a pro většinu těchto ploch se již paralelně a průběžně projednává dohoda nad jejich podrobnější podobou, koordinací a rozvojem. Metropolitní plán nestanovuje pořadí změn v území (etapizaci), některé jeho části jsou však vymezeny jako metropolitní priority. Metropolitní priority označují některé části návrhu Metropolitního plánu, významné pro celé hlavní město, které je nutné postupně v čase přednostně naplňovat. V případě Metropolitního plánu proto pořizovatel při vážení soukromých a veřejných zájmů shledal použití etapizace jako nevhodné, a to zejména z důvodu, že etapizace neumožňuje dostatečně flexibilně reagovat na dynamický rozvoj HMP, zvyšuje riziko blokace rozvoje území z ryze formálních důvodů, neumožňuje efektivně sjednat a koordinovat konkrétní závazky investorů a ani neumožňuje vázat etapy na kompenzační plnění ve vztahu k nenárokovému navýšení hodnoty pozemků. Dále podrobněji viz příloha P.166 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035927

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Lokalita | 781, 961, 240, 383, 164

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 107

Název | 93) Připomínky k Lokalitě 240 a 164 – komunikační osy

Vyjádření

A)Lokalita vymezená na listu 240 Sedlec, případně i listu 164 Nový Sedlec

15-Nové a stávající komunikační osy je nutné koncipovat se zelení a s odpovídajícími chodníky.

Odůvodnění

V současnosti je největším problémem ulice V Sedlci a to v úseku od ulice Kamýcké až po stávající viadukt pod železniční trať.

Je nutné koncipovat podél této silnice zelený pás, který bude po celé délce ulice směrem od ulice V Sedlci k železniční trati.

a)V původním územním plánu existoval zelený pás v úseku Kamýcká - Přerušená. Zde lze jej velice jednoduše realizovat. Zelený pás umožní, vzhledem k velké hustotě dopravy a pojezdu velkých mrazírenských kamionů udržet atmosféru zahradního města.

b)Zelený pás je vhodné koncipovat i v úseku Křižovatka Přerušená - Železniční viadukt. Zde již není možné jej realizovat v celém úseku, ale rovněž vzhledem k hustotě dopravy a dimenzím ulice V Sedlci není možné přímo na hranici s chodníkem „nalepit“ obytné domy. Je nutné vytvořit dostatečný uliční prostor tak aby byl adekvátní pro celou lokalitu. K zániku zeleně dochází v rámci libovůle, bez adekvátního odůvodnění.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Otázka ulice V Sedlci a úpravy uliční sítě, stejně jako požadavek na vymezení konkrétních chodníků jsou mimo podrobnost Metropolitního plánu. Konkrétní šířkové uspořádání, umístění zelených pásů a chodníků je předmětem až navazující projektové dokumentace a navazujících řízení.

Krajinné a přírodní hodnoty území jsou systémově chráněny tím, že s lokalitou sousedí lokalita 961 / Vltava sever, která je vymezena jako nezastavitelná stabilizovaná přírodní lokalita, jejímž cílem je zachovat strukturu krajiny výrazných údolí představující krajinu s vysokou dynamikou reliéfu a zachovat a posílit její vysoké přírodní a krajinné hodnoty.

Požadavek na doplnění zeleného pásu v úseku Kamýcká – Přerušená a v úseku Křížovatka Přerušená - Železniční viadukt není MPP vyloučen, ale realizace takto konkrétních opatření náleží až do podrobnějších stupňů plánování a projektové přípravy.

Argumentace podatele původním územním plánem směřuje na již překonanou úpravu. MPP v dané ploše navazuje na regulaci dle platného ÚP SÚ.

MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy. Starší ÚPD odrážely dřívější situaci a nelze je považovat za rozhodující pro současné plánování. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel. Automatické přebírání využití z dříve platných ÚPD by bylo s těmito cíli a úkoly v rozporu a znamenalo by narušení koncepce rozvoje. Funkční využití navržené v MPP odpovídá aktuální strategii rozvoje hl. m. Prahy, jejím potřebám a prioritám, principům udržitelného rozvoje a veřejnému zájmu. Nelze jej automaticky přebírat z ÚPD platných v minulosti, ani nelze vyvozovat individuální právní nárok na zachování konkrétního historického využití. Dále podrobněji viz příloha P.137 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035928

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Lokalita | 781, 808, 961, 962, 703, 704, 925, 382, 240, 383, 164, 241

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 108

Název | 94) Připomínky k Lokalitě 240, 164 a 383– suburbanizace

Vyjádření

B)Lokalita vymezená na listu 164 Nový Sedlec

Zásadním problémem výstavby v lokalitě Sedlec, Nový Sedlec a Suchdol je suburbanizace

1)neřešení problematiky suburbanizace. Při návrhu územního plánu nedošlo k vyhodnocení problematiky vzniku, přípravy a výstavby mnoha tisíců bytů a RD v okolí hl.m.Prahy.

Odůvodnění

1)neřešení problematiky suburbanizace. Zásadním problémem výstavby v lokalitě Sedlec, Nový Sedlec a Suchdol je suburbanizace. Při návrhu územního plánu nedošlo k vyhodnocení problematiky vzniku, přípravy a výstavby mnoha tisíců bytů a RD v okolí hl.m.Prahy. Občané v těchto satelitních městech, mnohdy ve velikosti dřívějších menších okresních měst, pracují, vzdělávají se a cestují za nákupy do hl.m. Prahy. V jejich lokalitách nikdo nic takového nevybudoval. V naší lokalitě jsou výsledkem této nekoncepční zástavby dopravní kolapsy a přeplněnost Kamýcké a veškerých komunikací směr Jugoslávských partyzánů, Vítězné náměstí. Rovněž nová výstavba v hl.m. Praze - Suchdol, Sedlec a především Nový Sedlec nepřináší (a nepřinese) kapacitně odpovídající novou infrastrukturu, nové komunikační napojení a řešení, nové školy, nové obchody, ale i inženýrské sítě. Již dnes je problém s dopravou, ale i po nekoncepční výstavbě v Suchdole, i s dešťovou a splaškovou kanalizací. Z tohoto důvodu je nutné výstavbu podmínit vyřešením této problematiky a především do územního plánu navrhnout adekvátní řešení. Nejsme pro zastavení výstavby, ale pro nalezení adekvátních řešení. Ty ale musí být nalezeny před výstavbou ! Musí je řešit i nový Metropolitní územní plán a to v rámci návrhu nových rozvojových ploch a zjištění okolní zástavby mimo hl.m. Prahu !

Zásadní vliv na celé území má tranzit do města a z města i plánovaný městský okruh.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Tvrzení o vzniku suburbanizačního rozvoje v lokalitách 383/Suchdol, 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec neodpovídá charakteru ani koncepci Metropolitního plánu. V případě transformačních ploch v lokalitách Sedlec, Suchdol a Nový Sedlec se jedná o plochy nacházející se na území hl. m. Prahy, které bezprostředně navazují na existující městské struktury. Nejde tedy o izolovanou výstavbu v otevřené krajině ani o rozvolněnou zástavbu s nízkou hustotou, jež je typickým znakem suburbanizace (urban sprawl). Naopak se jedná o transformaci a využití již částečně urbanizovaných nebo zpevněných ploch, tedy o princip tzv. recyklace území (brownfieldů) a zahušťování města. Tento přístup je obecně považován za nástroj, který suburbanizaci omezuje, nikoli podporuje.

Tvrzení o riziku vzniku monofunkční obytné zástavby bez odpovídající občanské vybavenosti není důvodné, nebo MPP v souladu s čl. 63 umožňuje v transformačních plochách umisťovat vedle bydlení také občanskou vybavenost, obchod, administrativu, sport, rekreaci či nerušící výrobu. Území je tak koncipováno jako polyfunkční městská čtvrť. Současně byly v rámci úprav návrhu MPP po veřejném projednání doplněny konkrétní plochy a body veřejné vybavenosti jak pro občanskou vybavenost, tak pro rekreaci. Tím je posílena schopnost území fungovat samostatně a nevytvářet jednostrannou závislost na centru města.

Pokud jde o požadavek, aby MPP zohledňoval rozvoj mimo území hl. m. Prahy, Metropolitní plán v tomto vychází z nadřazené územně plánovací dokumentace, stejně jako v rámci řešení dopravní situace na území hl. m. Prahy řeší i každodenní dojíždění lidí jak z Prahy do Středočeského kraje, tak ze Středočeského kraje do Prahy. Tuto problematiku Metropolitní plán řeší zejména umožněním rozvoje P+R parkovišť, které podrobně prověřila územní studie Pražského metropolitního regionu v roce 2024 (viz odůvodnění článku 125 MPP) a navýšením kapacity železniční infrastruktury (viz odůvodnění článku 125 MPP).

Problematika individuální automobilové dopravy je v MPP řešena vymezením ploch dopravní infrastruktury, vybrané komunikační sítě zahrnující mimo jiné stavby Pražského okruhu, koridoru 910-622/-/14 pro tramvajovou trať a posílení železniční tratě. Dopravně inženýrské podklady výhledového zatížení vybrané komunikační sítě hl. města,

které jsou k MPP zpracovávány, zohledňují rozvoj hl. města i obcí v přilehlé části Středočeského kraje s přihlédnutím k demografickým prognózám a platným ÚPD obcí a na základě upřesněných dat se aktualizují. Rozvoj zástavby na území hl. města, zejména v lokalitách, kde je alternativní nabídka obsluhy území veřejnou kolejovou dopravou, je potřebný právě pro to, aby se zmírnil proces nežádoucí suburbanizace ve spádovém území kolem Prahy, která vyvolává nežádoucí dojížďku obyvatel obcí ve Středočeském kraji do hlavního města.

Stejně tak je dostatečně řešena problematika dešťové a splaškové kanalizace, kdy MPP vymezuje plochy a koridory pro následující záměry 720/-/21 Přiváděcí vodovodní řad Suchdol – Sedlec, propojení, 730/-/46 Sběrač Suchdol, kanalizace splašková gravitační, prodloužení, 730/-/47 Sběrač Sedlec, kanalizace splašková výtlač.

Námítka

ID 3035929

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Lokalita | 781, 961, 240, 164

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 109

Název | 95) Připomínky k Lokalitě 164 – infrastruktura v k.ú. Sedlec

Vyjádření

B)Lokalita vymezená na listu 164 Nový Sedlec

2)Rozvoj v území k.ú. Sedlec je nutné podmínit vyřešením dopravní infrastruktury a všech typů sítí. Kritický je stav kanalizace .

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel pečlivě zvážil veškeré možnosti regulace podmíněnosti, které stavební zákon umožňuje, včetně etapizace, a zvolil podmínku uzavření plánovací smlouvy jako regulativ, který je ze všech těchto možností nejvhodnější. Podmínění rozhodování v území uzavřením plánovací smlouvy napomáhá koordinovanému rozvoji, zajištění odpovídající infrastruktury a kompenzaci zvýšené zátěže území způsobené intenzivnějším využitím jeho kapacit. Bližší odůvodnění obsahuje kapitola 9 textové části odůvodnění MPP, zejména zdůvodnění čl. 160 textové části návrhu MPP pro OVP.

Otázka dostatečnosti dopravní a technické infrastruktury byla v rámci MPP posouzena řádně, koncepčně a v míře podrobnosti odpovídající územnímu plánu. MPP v souladu s § 43 odst. 1 stavebního zákona stanoví základní koncepci rozvoje území. Konkrétní podmínky napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu však patří primárně do řízení o povolení záměru, kde se posuzují na základě projektové dokumentace, přičemž platí, že bez splnění těchto požadavků jednotlivé stavby nemohou být povoleny. Prověření kapacit dopravní a technické infrastruktury je uvedeno v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP (zejména k čl. 123, čl. 135 a čl. 136 textové části výroku návrhu MPP).

Dopravní kapacita v území i v širších vztazích byla důkladně a koncepčně prověřena. Dopravní řešení lokality 164 / Nový Sedlec vychází z Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021, jejíž součástí byla také komplexní dopravní studie, v rámci které došlo k prověření kapacit pozemních komunikací ulic Kamýcká – Rostocká se zohledněním informací záměrů nové zástavby v území i rozvoje v přilehlé části Středočeského kraje. Rada hl. m. Prahy schválila první návrh Urbanistické studie Nový Sedlec usnesením č. 1497 ze dne 13. 6. 2022, kde bylo mimo jiné Radou hl. m. Prahy konstatováno, že „považuje důležitost území a jeho komplexní řešení včetně širšího území za prioritu“. I v důvodové zprávě předloženého návrhu Urbanistické studie Nový Sedlec je uvedeno: „Tato studie byla zpracována na podnět HMP a bude sloužit s úmyslem dosáhnout dohody všech aktérů o způsobu využití území, urychlit proces plánování a koordinace jak tramvajové trati, tak výstavby a s ní související veřejné vybavenosti.“

Dopravně inženýrské podklady, ze kterých bylo vycházeno obecně při zpracování MPP, systematicky zohledňují nejen rozvoj hl. m. Prahy, ale i rozvoj obcí v přilehlé části Středočeského kraje, a to na základě demografických prognóz a platných územně plánovacích dokumentací. Tyto podklady jsou průběžně aktualizovány podle dostupných dat. V závěrech hodnocení vlivů na klimatický systém a místní klimatické charakteristiky (Příloha 2a), ovzduší (Příloha 2b Rozptylová studie), vlivů hluku (Příloha 3 Akustické posouzení) a vlivů na zdraví obyvatel (Příloha 4- Studie zdravotních rizik) jsou vlivy přenášeny na území hl. m. Prahy zohledněny.

Dopravní napojení lokality je tak řešeno komplexně, kdy je v rámci lokality 164 / Nový Sedlec navržena nová stavba dopravní infrastruktury 910-622/-/14 Tramvajová trať Nádraží Podbaba – Suchdol. V kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP (k čl. 123 textové části výroku návrhu MPP) je uvedeno, že primární úlohou prodloužení tratě na Suchdol je zlepšení úrovně dopravní obsluhy oblasti Suchdola, zejména stále se rozvíjejícího areálu Zemědělské univerzity. Navrhovaná trať na Suchdol řeší obsluhu veřejnou dopravou nových rozvojových území v Novém Sedlci a severovýchodně od Kamýcké na Výhledech a je koordinována s Urbanistickou studií Nový Sedlec. Realizace tramvajové tratě, kterou MPP prostřednictvím koridoru 910-622/-/14 vymezuje, byla vyhodnocena jako základní ulevění automobilové dopravy. Dopravní studie neodhalila zásadní zvýšení automobilové dopravní zátěže na ulici Kamýcká, a to jak ve variantě bez vybudování Pražského okruhu v úseku Ruzyně – Suchdol a Suchdol – Březiněves, tak i s jeho dostavbou (tj. i tunelem Rybářka). Konkrétně je v bodě 3.9.1 Dopravní studie k Urbanistické studii Nový Sedlec – Návrhová část uvedeno, že „z provedených posouzení je celkově zřejmé, že přilehlý úsek ul. Kamýcká a na něm umístěné křižovatky

budou disponovat jak ve střednědobém, tak i dlouhodobém výhledu dostatečnou kapacitou pro převedení očekávaných zátěží.“ Bližší řešení dopravní kapacity je již mimo podrobnost územního plánu. Je však možné doplnit, že v lokalitě 164 / Nový Sedlec má být podle dopravní studie nová zástavba řešena prostřednictvím 4 samostatných napojení, aby došlo k přerozdělení dopravy. Dále jsou doporučeny realizace levých odbočovacích pruhů ve směru „z centra“ a zajištění úpravy křižovatek na ulici Kamýckou.

Doprava je tak v lokalitě 164 / Nový Sedlec řešena koncepčně a vychází z dostatečného množství odborných podkladů. Součástí Urbanistické studie Nový Sedlec je také zhodnocení stávající technické infrastruktury a požadavků na vybudování nové. V lokalitě 164 / Nový Sedlec je vymezen koridor nové stavby technické infrastruktury pro zásobování vodou (720/-/21) (blíže viz čl. 135 textové části výroku návrhu MPP) a koridor pro odkanalizování území prostřednictvím nové čerpací stanice odpadních vod, který je společný pro lokalitu 240 / Sedlec (730/-/46) (blíže viz čl. 136 textové části výroku návrhu MPP).

Pořizovatel shrnuje, že otázka dostatečnosti dopravní a technické infrastruktury, včetně kanalizace, pro rozvoj v katastrálním území Sedlec a v lokalitě 164 / Nový Sedlec byla v rámci MPP posouzena řádně, komplexně a v míře podrobnosti odpovídající územnímu plánu. MPP vymezuje konkrétní koridory a veřejně prospěšné stavby zajišťující rozvoj dopravní i technické infrastruktury v dotčeném území. Rozvoj území je dále vázán podmínkou uzavření plánovací smlouvy, která zajistí koordinaci výstavby s budováním potřebné veřejné infrastruktury.

Návrh MPP nestanovuje etapizaci v území či podmíněnost dopravní ani technickou infrastrukturou. V souvislosti s vymezenými podmíněnostmi infrastrukturou dle ÚP SÚ byl tento nástroj opakovaně v jednotlivých fázích pořizování návrhu MPP prověřen a metodicky vyhodnocen jako neodůvodněný a v MPP systémově není využíván.

Území HMP je z pohledu infrastruktury tak komplexní, že má příliš obtížně předvídatelnou dynamiku změn v území. Při zohlednění měřítko územního plánu a nástrojů, které poskytuje navazující povolovací řízení (průkaz dopravního řešení, povolení správců sítí apod.) byl nástroj podmíněnosti ploch infrastrukturou vyhodnocen jako neadekvátní vůči požadovanému účelu.

Z hlediska infrastruktury nižší úrovně je vymezení napojení zástavby na technickou infrastrukturu a základní komunikační síť mimo podrobnost územního plánu, detailní technické řešení a podrobný průkaz napojení na infrastrukturu je předmětem následujících řízení. Zástavbu zpravidla není možné povolit ani zkolaudovat bez zajištění

napojení na síť. Stavební úřad a správce infrastruktury může v dostatečné míře stanovovat podmínky připojení. Územní plán nemůže řešit problém kapacity infrastruktury s takovou přesností a pružně se přizpůsobovat aktuálním podmínkám tak jako stavební úřad nebo pověřený správce. Pro koordinaci v měřítku jednotlivých rozvojových ploch je vymezen univerzálnější a flexibilnější nástroj podmíněnosti plánovací smlouvou, který v sobě může zahrnout komplexní potřeby čtvrti včetně dohody nad realizací technické infrastruktury i jejího spolufinancování, včetně dalších nezbytných soukromoprávních ujednání.

Z hlediska nadřazené infrastruktury (kmenové stoky, tramvajové tratě, sběrné komunikace apod.), ta zpravidla v kontextu HMP ovlivňuje tak rozsáhlá a vlastnický fragmentovaná území, že vymezení konkrétních ploch touto infrastrukturou podmíněných není možné za předpokladu dodržení rovného a nediskriminačního přístupu vůči jednotlivým vlastníkům v území. Návrh MPP však vytváří předpoklady pro realizaci této infrastruktury. V případě nadřazené infrastruktury vymezuje dostatečné množství koridorů a ploch pro realizaci záměrů infrastruktury včetně vymezení veřejně prospěšných staveb. Pro případný další výhledový rozvoj jsou vymezeny plochy a koridory územních rezerv.

MPP navrhuje vyvážený rozvoj všech částí města v návaznosti na funkční systém dopravní infrastruktury a vymezuje dostatečné množství staveb v souladu s dopravní koncepcí a strategickými dokumenty města. V souladu s Plánem udržitelné mobility je za prioritní považována kolejová doprava a intenzita zástavby je navrhována i s ohledem na stávající i navržené koridory.

Z těchto důvodů nebyla etapizace ani podmíněnost dopravní či technickou infrastrukturou vymezena.

Návrh MPP nestanovuje etapizaci v území či podmíněnost dopravní ani technickou infrastrukturou. V souvislosti s vymezenými podmíněnostmi infrastrukturou dle ÚP SÚ byl tento nástroj opakovaně v jednotlivých fázích pořizování návrhu MPP prověřen a metodicky vyhodnocen jako neodůvodněný a v MPP systémově není využíván.

Území HMP je z pohledu infrastruktury tak komplexní, že má příliš obtížně předvídatelnou dynamiku změn v území. Při zohlednění měřítka územního plánu a nástrojů, které poskytuje navazující povolovací řízení (průkaz dopravního řešení, povolení správců sítí apod.) byl nástroj podmíněnosti ploch infrastrukturou vyhodnocen jako neadekvátní vůči požadovanému účelu.

Z hlediska infrastruktury nižší úrovně je vymezení napojení zástavby na technickou infrastrukturu a základní komunikační síť mimo

podrobnost územního plánu, detailní technické řešení a podrobný průkaz napojení na infrastrukturu je předmětem následujících řízení. Zástavbu zpravidla není možné povolit ani zkolaudovat bez zajištění napojení na síť. Stavební úřad a správce infrastruktury může v dostatečné míře stanovovat podmínky připojení. Územní plán nemůže řešit problém kapacity infrastruktury s takovou přesností a pružně se přizpůsobovat aktuálním podmínkám tak jako stavební úřad nebo pověřený správce. Pro koordinaci v měřítku jednotlivých rozvojových ploch je vymezen univerzálnější a flexibilnější nástroj podmíněnosti plánovací smlouvou, který v sobě může zohlednit komplexní potřeby čtvrti včetně dohody nad realizací technické infrastruktury i jejího spolufinancování, včetně dalších nezbytných soukromoprávních ujednání.

Z hlediska nadřazené infrastruktury (kmenové stoky, tramvajové tratě, sběrné komunikace apod.), ta zpravidla v kontextu HMP ovlivňuje tak rozsáhlá a vlastnický fragmentovaná území, že vymezení konkrétních ploch touto infrastrukturou podmíněných není možné za předpokladu dodržení rovného a nediskriminačního přístupu vůči jednotlivým vlastníkům v území. Návrh MPP však vytváří předpoklady pro realizaci této infrastruktury. V případě nadřazené infrastruktury vymezuje dostatečné množství koridorů a ploch pro realizaci záměrů infrastruktury včetně vymezení veřejně prospěšných staveb. Pro případný další výhledový rozvoj jsou vymezeny plochy a koridory územních rezerv.

MPP navrhuje vyvážený rozvoj všech částí města v návaznosti na funkční systém dopravní infrastruktury a vymezuje dostatečné množství staveb v souladu s dopravní koncepcí a strategickými dokumenty města. V souladu s Plánem udržitelné mobility je za prioritní považována kolejová doprava a intenzita zástavby je navrhována i s ohledem na stávající i navržené koridory.

Z těchto důvodů nebyla etapizace ani podmíněnost dopravní či technickou infrastrukturou vymezena.

Námítka

ID 3035930

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Lokalita | 781, 961, 240, 383, 164

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 110

Název | 96) Připomínky k Lokalitě 164 – infrastrukturní stavby

Vyjádření

B)Lokalita vymezená na listu 164 Nový Sedlec

3)V území je nutné navrhnout infrastrukturní stavby na sběr dešťové vody tak, aby je bylo možné zapojit do městského prostředí a usilovat o to, aby zadržená voda byla v místě zadržení využita.

Odůvodnění

V minulosti byl v lokalitě problém se záplavami, které byly vyvolány nefunkční dešťovou kanalizací. V žádném případě nelze souhlasit s realizací zasakování tam kde není možné. Výsledkem jsou záplavy.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Podatel tvrzení o potřebě řešit záplavy způsobené srážkovými vodami, které mají být údajně způsobeny nedostatečným řešením odvodnění městské části Praha-Suchdol, nijak nedokládá. V rámci Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021 ani dílčích podkladových studií „Obytný soubor Sofil Sedlec – podklad pro podnět na změnu územního plánu“ z 03/2018 a „Koordinační studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec – sever“ z 09/2018 nebyla zjištěna potřeba řešení záplav. Stejně tak potřeba aplikace opatření na úrovni územně plánovací dokumentace nevzešla z VVÚRU (část „Srážkové vody“).

Řešení konkrétního zasakování srážkových vod je mimo podrobnost územního plánu. Konkrétní technická řešení sběru, zadržení a využití dešťové vody jsou předmětem navazujících povolenacích procesů, v nichž jsou posuzována u každého jednotlivého záměru, přičemž

bez splnění příslušných požadavků jednotlivé stavby nemohou být povoleny.

V čl. 133 odst. 4 textové části výroku MPP jsou stanoveny zásady pro nakládání se srážkovými vodami, které se uplatní na celé zastavitelné území hl. m. Prahy a které byly koordinovány se závěry vyhodnocení SEA: „Odvádění srážkových vod v zastavitelném území v závislosti na struktuře zástavby a srážkových vod souvisejících s navrženými prvky dopravní a technické infrastruktury v otevřené krajině bude řešeno v maximální možné míře formou opatření (stavebního i nestavebního charakteru) podporujících akumulaci a následné využití, případně vsakování srážkových vod a opatření vedoucích ke zpomalování jejich odtoku v souladu s platnými předpisy.“ Zásady nakládání se srážkovými vodami jsou součástí opatření zelené infrastruktury v Metropolitním plánu (viz blíže také kapitola 9 textové části odůvodnění MPP, konkrétně k čl. 133 textové části výroku MPP).

V lokalitě 164 / Nový Sedlec MPP navrhuje posílení odkanalizování území, a to prostřednictvím Sběrače Suchdol 730/-/46 včetně veřejně prospěšné stavby, a zásobování vodou – přiváděcí vodovodní řad Suchdol–Sedlec 720/-/21 včetně veřejně prospěšné stavby. MPP dále v blízkosti lokality 164 / Nový Sedlec, a to konkrétně v lokalitách 704 / Zemědělská univerzita, 703 / Akademie věd II., 383 / Suchdol a 382 / Žebrák navrhuje regulativ zahrad dle čl. 93 textové části MPP, který zajistí významnou retenční schopnosti území.

Pořizovatel shrnuje, že otázka nakládání se srážkovými vodami v lokalitě 164 / Nový Sedlec byla v rámci MPP posouzena řádně a v míře podrobnosti odpovídající územnímu plánu. MPP prostřednictvím čl. 133 odst. 4 textové části výroku stanoví závazné zásady pro nakládání se srážkovými vodami na celém zastavitelném území hl. m. Prahy a dále prostřednictvím regulativu zahrad dle čl. 93 textové části MPP v přilehlých lokalitách zajišťuje retenční schopnosti území. Konkrétní řešení budou posuzována u každého jednotlivého záměru.

Návrh MPP pro minimalizaci nepříznivých změn hydrologického režimu v tocích, pro zvýšení retence v krajině a zasakování dešťových vod a pro řešení rozvoje jednotlivých oblastí citlivých na zvyšování podílu zpevněných ploch navrhuje vhodné povrchové retence, vodní nádrže a odpovídající vodohospodářská opatření, a to i na základě podkladů či požadavků dotčeného orgánu OCP MHMP (viz odůvodnění k čl. 132 v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP).

V souladu se zněním čl. 26 a čl. 132 odst. 2 textové části návrhu MPP v návaznosti na regulaci ploch otevřené krajiny a vymezení stávající sítě vodních toků a ploch jsou nové plochy a koridory pro navrhované prvky hydrografické sítě navrhovány ve smyslu zpomalování odtoku srážkových vod a zlepšování protipovodňové

ochrany území. Návrh MPP stanovuje následující zásady pro využívání území města: (a) respektovat stávající hydrografickou síť, nezakrývat vodní toky a minimalizovat jejich úpravy vedoucí ke zrychlování odtoku vody z území; (b) nezaústňovat vodní toky do jednotné kanalizační sítě.

Obecně nejsou navrhovány drobné dešťové retenční nádrže v rámci vymezených rozvojových ploch, aby se nepředjímalo možné řešení ploch do budoucna, a to i z důvodu podrobnosti územního plánu. Jejich realizace je zpravidla možná i bez jejich přímého vymezení v návrhu MPP.

Lze konstatovat, že návrh MPP problematiku zasakování dešťových vod řeší komplexně návrhem vhodných ploch, zařízení a opatření v podrobnosti územního plánu, přičemž zohledňuje ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, podle něhož územní plán zásadně nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Vlastní stavebně technické řešení zasakování dešťových vod v jednotlivých plochách bude předmětem následných řízení dle stavebního zákona nebo zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů.

Námítka

ID 3035931

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Lokalita | 781, 961, 240, 383, 164

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 111

Název | 97) Připomínky k Lokalitě 164 – komplexní řešení

Vyjádření

B)Lokalita vymezená na listu 164 Nový Sedlec

4)Pro celé území Sedlce a Nového Sedlce je potřebné zpracovat komplexní řešení, které zohlední všechny nároky a vlivy. Je nezbytně nutné aby návrhy řešení vycházeli z potřeb rezidentů.

Odůvodnění

4)Pro celé území Sedlce a Nového Sedlce je potřebné zpracovat komplexní řešení, které zohlední všechny nároky a vlivy. Zejména fakt, že se jedná o silně tranzitní oblast. Situaci může razantně zhoršit přivaděč Rybářky. Je proto nezbytně nutné aby návrhy řešení vycházeli z potřeb rezidentů. Maximálně bylo preferováno zklidnění. Podporovány pěší a cyklovazby a návaznosti na všechny typy hromadné dopravy. Je třeba vhodně situovat a dimenzovat kapacitu P+R v oblasti Nového Sedlce a především Suchdola.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec vychází z Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021, jejíž součástí byla také komplexní dopravní studie, v rámci které došlo k prověření kapacit pozemních komunikací ulic Kamýcká – Rostocká se zohledněním informací záměrů nové zástavby v území i rozvoje v přilehlé části Středočeského kraje. Rada hl. m. Prahy schválila první návrh Urbanistické studie Nový Sedlec usnesením č. 1497 ze dne 13. 6. 2022, kde bylo mimo jiné Radou hl. m. Prahy konstatováno, že „považuje důležitost území a jeho komplexní řešení včetně širšího území za prioritu“. I v důvodové zprávě předloženého návrhu

Urbanistické studie Nový Sedlec je uvedeno: „Tato studie byla zpracována na podnět HMP a bude sloužit s úmyslem dosáhnout dohody všech aktérů o způsobu využití území, urychlit proces plánování a koordinace jak tramvajové trati, tak výstavby a s ní související veřejné vybavenosti.“

Dopravně inženýrské podklady, ze kterých bylo vycházeno obecně při zpracování MPP, systematicky zohledňují nejen rozvoj hl. m. Prahy, ale i rozvoj obcí v přilehlé části Středočeského kraje, a to na základě demografických prognóz a platných územně plánovacích dokumentací. Tyto podklady jsou průběžně aktualizovány podle dostupných dat. V závěrech hodnocení vlivů na klimatický systém a místní klimatické charakteristiky (Příloha 2a), ovzduší (Příloha 2b Rozptylová studie), vlivů hluku (Příloha 3 Akustické posouzení) a vlivů na zdraví obyvatel (Příloha 4- Studie zdravotních rizik) jsou vlivy přenášené na území hl. m. Prahy zohledněny.

Lokality jsou tedy řešeny komplexně, včetně otázky dopravní infrastruktury. Dopravní kapacita území i v širších vztazích tak byla důkladně a koncepčně prověřena.

Dopravní studie neodhalila zásadní zvýšení automobilové dopravní zátěže na ulici Kamýcká, a to jak ve variantě bez vybudování Pražského okruhu v úseku Ruzyně – Suchdol a Suchdol – Březiněves, tak i s jeho dostavbou (tj. i tunelem Rybářka). Konkrétně je v bodě 3.9.1 Dopravní studie k Urbanistické studii Nový Sedlec – Návrhová část uvedeno, že „z provedených posouzení je celkově zřejmé, že přilehlý úsek ul. Kamýcká a na něm umístěné křižovatky budou disponovat jak ve střednědobém, tak i dlouhodobém výhledu dostatečnou kapacitou pro převedení očekávaných zátěží.“

V rámci přípravy MPP byla též důkladně prověřena potřeba záchytného parkování. MPP již záchytné parkoviště P+R v bezprostřední blízkosti řešeného území vymezuje, a to v lokalitě 383 / Suchdol ve vazbě na mimoúrovňovou křižovatku s Pražským okruhem, navrhovanou dopravní infrastrukturu 622/-14 Tramvajová trať Podbaba – Suchdol a 623/383/1206 Autobusové nádraží Suchdol. Tato poloha je z hlediska funkce záchytného parkování optimální, protože zachycuje příjezdovou automobilovou a autobusovou dopravu na hranici města a automobily ani autobusy tak vůbec nebudou zatěžovat městskou uliční síť. Zřízení dalšího záchytného parkoviště přímo v lokalitě Nový Sedlec nebo v zastavěném území Suchdola by naopak bylo nežádoucí, neboť by do obytné lokality zavádělo vnější automobilovou dopravu, což by mělo negativní dopad na kvalitu veřejného prostranství a životního prostředí rezidentů.

MPP dostatečně podporuje pěší a cyklistickou dopravu. V MPP je pěší a cyklistická doprava řešena jako součást veřejných prostranství

a uliční sítě bez dalšího, což je zřejmé z čl. 30 odst. 2 písm. f), čl. 127 odst. 2 písm. a), b), d) a e) a čl. 128 odst. 3 až 5 textové části MPP.

Pořizovatel shrnuje, že lokality 164 / Nový Sedlec a 240 / Sedlec, včetně dopravní infrastruktury, byly v rámci MPP posouzena řádně, komplexně a v míře podrobnosti odpovídající územnímu plánu. Komplexní řešení celého území bylo zpracováno již v rámci Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021, přičemž MPP na tento podklad navazuje a vymezuje tramvajovou trať Nádraží Podbaba – Suchdol (koridor 910-622/-/14) jako pátevní prvek veřejné dopravy zajišťující kapacitní obsluhu území. MPP dále vymezuje zachytné parkoviště P+R v optimální poloze na hranici města a podmínky pro pěší a cyklistickou dopravu jako součást veřejných prostranství a uliční sítě. Požadavku proto nebude vyhověno.

Vymezovat pěší dopravu je mimo podrobnost územního plánu, který ale vytváří předpoklady pro její rozvoj. Pěší doprava je základem pražské mobility a úzce souvisí s vymezením veřejných prostranství, který návrh MPP vymezuje a dostatečně chrání, výrazně nad rámec ÚP SÚ, tj. stávajícího právního stavu. Významná chybějící propojení jsou ve formě pěšího propojení dvou bodů vymezovány přímo, stejně jako koridory pro významné stavby bezmotorové dopravy (konkrétní lávky a podchody pro pěší a cyklisty spojené s překonáním významné bariéry). Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání již byla zároveň celá tato vrstva komplexně prověřena a v případě konkrétních významných návrhů byla doplněna. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.110 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky na úpravu systému cyklistické dopravy a výtky z hlediska malé podrobnosti a neaktuálnosti vymezování prvků cyklistické dopravy byly komplexně prověřeny napříč celým územím HMP, a to již v rámci veřejného projednání návrhu MPP.

Vrstva cyklistické dopravy byla upravena jako celek dle aktuálních podkladů. Byl přiměřeně zpracován Radou HMP schválený systém cyklotras (dříve tzv. Cyklogenerel), avšak byly zpracovány pouze hierarchicky nejvýznamnější trasy, z důvodu nezbytnosti neporušit podrobnost a měřítko územního plánu, které návrhu MPP dle stavebního zákona přísluší. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.110 a 113 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035932

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Lokalita | 961, 240, 164

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 112

Název | 98) Připomínky k Lokalitě 164 – podlažnost

Vyjádření

B)Lokalita vymezená na listu 164 Nový Sedlec

5)V lokalitě je zvolena naprosto nepřiměřená podlažnost, která naruší genius loci celého území a Vltavského údolí.

Odůvodnění

5)V lokalitě je zvolena naprosto nepřiměřená podlažnost, která naruší genius loci celého území a Vltavského údolí. Pro celé území by měla platit zástavba 2-3 podlaží. Výsledkem by bylo vytvoření obdobných „panoramat“ jako jsou Bohnice. Snad si to tvůrci uvědomují a bude zamezeno vybudování nového sídliště „stříhu“ před rokem 1989.

Znehodnocení pohledu na skály v kaňonu Vltavy nelze připustit.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace (rozmezí podlažnosti) v transformačních plochách lokality 164 / Nový Sedlec vychází z Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021 a navazuje na platné změny ÚPSÚ vztahující se k lokalitě 240 / Sedlec, konkrétně změny Z 3328/19, Z 3537/28, Z 3569/35 a Z 3827/00, které byly přijaty před konáním opakovaného veřejného projednání a nabyly účinnosti, přičemž jejich zákonnost (zejm. Z 3328/19) byla potvrzena Nejvyšším správním soudem v rozsudku ze dne 6. 3. 2026, č. j. 7 As 151/2025-113.

Pro lokalitu 164 / Nový Sedlec je navržena heterogenní struktura (04), která byla v zásadě totožně vymezena v návrhu MPP pro veřejné projednání. Její návrh i nadále vychází především z potenciálu

lokality pro vznik nové části města se střední mírou využití území s ohledem na její umístění, rezidenční charakter okolních lokalit, rekreační potenciál a dobré napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Je potřeba zároveň brát v potaz dynamiku územního plánování, která reaguje na potřeby současných a budoucích generací. V rozsudku NSS ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010-169, soud uvádí: „Územní plánování je dynamický proces, který reaguje na společenské změny. Obec má právo měnit územní plán v závislosti na změně podmínek v území, přičemž takové změny musí být řádně odůvodněny.“ Součástí práva na samosprávu hl. m. Prahy je možnost reagovat na nové potřeby udržitelného rozvoje. To potvrdil též Ústavní soud v nálezu ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11: „Rozhodování o rozvoji spravovaného území patří mezi základní práva územní samosprávy.“ Územní plánování je ze své podstaty dynamický proces a obce mají legitimní právo měnit územní plán v reakci na změny podmínek v území, společenské změny a aktuální potřeby rozvoje. Na území hl. m. Prahy dochází ke značnému nárůstu obyvatel, který vyvolává nezbytnou potřebu navyšovat kapacity bydlení.

Metropolitním plánem nejsou do území umisťována sídliště ani zástavba „socialistického“ typu. Metropolitní plán představuje koncepční nástroj územního plánování a nepovoluje žádný konkrétní záměr. Krajinný ráz lokality bude v navazujících povolovacích procesech také chráněn prostřednictvím zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody i krajiny. Navržená výšková regulace v lokalitě 164 / Nový Sedlec nemá potenciál a priori zasáhnout do krajinného rázu oblasti. Toto potvrdil i Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 6. 3. 2026, č. j. 7 As 151/2025-113, kde uvedl: „Pokud jde o otázku zásahu do krajinného rázu, kasační soud souhlasí s městským soudem, že s ohledem na to, že není známo, jaký konkrétní stavební záměr bude v území regulovaném napadeným OOP realizován, není možné dopředu předjímat, že jím dojde k zásahu do krajinného rázu, jak to činí stěžovatelé. Tím, zda je konkrétní stavební záměr v souladu s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, a stejně tak i tím, zda jeho umístěním nemůže být snížen či změněn krajinný ráz, se stavební úřad bude zabývat až v rámci navazujících řízení, jejichž předmětem bude posouzení takového záměru.“

Požadavku na snížení podlažnosti a částečnou nezastavitelnost území nebude vyhověno, protože výšková regulace v lokalitě 164 / Nový Sedlec vychází z Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021 a navazuje na platné změny ÚP SÚ, jejichž zákonnost byla potvrzena Nejvyšším správním soudem. Heterogenní struktura (04) navržená pro lokalitu včetně výškové regulace odpovídá jejímu potenciálu, umístění a rezidenčnímu charakteru okolí. Metropolitní plán jako koncepční nástroj územního plánování nepovoluje žádný konkrétní záměr a ochrana krajinného rázu, včetně zachování pohledových

vazeb na Sedlecké skály, bude zajištěna v navazujících povolovacích procesech.

Námítka

ID 3035933

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Lokalita | 961, 164

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 113

Název | 99) Připomínky k Lokalitě 164 – zachování krajinného pohledu na skály

Vyjádření

B)Lokalita vymezená na listu 164 Nový Sedlec

6)Řešení zachování krajinného pohledu na skály. Je zde nutné řešit i částečnou nezastavitelnost území a snížení podlažnosti z důvodu zachování krajinného rázu a přírodní dominanty. Ideální je zde koncepce zahradního města.

Odůvodnění

6)Řešení zachování krajinného pohledu na skály. Právě harmonické propojení různých charakterů, typů a podob městské krajiny doplněné morfologií terénu s kaňonem Vltavy, vytváří jedinečné genius-loci našeho města. Aby bylo možné jedinečnost chránit, musí být poznána a pojmenována. MPP však toto nezohledňuje a vazby nepopisuje.

Skály jsou sice krajinným rozhraním, ale nic to pro regulaci v rámci navrženého územního plánu neznamena. O tom jak působí rozhoduje i kontext okolí, které také zajišťuje reálnou prostupnost. Krajinnou hodnotu zásadně ovlivní to, co se bude stavět pod a nad skálou a samotná skála není ani přístupná, ani moc prostupná. Koncepcí musí být hledání reálných vazeb a propojení napříč celým městem a to chránit jako koncepční prioritu města a ne jen na jeho obvodu. Je zde nutné řešit i částečnou nezastavitelnost území a snížení podlažnosti z důvodu zachování krajinného rázu a přírodní dominanty. Ideální je zde koncepce zahradního města.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Krajinné a přírodní hodnoty území jsou systémově chráněny tím, že s lokalitou sousedí lokalita 961 / Vltava sever, která je vymezena jako nezastavitelná stabilizovaná přírodní lokalita, jejímž cílem je zachovat strukturu krajiny výrazných údolí představující krajinu s vysokou dynamikou reliéfu a zachovat a posílit její vysoké přírodní a krajinné hodnoty.

Pro lokalitu 164 / Nový Sedlec je navržena heterogenní struktura (04), která byla v zásadě totožně vymezena v návrhu MPP pro veřejné projednání. Její návrh i nadále vychází především z potenciálu lokality pro vznik nové části města se střední mírou využití území s ohledem na její umístění, rezidenční charakter okolních lokalit, rekreační potenciál a dobré napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Je potřeba zároveň brát v potaz dynamiku územního plánování, která reaguje na potřeby současných a budoucích generací. V rozsudku NSS ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010-169, soud uvádí: „Územní plánování je dynamický proces, který reaguje na společenské změny. Obec má právo měnit územní plán v závislosti na změně podmínek v území, přičemž takové změny musí být řádně odůvodněny.“ Součástí práva na samosprávu hl. m. Prahy je možnost reagovat na nové potřeby udržitelného rozvoje. To potvrdil též Ústavní soud v nálezu ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11: „Rozhodování o rozvoji spravovaného území patří mezi základní práva územní samosprávy.“ Územní plánování je ze své podstaty dynamický proces a obce mají legitimní právo měnit územní plán v reakci na změny podmínek v území, společenské změny a aktuální potřeby rozvoje. Na území hl. m. Prahy dochází ke značnému nárůstu obyvatel, který vyvolává nezbytnou potřebu navyšovat kapacity bydlení.

Metropolitním plánem nejsou do území umísťována sídliště ani zástavba „socialistického“ typu. Metropolitní plán představuje koncepční nástroj územního plánování a nepovoluje žádný konkrétní záměr. Krajinný ráz lokality bude v navazujících povolenacích procesech také chráněn prostřednictvím zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody i krajiny. Navržená výšková regulace v lokalitě 164 / Nový Sedlec nemá potenciál a priori zasáhnout do krajinného rázu oblasti. Toto potvrdil i Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 6. 3. 2026, č. j. 7 As 151/2025-113, kde uvedl: „Pokud jde o otázku zásahu do krajinného rázu, kasační soud souhlasí s městským soudem, že s ohledem na to, že není známo, jaký konkrétní stavební záměr bude v území regulovaném napadeným OOP realizován, není možné dopředu předjímat, že jím dojde k zásahu do krajinného rázu, jak to činí stěžovatelé. Tím, zda je konkrétní stavební záměr v souladu s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, a stejně tak i tím, zda jeho umístěním nemůže být snížen či změněn krajinný ráz, se stavební

úřad bude zabývat až v rámci navazujících řízení, jejichž předmětem bude posouzení takového záměru.“

Výšková regulace (rozmezí podlažnosti) v transformačních plochách lokality 164 / Nový Sedlec vychází z Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021 a navazuje na platné změny ÚPSÚ vztahující se k lokalitě 240 / Sedlec, konkrétně změny Z 3328/19, Z 3537/28, Z 3569/35 a Z 3827/00, které byly přijaty před konáním opakovaného veřejného projednání a nabyly účinnosti, přičemž jejich zákonnost (zejm. Z 3328/19) byla potvrzena Nejvyšším správním soudem v rozsudku ze dne 6. 3. 2026, č. j. 7 As 151/2025-113.

Požadavku na snížení podlažnosti a částečnou nezastavitelnost území nebude vyhověno, protože krajinné a přírodní hodnoty jsou dostatečně chráněny sousední lokalitou 961 / Vltava sever. Heterogenní struktura (04) navržená pro lokalitu včetně výškové regulace odpovídá jejímu potenciálu, umístění a rezidenčnímu charakteru okolí. Metropolitní plán jako koncepční nástroj územního plánování nepovoluje žádný konkrétní záměr a ochrana krajinného rázu, včetně zachování pohledových vazeb na Sedlecké skály, bude zajištěna v navazujících povolovacích procesech. Výšková regulace v lokalitě 164 / Nový Sedlec vychází z Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021 a navazuje na platné změny ÚPSÚ, jejichž zákonnost byla potvrzena Nejvyšším správním soudem.

Námítka

ID 3035934

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Lokalita | 164

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 114

Název | 100) Připomínky k Lokalitě 164 – struktura

Vyjádření

B)Lokalita vymezená na listu 164 Nový Sedlec

6)Transformační plocha je vymezena jako heterogenní struktura. Bylo by vhodnější, kdyby lokalita byla spíše popsána jako zahradní město.

Odůvodnění

Zástavba by měla navázat na stávající zástavbu Sedlce a Suchdola, která má nejbližší k charakteru zahradního města s možností budovat směrem ke Kamýcké ul. nízkopodlažní domy s větší koncentrací občanské vybavenosti. Směrem k hraně údolí by měla být striktně nízkopodlažní zástavba obdobně jako je řešena lokalita Baba. Mělo by jít o rezidenční čtvrť. Je třeba navrhnout uliční síť tak, aby došlo k vhodnému provázání s lokalitou Sedlec ke které lokalita patří. Je třeba posoudit vedení tramvajové tratě tak, aby optimálně obsloužila oba Sedlce (tedy původní zástavbu v Dolním Sedlci a Nový Sedlec). Vedení tramvaje bude přirozeně vytvářet komunikační osu, kolem které je možné směřovat více vybavenosti. Osu využít i pro zelený pás. Důsledně dbát na zajištění pěší a cyklopropojení lokality směrem k Podbabě a Šáreckému údolí i k Lysolajům, Suchdolu a provázání Sedlce. Oblast Sedlce by měl vytvářet podmínky pro rozvoj rekreačních funkcí, které navazují na Šárecké údolí a kaňon Vltavy.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Podatel namítá, že Transformační plocha v lokalitě 164/Nový Sedlec je vymezena jako heterogenní struktura, přičemž by bylo vhodnější, kdyby lokalita byla spíše popsána jako zahradní město s nízkopodlažní zástavbou. Požadavku nebude vyhověno.

Každá lokalita vymezená návrhem MPP je regulována prostřednictvím vymezení cílového charakteru lokality, jehož součástí jsou 4 základní regulativy – zastavitelnost, struktura, využití a stabilita (čl. 36 textové části výroku MPP).

Struktura je navržena adekvátně s přihlédnutím k prověření v urbanistické studii Nový Sedlec z 12/2021 a kapacitám dotčené lokality. Lokalitu 164 Nový Sedlec Metropolitní plán vymezuje jako zastavitelnou, transformační, obytnou lokalitu se strukturou heterogenní, tedy jako území určené k proměně, v němž stanoví podmínky pro vytvoření různorodého města s přiměřenou sítí občanské vybavenosti a parků, se sítí veřejných prostranství propojenou s lokalitou Vltava sever, s napojením na tramvajovou dopravu a s doplněním rekreační vybavenosti u ulice Kamýcká.

Pro transformační plochu je navržena heterogenní struktura, jejíž návrh vychází ze stávající zástavby a kompozice území. Pro transformační plochy je v čl. 44 odst. 4 textové části výroku Metropolitního plánu stanoveno, že prostorové uspořádání v této ploše má podpořit kompozici v širších vztazích v rámci lokality. I tímto koncepčním regulativem bude zajištěno, že v rámci transformační plochy bude reagováno na stávající zástavbu a její charakter.

Metropolitní reguluje lokality prostřednictvím cílového charakteru lokality, jehož součástí je mimo jiné typ struktury a výšková regulace. Prostřednictvím regulativu struktury jsou stanoveny zásady prostorového uspořádání (čl. 40).

Pro transformační plochy je v čl. 44 odst. 4 textové části výroku Metropolitního plánu stanoveno, že prostorové uspořádání v této ploše má podpořit kompozici v širších vztazích v rámci lokality. I tímto koncepčním regulativem bude zajištěno, že v rámci transformační plochy bude reagováno na stávající zástavbu a její charakter.

Heterogenní struktura (04) byla v zásadě totožně vymezena v návrhu Metropolitního plánu pro veřejné projednání. Její návrh i nadále vychází především z potenciálu lokality pro vznik nové části města se střední mírou využití území s ohledem na její umístění, rezidenční charakter okolních lokalit, rekreační potenciál a dobré napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Stanovení plochy v lokalitě 164/Nový Sedlec je rovněž v souladu se ZÚR, které samy o sobě nevyžadují zachování nízkopodlažní zástavby ani charakter zahradního města v území Nového Sedlce. V případě lokality 164/Nového Sedlce nelze ze ZÚR dovozovat požadavek na zachování celého území v nezměněné podobě ani na to, aby každá navazující plocha převzala charakter stabilizovaného historického jádra. ZÚR naopak současně chrání původní hodnoty sídel v Přípražích a umožňují rozvoj a transformaci nevhodně

využívaných území na území s adekvátní hustotou bez vzájemného srůstání sídel a při zachování kvality otevřené krajiny. To vše je v případě lokality 164/Nový Sedlec naplněno.

Pokud jde o požadavek, aby bylo transformační území v lokalitě 164/Nový Sedlec vymezeno jako zástavba zahradního města s nízkopodlažní strukturou, pořizovatel k tomu uvádí následující. Nový Sedlec je transformační lokalita, nikoliv stabilizované sídlo, a jeho charakter proto nelze ztotožňovat se Sedlcem ani s konceptem zahradního města. Sedlec má vesnickou strukturu stanovenou pro stabilizované území, a tedy v tomto ohledu je Metropolitní plán v souladu s charakterem stávajícího sídla. Lokalita Nového Sedlce je naopak územím určeným k transformaci, bez odpovídající obytné zástavby, a jeho charakter proto nemůže být popsán stejně jako u první lokality. Požadavek, aby i lokalita Nového Sedlce byla popsána jako vesnická struktura (resp. jako zahradní město) obdobně jako stabilizovaná část lokality Sedlec, je proto nedůvodný. Pokud jde o požadavek zachování nízkopodlažní zástavby v blízkosti hrany údolí a propojení s lokalitou Sedlec, tento je s ohledem na územní rozvoj a s přihlédnutím ke stávající zástavbě v dotčené lokalitě, rovněž nedůvodný.

Územní plánování je ze své podstaty dynamický proces a obce mají legitimní právo měnit územní plán v reakci na změny podmínek v území, společenské změny a aktuální potřeby rozvoje (srov. rozsudek NSS ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010-169; nález ÚS ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11). Na území hl. m. Prahy dochází ke značnému nárůstu obyvatel, který vyvolává nezbytnou potřebu navyšovat kapacity bydlení, pročež nelze požadavku na snížení hustoty využití transformační plochy vyhovět.

Stanovená heterogenní struktura v lokalitě 164/Nový Sedlec nadto není měněnou částí návrhu, a proto není předmětem aktuálně projednávaných úprav.

Pokud jde o požadavek vhodného trasování tramvajové tratě, vymezení lokality 164/Nový Sedlec vychází z Vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec vychází z Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021, jejíž součástí byla také komplexní dopravní studii, v rámci které došlo k prověření kapacit pozemních komunikací ulic Kamýcká – Rostocká se zohledněním informací záměrů nové zástavby v území i rozvoje v přílehlé části Středočeského kraje. Rada hl. m. Prahy schválila první návrh Urbanistické studie Nový Sedlec usnesením č. 1497 ze dne 13. 6. 2022, kde bylo mimo jiné Radou hl. m. Prahy konstatováno, že „považuje důležitost území a jeho komplexní řešení včetně širšího území za prioritu“. I v důvodové zprávě předloženého návrhu Urbanistické studie Nový Sedlec je uvedeno: „Tato studie byla zpracována na podnět HMP a bude sloužit s úmyslem dosáhnout dohody všech aktérů o způsobu využití území,

urychlit proces plánování a koordinace jak tramvajové trati, tak výstavby a s ní související veřejné vybavenosti.“

Urbanistická studie Nový Sedlec a další studie (zejména „Obytný soubor Sofil Sedlec – podklad pro podnět na změnu územního plánu“ z 03/2018 a „Koordinační studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec – sever“ z 09/2018) byly taktéž podkladem pro pořizované změny ÚPSÚ týkající se posuzovaného území (Z 3328/19, Z 3537/28, Z 3569/35 a Z 3827/00), ze které MPP zpracoval.

Dopravně inženýrské podklady, ze kterých bylo vycházeno obecně při zpracování MPP, systematicky zohledňují nejen rozvoj hl. m. Prahy, ale i rozvoj obcí v přilehlé části Středočeského kraje, a to na základě demografických prognóz a platných územně plánovacích dokumentací. Tyto podklady jsou průběžně aktualizovány podle dostupných dat. V závěrech hodnocení vlivů na klimatický systém a místní klimatické charakteristiky (Příloha 2a), ovzduší (Příloha 2b Rozptylová studie), vlivů hluku (Příloha 3 Akustické posouzení) a vlivů na zdraví obyvatel (Příloha 4- Studie zdravotních rizik) jsou vlivy přenášeny na území hl. m. Prahy zohledněny. Požadavek, že dopravní vztahy ve spádovém území nebyly řešeny, proto není pravdivá.

Metropolitní plán navrhuje plochy a koridory pro záměry dopravní infrastruktury v souladu s Plánem udržitelné mobility. Jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj veřejné dopravy se zaměřením na kapacitní kolejovou dopravu. MPP a VVURÚ počítá s dojíždějícími automobily ze Středočeského kraje, podílí se na zátěžích komunikací v dopravním modelu, který byl využit pro analýzy hluku a emisí v rámci posouzení vlivu. Návrh koridorů pro veřejnou dopravu a návrh koridoru pro Pražský okruh má za cíl výrazně snížit počet dojíždějících vozidel.

Lokalita 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec jsou tak řešeny komplexně, kdy je v rámci lokality 164 / Nový Sedlec navržena nová stavba dopravní infrastruktury 910-622/-/14 Tramvajová trať Nádraží Podbaba – Suchdol. V kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP (k čl. 123 textové části výroku návrhu MPP) je uvedeno, že primární úlohou prodloužení tratě na Suchdol je zlepšení úrovně dopravní obsluhy oblasti Suchdola, zejména stále se rozvíjejícího areálu Zemědělské univerzity. Navrhovaná trať na Suchdol řeší obsluhu veřejnou dopravou nových rozvojových území v Novém Sedlci a severovýchodně od Kamýcké na Výhledech a je koordinována s Urbanistickou studií Nový Sedlec. Dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, neodhalila zásadní zvýšení automobilové dopravní zátěže na ulici Kamýcká, a to jak ve variantě bez vybudování Pražského okruhu v úseku Ruzyně – Suchdol a Suchdol – Březiněves, tak i s jeho dostavbou. Konkrétně je v bodě 3.9.1 Dopravní studie k Urbanistické studii Nový Sedlec –

Návrhová část uvedeno, že „z provedených posouzení je celkově zřejmé, že přilehlý úsek ul. Kamýcká a na něm umístěné křižovatky budou disponovat jak ve střednědobém, tak i dlouhodobém výhledu dostatečnou kapacitou pro převedení očekávaných zátěží.“

Dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, neodhalila zásadní zvýšení automobilové dopravní zátěže na ulici Kamýcká. Nová zástavba má být řešena prostřednictvím 4 samostatných napojení s cílem přerozdělení dopravy. Jako základní ulevení automobilové dopravy byla vyhodnocena realizace tramvajové tratě.

Pokud jde o požadavek na zajištění pěšího a cyklopropojení s Podbabou, Šáreckým údolím a Suchdolem, pořizovatel konstatuje, že prostupnost lokality 164/Nový Sedlec s okolními lokalitami je v Metropolitním plánu zohledněna. Metropolitní plán již požadavek věcně obsahuje, protože pěší a cyklistická doprava je v něm řešena jako součást veřejných prostranství a uliční sítě i bez konkrétního vymezení. Prostupnost území bude zvýšena i nahrazením neprostupných výrobních a skladovacích areálů obytným souborem s veřejnými prostranstvími a vegetačními plochami. Samostatné explicitní vymezení proto není nutné. Více viz čl. 30 odst. 2 písm. f), čl. 127 odst. 2 písm. a), b), d), e) a čl. 128 odst. 3 až 5 textové části Metropolitního plánu. Metropolitní plán je v tomto ohledu v souladu vzhledem k vymezené lávce přes Vltavu (640/-/59), jež není předmětem měněné části Metropolitního plánu. Konkrétní vedení cyklo a pěší infrastruktury přesahuje podrobnost územního plánu a bude předmětem navazujících stupňů územně plánovací přípravy.

Pokud jde o požadavek rozvoje rekreačních funkcí navazujících na Šárecké údolí a kaňon Vltavy, pořizovatel konstatuje, že řešené území leží podle ZÚR v Krajině kaňonu Vltavy a Šáreckého potoka (písm. f) 1.12), jejíž cílovou kvalitou je příměstská dramatická krajina prudkých, často skalnatých svahů a úzkých niv na dně údolí vodních toků, s velmi vysokými přírodními, krajinnými a rekreačními hodnotami. Metropolitní plán tyto prvky respektuje a promítá: navazující nezastavitelné území vymezuje jako přírodní lokalitu 961 Vltava sever se strukturou krajiny výrazných údolí, jejímž cílem je zachovat a posílit vysoké přírodní, krajinné a rekreační hodnoty území, jeho převážně lesnatý charakter, prostupnost a vazby rekreační infrastruktury; tím odpovídá cílové kvalitě krajiny dle ZÚR. Lokalitu 164 Nový Sedlec pak Metropolitní plán vymezuje jako zastavitelnou, transformační, obytnou lokalitu se strukturou heterogenní, tedy jako území určené k proměně, v němž stanoví podmínky pro vytvoření různorodého města s přiměřenou sítí občanské vybavenosti a parků, se sítí veřejných prostranství propojenou s lokalitou Vltava sever, s napojením na tramvajovou dopravu a s doplněním rekreační vybavenosti u ulice Kamýcká. Podél lokality Nový Sedlec je vymezen nadregionální biokoridor Karlštejn,

Koda-Údolí Vltavy, krajinné rozhraní, které je dle čl. 109 důležitým prvkem na rozvoj vysokých rekreačních a kompozičních krajinných hodnot území, Park Nový Sedlec, transformační plochu 412/164/8065 o rozloze 18 617 m² s cílovou charakteristikou park a přírodní lokality, kdy hlavním cílem nezastavitelné přírodní lokality je ochrana dochovaných přírodních hodnot při současném umožnění přiměřeného rekreačního využití. Metropolitní plán je v tomto ohledu v souladu, neboť tyto potřeby stabilizuje v podobě podmínek přírodního využití okolní nezastavitelné lokality 961 Vltava sever a krajinného rozhraní; obytná transformace zastavitelného území dále posílí tyto potřeby a zvýší pravděpodobnost jejich naplnění.

Metropolitní plán nenavrhuje přímo „zelené koridory a pásy“ ale propojuje přírodní i vodní složku krajiny a zahrnuje prvky zelené infrastruktury, jež mají různý charakter a funkci, ale jejich propojením vytváří ucelenou krajinnou infrastrukturu napříč otevřenou i městskou krajinu Prahy. To činí zejména prostřednictvím ploch podrobnějšího strukturálního členění v nestavebních blocích i otevřené krajiny, v kombinaci s Územním systémem ekologické stability, plochami parků a transformačními a rozvojovými plochami s respektem k charakteru daného území.

Námítka

ID 3035935

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Lokalita | 781, 961, 240, 383, 164

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 115

Název | 101) Připomínky k Lokalitě 164 – zelené koridory a pásy

Vyjádření

B)Lokalita vymezená na listu 164 Nový Sedlec

7)Spolu s regulací musí být vymezeny i zelené koridory a pásy, které budou napříč územím zeleň propojovat.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán je v souladu s namítanými skutečnostmi. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina kaňonu Vltavy a Šáreckého potoka. Je zde stanoven požadavek na územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílové kvality, a to: ochraně a rozvoji vysokých přírodních, krajinných a rekreačních hodnot přizpůsobit intenzitu i formy hospodářského využívání krajiny. S tímto je Metropolitní plán v souladu.

Podél lokality 164/Nový Sedlec je vymezen nadregionální biokoridor Karlštejn, Koda–Údolí Vltavy, krajinné rozhraní, které je dle čl. 109 důležitým prvkem na rozvoj vysokých rekreačních a kompozičních krajinných hodnot území, Park Nový Sedlec, transformační plocha 412/164/8065 o rozloze 18 617 m² s cílovou charakteristikou park a přírodní lokality. Hlavním cílem nezastavitelné přírodní lokality je ochrana dochovaných přírodních hodnot při současném umožnění přiměřeného rekreačního využití. Vymezení těchto prvků podél lokality Nový Sedlec podporuje krajinnou infrastrukturu i tím, že zajišťuje ekologickou kontinuitu a propojení přírodních území v údolí řeky Vltavy a zohledňuje návrh Urbanistické studie Nový Sedlec.

Zároveň je Metropolitní plán plánem struktury území a usiluje o dlouhodobý, vyvážený a kvalitní rozvoj města. Strukturální pojetí

neřeší jen jednotlivé parcely nebo stavby, ale zaměřuje se na celkové uspořádání města, vztahy mezi infrastrukturou a strukturou a schopnosti území reagovat na změny v čase. Struktura definuje celek skrze vzájemné uspořádání dílčích prvků vymezených Metropolitním plánem a je tak syntézou způsobu zastavění a krajinné topografie. Metropolitní plán nenavrhuje přímo „zelené koridory a pásy“, ale propojuje přírodní i vodní složku krajiny a zahrnuje prvky zelené infrastruktury, jež mají různý charakter a funkci, ale jejich propojením vytváří ucelenou krajinnou infrastrukturu napříč otevřenou i městskou krajinou Prahy. To činí zejména prostřednictvím ploch podrobnějšího strukturálního členění v nestavebních blocích i otevřené krajinné, v kombinaci s Územním systémem ekologické stability, plochami parků a transformačními a rozvojovými plochami s respektem k charakteru daného území.

Argumentace podatele je nedůvodná, neboť Metropolitní plán požadavek věcně naplňuje prostřednictvím výše popsaných nástrojů krajinné infrastruktury a uvedené prvky podél lokality 164/Nový Sedlec zajišťují propojení zeleně a přírodních území, jak podatel požaduje. Přímé vymezení zelených koridorů a pásů není v Metropolitním plánu jako nástroji strukturálního plánování nutné, přičemž funkčně totožného výsledku je dosaženo popsanou kombinací prvků krajinné infrastruktury.

Námítka

ID 3035936

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Lokalita | 781, 961, 240, 383, 164

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 116

Název | 102) Připomínky k Lokalitě 164 – podmíněnost

Vyjádření

B)Lokalita vymezená na listu 164 Nový Sedlec

8)Jakýkoli rozvoj musí být podmíněn vždy kapacitními možnostmi stávající infrastruktury a její adekvátní přípravou, která bude probíhat harmonicky s plánovaným rozvojem. Rozvoj nesmí být realizován na úkor stávajících rezidentů. Plán proto musí daleko podrobněji definovat priority a podmíněnost rozvoje jednotlivých ploch.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Prověření kapacit dopravní a technické infrastruktury je již součástí kapitoly 9 odůvodnění Metropolitního plánu. Požadavek na snížení kapacit transformačních a rozvojových ploch do doby komplexního prověření infrastruktury není opodstatněný.

Podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území, přičemž podrobnější prověření může uložit prostřednictvím územní studie; konkrétní podmínky napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu se však stanoví až v navazujících řízeních. Bez splnění těchto požadavků navíc jednotlivé stavby nemohou být povoleny. Metropolitní plán proto nemůže a ani není povinen přímo vázat přípustnost zástavby na splnění konkrétních infrastrukturních předpokladů, neboť tato podmíněnost je zajištěna v rámci navazujících povolujících řízení ze zákona.

Pro řešené území byla zpracována urbanistická studie včetně dopravního řešení, která sloužila jako podklad pro zpracování Metropolitního plánu. V návaznosti na dokončení procesu pořizování

Urbanistické studie Nový Sedlec byla tato kompletně zveřejněna na internetových stránkách IPR v průběhu roku 2023. Studie sloužila jako podklad pro vymezení lokalit včetně lokality 164/Nový Sedlec. Ze studie nevyplývá potřeba podmiňovat řešení další povinnou podrobnější dokumentací.

Co se týče dopravní infrastruktury, Metropolitní plán navrhuje tramvajovou trať s vyšší kapacitou oproti autobusové dopravě, přiváděč pro kapacitní napojení na Pražský okruh a současně posílení železniční sítě jako celku, čímž vytváří podmínky pro realizaci kapacitní dopravní infrastruktury. Co se týče technické infrastruktury, Metropolitní plán mimo jiné navrhuje posílení odkanalizování území – Sběrače Suchdol, zásobování vodou – přiváděcí vodovodní řad Suchdol – Sedlec vč. VPS. V lokalitě 240 / Sedlec je navržena plocha 730/240/1063 pro realizaci čerpací stanice odpadních vod. Součástí Urbanistické studie Nový Sedlec je pak také zhodnocení stávající technické infrastruktury a požadavků na vybudování nové. V lokalitě 164 / Nový Sedlec jsou navrženy nové stavby technické infrastruktury pro zásobování vodou a odkanalizování území prostřednictvím nové čerpací stanice odpadních vod.

Samotný nesouhlas s mírou podmíněnosti rozvoje a požadavek na podrobnější definici priorit v Metropolitním plánu překračuje míru podrobnosti, která územnímu plánu náleží. Převážná část obdobných požadavků přesahuje míru měřítka Metropolitního plánu a jejich plnění je předmětem řešení podrobných projektových dokumentací, ověřovacích studií a generelů.

Návrh MPP nestanovuje etapizaci v území či podmíněnost dopravní ani technickou infrastrukturou. V souvislosti s vymezeními podmíněnostmi infrastrukturou dle ÚP SÚ byl tento nástroj opakovaně v jednotlivých fázích pořizování návrhu MPP prověřen a metodicky vyhodnocen jako neodůvodněný a v MPP systémově není využíván.

Území HMP je z pohledu infrastruktury tak komplexní, že má příliš obtížně předvídatelnou dynamiku změn v území. Při zohlednění měřítka územního plánu a nástrojů, které poskytuje navazující povolovací řízení (průkaz dopravního řešení, povolení správců sítí apod.) byl nástroj podmíněnosti ploch infrastrukturou vyhodnocen jako neadekvátní vůči požadovanému účelu.

Z hlediska infrastruktury nižší úrovně je vymezení napojení zástavby na technickou infrastrukturu a základní komunikační síť mimo podrobnost územního plánu, detailní technické řešení a podrobný průkaz napojení na infrastrukturu je předmětem následujících řízení. Zástavbu zpravidla není možné povolit ani zkolaudovat bez zajištění napojení na síť. Stavební úřad a správce infrastruktury může

v dostatečné míře stanovovat podmínky připojení. Územní plán nemůže řešit problém kapacity infrastruktury s takovou přesností a pružně se přizpůsobovat aktuálním podmínkám tak jako stavební úřad nebo pověřený správce. Pro koordinaci v měřítku jednotlivých rozvojových ploch je vymezen univerzálnější a flexibilnější nástroj podmíněnosti plánovací smlouvou, který v sobě může zohlednit komplexní potřeby čtvrti včetně dohody nad realizací technické infrastruktury i jejího spolufinancování, včetně dalších nezbytných soukromoprávních ujednání.

Z hlediska nadřazené infrastruktury (kmenové stoky, tramvajové tratě, sběrné komunikace apod.), ta zpravidla v kontextu HMP ovlivňuje tak rozsáhlá a vlastnický fragmentovaná území, že vymezení konkrétních ploch touto infrastrukturou podmíněných není možné za předpokladu dodržení rovného a nediskriminačního přístupu vůči jednotlivým vlastníkům v území. Návrh MPP však vytváří předpoklady pro realizaci této infrastruktury. V případě nadřazené infrastruktury vymezuje dostatečné množství koridorů a ploch pro realizaci záměrů infrastruktury včetně vymezení veřejně prospěšných staveb. Pro případný další výhledový rozvoj jsou vymezeny plochy a koridory územních rezerv.

MPP navrhuje vyvážený rozvoj všech částí města v návaznosti na funkční systém dopravní infrastruktury a vymezuje dostatečné množství staveb v souladu s dopravní koncepcí a strategickými dokumenty města. V souladu s Plánem udržitelné mobility je za prioritní považována kolejová doprava a intenzita zástavby je navrhována i s ohledem na stávající i navržené koridory.

Z těchto důvodů nebyla etapizace ani podmíněnost dopravní či technickou infrastrukturou vymezena.

Námítka

ID 3035937

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Lokalita | 320, 961, 756, 119, 846, 826, 705, 163

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 117

Název | 103) Lokalita vymezená na listu 163 Papírenská

Vyjádření

C)Lokalita vymezená na listu 163 Papírenská

1)Nově je v rozvojových plochách naprosto nevhodně vymezeno území k zástavbě obytnými domy. Zde by bylo vhodné přistoupit ke stabilizaci a navíc umožnit co největší rozvoj zelených ploch. Novou bytovou výstavbou bude naprosto narušen krajinný ráz území a znehodnoceno celé nábřeží Vltavy.

Odůvodnění

V lokalitě již došlo k realizaci zcela tragické zástavby „sídliště Podbaba“, kterou realizovala společnost ICKM. Toto sídliště mělo být sídlištěm v zeleni. Vzhledem k vysoké míře využití území to samozřejmě není pravda. Prostor nábřeží je po zástavbě Kauflandem a sídlištěm prakticky poslední možnou zónou, kterou lze využít k oddechu a relaxaci a navíc je spojnici celé lokality na Stromovku.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Ve smyslu právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků dotčených pozemků a návaznosti na regulativy ÚP SÚ (převážně plochy VN a SV) je návrh čtyř transformačních ploch přiměřený. V územně plánovacích dokumentacích jsou plochy v lokalitě dlouhodobě vedeny jako území k přeměně. Většina území je vedena v ÚP SÚ jako zastavitelná. Metropolitní plán přidává zastavitelné plochy pouze v místě stávající čistírny, navrženého energocentra a také v místě městských pozemků. Ty jsou navrženy pro pokrytí případných potřeb města, které tím získává využitelné území se

širokou škálou možností, jež nabízí obytné využití, a to i přes relativně malou rozlohu daného území.

Pořizovatel neshledal žádný důvod, ani podatel neuvádí žádný důvod, pro který by bylo nutné od navržené koncepce transformačních ploch ustoupit. Obytné využití území, jak je v Metropolitním plánu navrženo, umožňuje v rámci regulativů zajistit odpovídající podíl zeleně a veřejného prostoru a není samo o sobě v rozporu s ochranou krajinného rázu ani s rekreačními funkcemi nábřeží. Argumentace podatele je proto nedůvodná.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035938

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0247U

Lokalita | 029, 119, 163, 693, 756

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 118

Název | 104) Komunikační propojení Evropská - Podbabská

Vyjádření

D)Požadujeme doplnit plochu územní rezervy nového prvku "Komunikační propojení Evropská - Podbabská".

Odůvodnění

Je zcela zásadní pro k.ú. Sedlec, ale i veškeré občany se spádovými komunikacemi Roztocká, Kamýcká, Podbabská, MČ Lysolaje, Papírenská, Jugoslávských partyzánů.

Je nutné aby bylo prověřeno. Jedná se o jedinou možnost jak vyřešit dopravu v této lokalitě. Pokud tedy Zastupitelstvo Hl.m. Prahy rozhodlo o zcela nekonceptním rozvoji k.ú. Sedlec a dalších lokalitách, tak je nutné vyřešit dopravu.

To není pouze o tramvajové trati, která snad bude za 10 let, ale o tom, aby tam nežili lidé v zácpách, což se již dnes děje.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že požadavek byl komplexně prověřen a byl vyhodnocen jako v rozporu s nadřazenou, dlouhodobě sledovanou, dopravní koncepcí města. Navrhované řešení bylo vyhodnoceno jako ekonomicky neefektivní, navíc by při případném vymezení dále hrozilo z pohledu koncepce dopravní infrastruktury nežádoucí zatížení jiných částí města (MČ Suchdol).

Námítka

ID 3036424

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 397

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0249K

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 119

Název | SEA

Vyjádření

Jsem spoluvlastníkem bytové jednotky č. 213/5 a nebytové jednotky č. 213/13 v bytovém domě č.p. 213 (LV 460) na pozemku parc. č. 161/3 (LV 495) (který je rovněž v mém spoluvlastnictví) v k.ú. Sedlec, část obce Sedlec, obec Praha. Z tohoto důvodu podávám námítky a to v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona, jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení. Přímou jako spoluvlastník výše uvedených nemovitostí budu ovlivněn: Tepelným ostrovem k.ú. Sedlec. Metropolitní územní plán je v rozporu s jednotlivými pilíři udržitelného rozvoje. A to jak environmentálním, tak sociálním, tak i ekonomickým. Ekonomickým z důvodu, že je pouze zvýhodněn privátní investorský sektor, nikoliv veřejné finance.

Odůvodnění

V rámci Metropolitního územního plánu a zpracované dokumentace vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území (dále jen „VVURÚ“) se občan dostává při zpracování námítek do situace, kterou lze nazvat bezvýchodnou. V rámci ustálené judikatury by měl uplatňovat pouze vlivy, které působí přímo výlučně na jeho osobu. Zmíněné VVURÚ se správně nezaměřuje na jednotlivé projekty, ale na celou koncepci. Při tom ale zpracovatelé způsobují zcela nesprávně značné vakuum, které lze nazvat naprostým selháním. Tedy řeší pouze celé město hl.m. Prahu a již ve značném rozsahu zcela ignorují jak vůbec hl. m. Praha „vypadá“. Ne, skutečně to není jedna „placka“ bez složité morfologie, hydrologických podmínek, různorodých klimatických vlivů, různorodou flórou a faunou, ale i dopravních podmínek. Zároveň nezohledňují, že vlivem změny funkčního využití ploch a míry jejich využití, jsou občané různě ovlivněni. Je to také město, které má různorodé části, které mají i dnes vesnický a příměstský charakter.

Takže ano, je nutné řešit celé hlavní město jako celek, zároveň ale je nutné zohlednit jednotlivá specifika a odlišnosti. Ano, není žádoucí řešit jednotlivé záměry, ale vedle celého hlavního města i specifické oblasti. Především je opomenuto, že překvapivě všude jsou občané, které, a to rovněž různorodě, Metropolitní územní plán ovlivní.

Zde je nutné zdůraznit, že povinností odborů MHMP, které se rovněž budou k VVURÚ vyjadřovat, je, jakožto správních orgánů, vykonávat veřejnou správu jako službu veřejnosti v souladu s principy dobré správy. Principy dobré správy se zabýval i Nejvyšší správní soud například v rozsudku ze dne 11.9.2008, č. j. 1 As 30/2008-49, kdy konstatoval, že „Ustanovení § 3 odst. 3 správního řádu z roku 1967, stejně jako § 4 odst. 1 a § 8 správního řádu z roku 2004, odrážejí principy dobré správy, které jsou aplikovatelné jednak v horizontální rovině mezi vykonavateli veřejné správy navzájem, jednak ve vertikálním vztahu mezi veřejnou správou a jejími uživateli. Pokud principy dobré správy hovoří o nejvhodnějších prostředcích k vyřízení věci, mají se tím samozřejmě na mysli prostředky nejvhodnější pro uživatele veřejné správy, nikoliv pro správní orgán.“ Zásadní je tedy vůbec dát možnost se občanům vyjádřit k vlivům, které je budou ovlivňovat. VVURÚ by tedy mělo jasně vyjádřit a specifikovat tyto vlivy, a to tak aby i občané neobdobníci mohli reagovat. Následně by takto měly být námítky a připomínky vyřizovány. Je někde uvedeno, že občané, vlivem nové nevhodné zástavby (zástavba zelených ploch, nerespektování vlivu klimatické změny, zvýšení intenzity dopravních kolapsů, neřešení MHD, nevyvážené urbánní struktury ve spádových územích, neřešení synergie a kumulativních vlivů se Středočeským krajem atd.) budou pocítovat významný vliv na své zdraví, ale i újmu na majetku ? V k.ú. Sedlec k tomu tak nesporně dojde. Zde nejde o jeden záměr, ale o mnoho záměrů, které se dříve řešily záměrně „salámovou“ metodou. Teď je možnost vše řešit. Tak to prosím řešte. Není možné, vždy řešit problematiku tak aby byl problém odsunut nebo bagatelizován. Při změnách územního plánu je vše řešeno odděleně a u Metropolitního plánu se zase jedná o malé území o výměrách desítek hektarů, kde bude žít tisíce nových obyvatel.

Lze tedy jednoznačně konstatovat, že Metropolitní územní plán je v rozporu s jednotlivými pilíři udržitelného rozvoje. A to jak environmentálním, tak sociálním, tak i ekonomickým. Ekonomickým z důvodu, že je pouze zvýhodněn privátní investorský sektor, nikoliv veřejné finance.

Právě zde, při projednávání Metropolitního územního plánu, by podle ustálených stanovisek NSS mělo být rozhodováno, zda vůbec zde stavět, či nikoliv a jaký typ zástavby zde realizovat. Nikoliv tedy nesmyslně vše odsouvat do fáze povolení záměru. Tento postup je plně v souladu s rozhodnutím Nejvyššího správního soudu č. j. 7 As 57/2007 - 98 ze dne 2. 4. 2008, : „Právě pořizování územně plánovací

dokumentace je počátečním stadiem rozhodování, kdy jsou ještě možnosti výběru a alternativ otevřeny a kdy účast veřejnosti může být účinná. Proces schvalování změny územního plánu proto stěžovatelka mohla napadat právě v tomto stadiu územního plánování, a nikoliv až v řízení územním. V rámci územního řízení již není možné účinně se vyjádřit k otázce, zda bude určitá stavba realizována či nikoliv. V této fázi již otázka nezní 'zda ale 'jak'.'

Rovněž je zde zásadní porušení § 18, odst. 1 a odst. 4 stavebního zákona

„Cíle územního plánování

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Při základním posuzování je nejprve důležité se seznámit s konkrétní situací.

V žádném případě není nutné diskutovat o tom, zda někdo věří, že probíhá klimatická změna, zda je globálního charakteru, nebo je vše jinak. Jednoduše je možné pokládat za nesporné, že teplota v hl.m. Praze roste a že se situace stále zhoršuje. Zásadní je tedy nesouhlasit s tvrzením, že je v pořádku pokud bude zachován současný stav. Metropolitní plán musí reagovat na další zhoršení (a zhoršování) situace a pokud tomu tak není, tak je to jednoznačné selhání všech, tedy počínaje pořizovateli, IPR Praha a dotčenými orgány státní správy.

(obr. 1: graf průměrné roční teploty vzduchu)

Dále je nutné mít na zřeteli, že měření v Klementýnu není odpovídající pro celou Prahu. Jedná se přesně o příklad, který namítáme u SEA Metropolitního plánu. Území hl.m. Prahy je různorodé, je zde jiná morfologie, je zde různorodá zástavba, využití

pozemků atd. Zjednodušeně řečeno, na občany působí jiné vlivy na Mariánském náměstí, sídle Hl.m. Prahy, v blízkosti Klementýna a v Sedlci. Je nesporné, že je v předmětné SEA se věnovat více jednotlivým částem hl.m. Prahy. Zjednodušený pohled na celou Prahu nemůže přinést řešení konkrétních problémů v konkrétních lokalitách a nemůže být signálem pro jakoukoliv reakci. Je nesporné, že není ani adekvátním vyhodnocením.

Katastrální území Sedlec je částečně v kaňonu Vltavy, stejně jako Řež nad Vltavou. Měření probíhají zde a jsou zde podstatně vyšší teploty než v pražském Klementinu.

https://www.idnes.cz/praha/zpravy/tro-picka-vedra-husinec-rez-u-p-rahy-pocasi-rekord.A150812_140942_praha-zpravy_mav.

Právě zmíněná Řež nad Vltavou mnohdy „slaví“ úspěch jako rekordman ve výši teplot v České republice. Důvod je jednoduchý. „Neprovětrávaný“ kaňon Vltavy je tímto problémem. Stejně jako v Sedlci. V Sedlci je tedy nutné počítat s vyššími průměrnými teplotami než v centru hl.m. Prahy, Klementýnu a adaptační opatření proti klimatickým změnám implementovaná do Metropolitního územního plánu by na toto měla reagovat. V Metropolitním územním plánu by se tedy měl objevit návrh realizace nízkopodlažní individuální zástavby v rodinných domcích a snížení zastavitelných ploch. Namísto toho je navrženo megalomanské sídliště socialistického typu bez respektu ke stávající zástavbě. Po prvním veřejném projednání byla navýšena, bez jakéhokoliv adekvátního odůvodnění, podlažnost a míra využití území. Toto je i v rozporu se ZÚR.

(obr. 2: foto kaňonu Vltavy Řež nad Vltavou a Husinec. Sedlec se nalézá na pravé straně u Vltavy (na obrázku není zřetelný, morfologie je obdobná.))

(obr. 3: Sedlec - kaňon Vltavy (ve středu fotografie, uprostřed zeleně, jsou rušivé haly mrazíren SOFIL))

Zároveň ke vhodné uvést skutečnost, že již v roce 2015 vyhodnotil ČHMÚ (Zdroj: Skalák a kol., 2015 ČHMÚ), že v předmětném území lze již sledovat prvotní znaky městského tepelného ostrova (tedy v období přibližně deseti lety, kdy průměrné teploty byly podstatně nižší). Dále je nesporné, že vlivem nepřiměřených limitů využití území pro bytovou výstavbu dojde k neúměrnému zvýšení tohoto zatížení.

1) Index Urbánní Tepelné Zranitelnosti, Hl.m. Praha. Orgány státní správy a samosprávy jsou již dlouhodobě informovány, že dotčené území bylo vyhodnoceno (a to i na základě jejich zakázky o pořízení předmětné mapy index urbánní tepelné zranitelnosti) jako území se značnými riziky. V mapě je ale vyhodnoceno stávající využití území, které představuje menší zátěž (velké množství zeleně a příznivější

typ zástavby). Okrové body jsou zřejmé na zástavbě stávajících Mrazíren Sofii (halové stavby a zpevněné plochy).

(obr. 4: Index Urbánní Tepelné Zranitelnosti - Okrové body mrazírny)(obr. 5: MPP)(obr. 6: současný stav -stávající ortofotomapa)

Vlivem Metropolitního územního plánu dojde k zániku více jak 10 ha zelených ploch a dále k zástavbě dalších mnoha hektarů (cca 10 ha) zastavitelných ploch, které jsou zelené ale nebyly dosud zastavěny. Zástavba zelených ploch, v třídě ochrany I.a li., tedy v Sedlci, je navíc velice omezena zákonem ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského původního fondu, v platném znění, a orgán ochrany životního prostředí a zpracovatelé SEA by toto měli vyhodnotit. Vyhodnocení je ale v SEA naprosto nedostatečné. Pokládáme za nesporné, že dochází k porušení ust. § 55 odst. 4 stavebního zákona. Podle tohoto ustanovení lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch, ale v Sedlci je dnes obrovské množství nezastavených ploch v plochách, které to umožňují.

Lze tedy pokládat za nesporné, že vlivem zániku plochy rostlé zeleně, stromů atd. dojde k prohloubení vlivu tepelného ostrova a nelze pochopit z jakého důvodu již na tuto skutečnost nereagoval pořizovatel územního plánu {Hl.m. Praha}, IPR Praha, ale i dotčené orgány státní správy - odbor ochrany prostředí MHMP a odbor územního rozvoje MHMP.

2) Obrátíme ale pozornost na vliv změny charakteru zástavby. Laik se domnívá, že musíme porovnávat pouze zastavitelnou plochu. To je ale velký omyl. Současné 2 haly mrazíren a zpevněné plochy (tedy relativně kompaktní zástavba), jsou zcela jiné než velké bytové domy, které jsou protáhlými dlouhými trakty, s odstupy. Je nutné se věnovat skutečnosti, že vlivem nové zástavby ve formě megalomanského sídliště socialistického typu s vysokými bytovými domy, které budou především ve formě protáhlého dlouhého traktu, a nepřiměřeně vysokým limitem využití území, vzniknou i tzv. městské kaňony.

(obr. 7: odraz záření)

Na volném terénu s horizontálním povrchem dochází totiž zpravidla jen k jednomu odrazu záření od povrchu a odražené záření směřuje zpět do atmosféry (současný stav halových staveb a zejména pojezdových ploch pro kamiony na pozemcích Mrazíren). Nový stav - V „městském kaňonu“, ohraničeném svislými stěnami budov, však odražené záření směřuje zpravidla směrem dolů, případně na protější svislou stěnu na druhé straně „kaňonu“ a tam se opět podobným způsobem odráží. Může tedy docházet k mnohonásobnému odrazu. Při každém odrazu je ale část sluneční energie absorbována. Ve

výsledku je tedy absorbováno více energie než při jednorázovém odrazu na horizontální ploše. Samozřejmě, že lze částečně eliminovat tento jev využitím méně odrazivých látek. Dojde ale pouze k částečnému ovlivnění. Zásadní je prevence pro ohrožená území. Výstavba v nižších limitech využití území s nižší podlažnosti a dostatkem rostlých zelených ploch, které vytvářejí mikroklima. Tuto již tak nepříznivou situaci dále ještě prohloubí samotní obyvatelé. Přehřívání lokality vede logicky i k přehřívání budov, tedy jejich bytových jednotek, a to i když tyto mají tepelnou izolaci. Výsledkem jsou většinou individuální klimatizační jednotky, které sice poskytují individuálním obyvatelům v bytových jednotkách určitý komfort, ale prohlubují celkový problém tepelného ostrova, zvýšením teploty, ale i hlukem. Bohužel právě současná zástavba o malých bytových jednotkách s velkým množstvím uživatelů dále problém prohlubuje. Je minimalizováno přirozené provětrávání budov a k přehřívání vede i vysoký počet uživatelů budov ale i celého území. Rovněž nevyvážená urbánní struktura, tedy chybná struktura funkčních ploch v území (nedostatečná veřejná vybavenost, plochy pro vznik pracovních míst atd.), způsobují prohloubení problému.

3) Opatření za pomoci prvků tzv. modrozelené infrastruktury jsou v tomto momentě sice určitě vhodná, ale v žádném případě nemohou celý problém eliminovat. To vyplývá právě z logiky věci. Vysoký limit využití území ani jejich vysoké využití neumožňuje a především jednotlivé prvky nejsou tak účinné a to z důvodu prostorového omezení. Jednalo by se snad o opatření, která by mohla situaci ovlivnit alespoň částečně. Příkladem je použití zelených střech, jezírek, zasakování. Využití těchto prvků je důležité v letních obdobích, kdy je ale nedostatek srážkové vody a limitováno, případně i zakázáno, využití vody z veřejných vodovodů. Údržba zelených střech je tedy velice problematická. Provoz vodních prvků rovněž. Řešení lze nalézat v rezervoárech srážkových vod. Ale narážíme na problém. Tyto vody potřebujeme právě v období, kdy je minimum srážek a je vysoce nákladné budovat obrovské rezervoáry pro zálivku a vodní prvky. V zahraničí je tento problém řešen i výběrem rostlin. To je ale v české republice, s velkým množstvím mrazicích cyklů velkým problémem. Rovněž je i z tohoto důvodu problematická menší životnost celé konstrukce zelených střech. Lze tedy konstatovat, že modrozelenou infrastrukturu určitě ano, ale více jak se systémovým opatřením pro řešení náhrady za desítky hektarů rostlé zeleně a stromů, je nutné s ní počítat jako vhodným doplňkem, který řeší i psychickou pohodu obyvatel a vnímání celkového prostředí. Nejedná se tedy o opatření, které by řešilo tepelný ostrov.

Dále je vhodné i zdůraznit, že i zasakování je zde nevhodné. V celém k.ú. Sedlec jsou cenné cihlářské sprašové hlíny. To bylo i důvodem prvotního osídlení, ale tyto spraše jsou problematické právě na zasakování (změna objemu, geotechnických parametrů).

Zde je nutné upozornit, že zase jsme u té adekvátní vesnické a příměstské urbánní struktury. Ta samozřejmě je v lokalitě vhodná a to nejenom z hlediska dopravy. Zásadní chybou je opět selhávání v oblasti udržitelného rozvoje, naplnění všech jeho pilířů, naplnění § 18 stavebního zákona.

Prozatím hovoříme stále o selhání. Ale vzhledem k tomu, že zde je zcela nesporné, že se nejedná o nikterak utajené informace, které by nebyly nikomu známé, nejedná se již o něco jiného?

A to v Sedlci je problémů více:

- 1) doprava a vlivy na životní prostředí způsobené dopravou (hluk, emise, vibrace atd.)
 - 2) synergické a kumulativní vlivy z celého spádového území, ignorace vlivů z celého spádového území
 - 3) nerespektování problémů s nevyváženou urbánní strukturou v celé spádové oblasti nevhodně zaměřenou na bytové funkce - zvýšená migrace v území, dopravní zácpy, nedostatečná veřejná vybavenost, školství, zdravotnictví. Řešení problému pouze u konkrétní lokality, bez vztahu celému spádovému území.
 - 4) nevhodné využívání zelených ploch k zástavbě
 - 5) nerespektování současného vesnického a příměstského charakteru stávající zástavby
 - 6) nerespektování krajinného rázu
 - 7) zneužití obudné zástavby hal mrazíren, která byla navržena socialistickými plánovači v 50-tých letech minulého století pro návrh nové bytové zástavby.
 - 8) nerespektování problému tepelného ostrova a teplotního kařonu v území, které je v kařonu Vltavy.
 - 9) ignorace negativních vlivů suburbanizace
 - 10) nerespektování kulturního dědictví, archeologických památek a lze pokračovat.
- Došlo, podle našeho názoru, k nespornému porušení zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), a to konkrétně § 18 a § 19 Cíle a úkoly územního plánování.

Zarážející je že je ignorován § 19, odst. 1, písm p) „Úkolem územního plánování je zejména : p) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče." Není zde snaha se seznámit s novými poznatky.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Vzhledem k rozsahu podání je odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce uvedeno v příloze, konkrétně viz příloha P.242 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3037239

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 398

Podatel | **ŘECHTÁČEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A024UN

Lokalita | 028, 029, 055, 087, 112, 120, 121, 122, 124, 211, 213, 320,
324, 325, 513, 516, 606, 710, 757, 778, 826, 859, 871, 907

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPP0A024UN a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPP0A025EO

Námitka

ID 3037240

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 399

Podatel | **ZÁVRSKÁ MIROSLAVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A025B3

Lokalita | 028, 029, 055, 087, 112, 120, 121, 122, 124, 211, 213, 320,
324, 325, 513, 516, 606, 710, 757, 778, 826, 859, 871, 907

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPP0A025B3 a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPP0A025EO

Námitka

ID 3037241

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 400

Podatel | **SVOBODA MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A025A8

Lokalita | 028, 029, 055, 087, 112, 120, 121, 122, 124, 211, 213, 320,
324, 325, 513, 516, 606, 710, 757, 778, 826, 859, 871, 907

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPP0A025A8 a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPP0A025EO

Námítka

ID 3036926

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 401

Podatel | **HAVRÁNKOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09VIEZ4

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPP09VIEZ4 a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZJN4X

Námitka

ID 3036927

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 402

Podatel | **VESELÁ ZLATA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP09VIF2I

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMP09VIF2I a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZJN4X

Námitka

ID 3037242

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 403

Podatel | **NĚMCOVÁ IVANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0258I

Lokalita | 028, 029, 055, 087, 112, 120, 121, 122, 124, 211, 213, 320,
324, 325, 513, 516, 606, 710, 757, 778, 826, 859, 871, 907

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPP0A0258I a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPP0A025EO

Námitka

ID 3036929

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 404

Podatel | **STRAKOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP09VIEY9

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMP09VIEY9 a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZJN4X

Námítka

ID 3036930

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 405

Podatel | **RÁŽKOVÁ MICHAELA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09VIEXE

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPP09VIEXE a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZJN4X

Námitka

ID 3036931

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 406

Podatel | **PADEĚLKOVÁ IVANKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09VIF0S

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPP09VIF0S a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZJN4X

Námítka

ID 3037243

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 407

Podatel | **MOUDRÁ ZDISLAVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0257N

Lokalita | 028, 029, 055, 087, 112, 120, 121, 122, 124, 211, 213, 320,
324, 325, 513, 516, 606, 710, 757, 778, 826, 859, 871, 907

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPP0A0257N a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPP0A025EO

Námitka

ID 3036932

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 408

Podatel | **MOŠNOVÁ ZDEŇKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09VIF1N

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPP09VIF1N a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZJN4X

Námitka

ID 3036934

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 409

Podatel | **ČECHOVÁ KAROLÍNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09VIEWJ

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPP09VIEWJ a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZJN4X

Námitka

ID 3037244

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 410

Podatel | **SOBOTOVÁ MARIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0256S

Lokalita | 028, 029, 055, 087, 112, 120, 121, 122, 124, 211, 213, 320,
324, 325, 513, 516, 606, 710, 757, 778, 826, 859, 871, 907

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPP0A0256S a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPP0A025EO

Námítka

ID 3034176

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 413

Podatel | **Bytové družstvo Gutova 1870/40**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDRPE

Identifikátor podání Portálu Pražana | my5xqi7c

Lokalita | 155, 079, 103, 105, 106, 558, 559, 371

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

Namítáme nepravdivé tvrzení listu S03 Výšková regulace v krycím listu s odůvodněním pro lokalitu 558, konkrétně „Zástavbu tvoří panelové domy uspořádané do bloků na jihu a uspořádané řádkově na severu.“ Žádáme opravu a zpřesnění textu dle skutečnosti, včetně revize souvisejících úvah o výškové úrovni.

Odůvodnění

Oblast 558/Sídlíště Strašnice v níž se nachází bytový dům Gutova 1870/40 ve vlastnictví Bytového Družstva Gutova 1870/40, jehož se naše námítky, jako vlastníka nemovitosti parc. č. 178, zejména týkají.

Výšková regulace vrstva S03 + krycí list a krycí list s odůvodněním.

Toto tvrzení je nepravdivé, neboť náš dům a domy v ulicích Gutova, Svojetická a Srbínská jsou bloky cihlových, čtyřpatrových bytových domů z poloviny 20. století. Chyba v krycím listu s odůvodněním pro lokalitu 558 se pak promítá i do stanovení výškové regulace, která bloky nízkých cihlových domů vůbec nebere v potaz.

Žádáme opravu a zpřesnění textu dle skutečnosti, včetně revize souvisejících úvah o výškové úrovni.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Popis cílového charakteru lokality v KLZ pro lokalitu 558 / Sídliště Strašnice nebude upraven. V lokalitě se nevyskytuje bloková zástavba. Jedná se o lokalitu typu struktury modernistické zástavby, viz čl. 47 textové části Metropolitního plánu; Modernistickou strukturou je urbánní struktura rozsáhlých stavebních bloků modernistické zástavby (včetně areálů veřejné vybavenosti) umístěné v parku ve volné zástavbě.

Typ struktury (modernistická struktura) pro výše uvedenou lokalitu je vymezen v Územně analytických podkladech HMP. Územně analytické podklady (ÚAP) jsou podle §62 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) nástrojem územního plánování, jehož cílem je zejména průběžně zjišťovat a vyhodnocovat stav a vývoj území. Jsou odborným podkladem pro zpracování Metropolitního plánu.

Námítka

ID 3034177

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 413

Podatel | **Bytové družstvo Gutova 1870/40**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDRPE

Identifikátor podání Portálu Pražana | my5xqi7c

Lokalita | 558

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 3 / Námítka

Vyjádření

Namítáme a nesouhlasíme s tím, aby pro náš dům Gutova 40 a pro bloky nízkých cihlových bytových domů v ulicích Gutova, Svojetická a Srbínská byla převzata realitě neodpovídající výšková regulace 12, pocházející od sousedních domů panelových na protější straně ulice Svojetická. Žádáme úpravu výškové úrovně 4 pro blok bytových domů Gutova, Svojetická a Srbínská

Odůvodnění

Oblast 558/Sídlíště Strašnice v níž se nachází bytový dům Gutova 1870/40 ve vlastnictví Bytového Družstva Gutova 1870/40, jehož se naše námítky, jako vlastníka nemovitosti parc. č. 178, zejména týkají.

Výšková regulace vrstva S03 + krycí list a krycí list s odůvodněním, též vrstva Z02 a O01.

Jedná se o zcela odlišný typ staveb a to jak dobou vzniku, tak materiálem, stavebním řešením, typem staveb a možnostmi rekonstrukcí. Konstrukce nízkých cihlových bytových domů z poloviny 20. století, včetně domu našeho, v žádném případě neumožňuje přístavbu dalších pater a regulativ 12 naprosto neodpovídá realitě. Mladší a starší zástavba se v lokalitě doplňuje, ale nemůže být směřována do jednoho regulativu.

Žádáme úpravu výškové úrovně 4 pro blok bytových domů Gutova, Svojetická a Srbínská.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02

a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejich limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033855

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 417

Podatel | **ISHOLA SUZANN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A6FPCJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | hrgyqu6y

Lokalita | 575, 950, 269

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka 01

Vyjádření

Z pozice vlastníka dotčených pozemků, parcelní čísla: 1, 2/1, 2/3, 2/6, 3, 4/3, 5, 10, 12, 432/8, 432/110, 432/124, 435/1, 437/1, 533, 573/1, vše v katastrálním území Petrovice (dále jen Dotčené pozemky), vznáším námítky a požaduji úpravu grafické části návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy - lokalita 269 - Petrovice tak, aby plocha zahrnující areál Petrovického záměčku a navazující dotčené pozemky byla vymezena jako zastavitelná transformační a rozvojová plocha doplňující stávající struktury s podmínkou respektování památkové ochrany stavby záměčku pod č.p. 1 a zachování vesnické struktury lokality.

Odůvodnění

I. Úvod

Podatelka (dále jen Vlastník), tímto podává námítky proti návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu), jež byl vystaven před konáním opakovaného veřejného projednání této územně plánovací dokumentace, oznámeného na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy veřejnou vyhláškou ode dne 20.10.2025.

Z pozice vlastníka dotčených pozemků, parcelní čísla: 1, 2/1, 2/3, 2/6, 3, 4/3, 5, 10, 12, 432/8, 432/110, 432/124, 435/1, 437/1, 533, 573/1, vše v katastrálním území Petrovice (dále jen Dotčené pozemky), vznáším námítky a požaduji úpravu grafické části návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy - lokalita 269 - Petrovice tak, aby plocha zahrnující areál Petrovického záměčku a navazující dotčené pozemky byla vymezena jako zastavitelná transformační a rozvojová plocha doplňující stávající struktury s podmínkou respektování památkové ochrany stavby záměčku pod č.p. 1 a zachování vesnické struktury lokality.

II. Nezákonnost postupu pořizovatele

Předně považuje Vlastník za nutné poukázat na nezákonnost procesního postupu při pořizování Metropolitního plánu, kdy Magistrát hl. m. Prahy v současné době postupuje, podle již neúčinné právní úpravy.

Z ustanovení § 323 odst. 9 nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. vyplývá, že postup podle dosavadních právních předpisů (tj. podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb.) je přípustný pouze tehdy, bylo-li opakované veřejné projednání zahájeno přede dnem účinnosti nového stavebního zákona.

Zahájení (opakovaného) veřejného projednání předpokládá oznámení konání (opakovaného) veřejného projednání, které pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou podle § 25 správního řádu. Vzhledem k tomu, že veřejná vyhláška, kterou se oznamuje opakované veřejné projednání, byla vyvěšena dne 20.10.2025, tedy poté, co nabyl účinnosti nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., měl Magistrát města Prahy již postupovat podle nového stavebního zákona. Nejenže tak pořizovatel Metropolitního plánu neučinil, ale nadto v předmětném oznámení o konání opakovaného veřejného projednání výslovně odkazuje na přechodné ustanovení § 323 odst. 9 nového stavebního zákona, jež si patrně mylně vykládá. Tento nesprávný postup pořizovatele Metropolitního plánu má závažné právní důsledky, které narušují zákonnost celého procesu pořizování územně plánovací dokumentace.

Podle důvodové zprávy k zákonu č. 152/2023 Sb., kterou byla intertemporální ustanovení nového stavebního zákona novelizována, „Postup podle dosavadních právních předpisů je účelný ve chvíli, kdy je proces již v závěrečné fázi a není tedy vhodné, aby byla vyžadována úprava návrhu (mnohdy vyžadující nové projednání). “ K odstavci 9 předmětného ust. § 323 nového stavebního zákona pak tato důvodová zpráva konkrétně uvádí, že „Došlo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona k zahájení veřejného projednání (tj. bylo vyhlášeno datum a místo konání veřejného projednání), dokončí se proces projednání zcela podle dosavadních právních předpisů. To se obdobně vztahuje také na případy, kdy došlo k zahájení opakovaného veřejného projednání. “

V případě pořizování Metropolitního plánu byla za účinnosti stavebního zákona č. 183/2006 Sb. dokončena fáze prvního veřejného projednání, ovšem po vyhodnocení jeho výsledků vyvstala potřeba podstatné úpravy jeho návrhu. Jestliže tuto podstatnou úpravu pořizovatel Metropolitního plánu nestihl veřejně projednat do 1.7.2024, resp. tuto fázi pořizování nestihl do uvedeného data ani zahájit (vyhlášením data a místa konání opakovaného veřejného

projednání), bylo jeho povinností uvést návrh Metropolitního plánu do souladu s novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb. a pokračovat v jeho projednávání podle tohoto právního předpisu. Také z tohoto důvodu brojí Vlastník níže proti rozporu návrhu Metropolitního plánu s novým stavebním zákonem.

Zákonodárce v § 323 odst. 9 nového stavebního zákona výslovně odlišil fázi veřejného projednání a fázi opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu. Jestliže by pro postup podle dosavadních právních předpisů (stavebního zákona č. 183/2006 Sb.) vždy stačilo jen zahájení veřejného projednání návrhu územního plánu před účinností nového stavebního zákona (jak se zřejmě pořizovatel Metropolitního plánu mylně domnívá), pak by další část textu předmětného přechodného ustanovení, výslovně zmiňující fázi opakovaného veřejného projednání, postrádala smysl.

Z přechodných ustanovení v § 323 nového stavebního zákona plyne obecný princip, že v jednotlivých fázích přípravy územně plánovací dokumentace má být postupováno podle právní úpravy obsažené v novém stavebním zákoně, ledaže už byla daná fáze zahájena před jeho účinností, tj. před 1.7.2024. V případě Metropolitního plánu byla fáze opakovaného veřejného projednání zahájena až po 1.7.2024, je tudíž třeba postupovat podle nové právní úpravy. Proces pořizování Metropolitního plánu se aktuálně rozhodně ještě nenachází „v závěrečné fázi“ (o níž hovoří výše citovaná důvodová zpráva k zákonu č. 152/2023 Sb.) a je tedy doajista účelné (i z pohledu procesní ekonomiky) i zákonné pokračovat v jeho pořizování podle aktuálně platných právních předpisů.

Namítám dále, že podle odstavce 6 článku 40 Metropolitního plánu (Struktura lokality) platí, že územní plán, regulační plán nebo územní studie mohou ve výjimečných případech stanovit typ struktury pro konkrétní plochy odlišně od typu struktury určeného Metropolitním plánem.

V těchto případech se k typu struktury stanovenému Metropolitním plánem nepřihlíží. Pořizovatel tak bez opory v zákoně přenáší řadu regulativních prvků do územní studie, čímž dochází k rozporu se stavebním zákonem. Územní studie je podle § 67 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, pouze podkladovým dokumentem, který nemůže ukládat závazné regulativy pro využití území. Pokud jsou prostřednictvím územní studie ukládány povinnosti, které mají být závazné, jedná se o nezákonnou regulaci, neboť taková úprava přesahuje zákonný rámec a odporuje principu hierarchie nástrojů územního plánování.

III. Porušení práv Vlastníka

Předmětná lokalita v katastrálním území Petrovice, Praha, představuje soubor ploch se zachovanou původní vesnickou strukturou, jejíž charakter byl formován historickým vývojem samostatného sídla. Územní struktura vychází z jádra sídla situovaného kolem návsi na křížení historických cest, z něhož se v jednotlivých etapách vývoje rozvíjela novější zástavba tvořená převážně samostatnými budovami umístěnými ve vlastních zahradách.

Výšková hladina zástavby v celé lokalitě je stabilizovaná, typicky do dvou nadzemních podlaží. Veřejná prostranství v historickém jádru mají nepravidelnou stopu a jsou vymezena převážně fasádami obytných a hospodářských objektů, zatímco v navazujících částech se prostorová struktura mění na pravidelnější síť ulic vymezených ploty a zahradami.

Metropolitní plán identifikuje lokalitu jako území s vesnickou strukturou a deklaruje záměr chránit její základní urbanistické a kulturně-historické rysy. Významnou krajinnou i architektonickou dominantou je památkově chráněný petrovický zámeček, jenž tvoří klíčový prvek historické struktury a zároveň představuje hodnotu celoměstského významu. Lokalita se zároveň nachází v území krajinného celku Úvalská plošina, vymezeného v Zásadách územního rozvoje hl. m. Prahy, což podmiňuje požadavek na citlivé zasazení rozvojových aktivit do širší krajinné matrice.

Cílový charakter lokality, jak je formulován v návrhu Metropolitního plánu, směřuje k dotvoření a posílení stabilizované, obytné a hodnotově ukotvené části Petrovic s vesnickou strukturou.

(Obr 1. - Metropolitní plán s vyznačenou regulací)

Tento cíl není v rozporu s návrhem vlastníka pozemků byla vymezena jako transformační rozvojová plocha s podmínkou respektování památkové ochrany zámečku a zachování vesnické struktury lokality a vymezení bodové značky parkové plochy. (obdobná transformační a rozvojová plocha navazující na stávající strukturu se nachází v bezprostředním sousedství definovaná pod č. 44/575/2231).

Tento cíl je žádoucí a odpovídá i odborným podkladům státní památkové péče (NPÚ, stanovisko č. NPÚ-311/12697/2022 ze dne 7.4.2022 vydané podle § 14 odst. 6 zákona č. 20/1987 Sb.).

Je však nezbytné, aby územní plán současně umožnil přiměřenou transformaci a rozvoj vybraných ploch v bezprostředním okolí památkově chráněného areálu zámečku, a to při respektování podmínek památkové ochrany a při zachování definovaných hodnot

vesnické struktury, tj. zajištění revitalizace památkově chráněného objektu nikoliv však postupnou destrukcí poslední hodnotné stavby v území.

(Obr 2. - Metropolitní plán s vyznačenými Dotčenými pozemky)

Dotčené území je součástí zastavěného území, tvořeného převážně vystavěným prostředím, které Metropolitní plán deklaruje jako stabilizované. V této části je dlouhodobě sledovaným cílem městské části i vlastníků pozemků revitalizace areálu petrovického zámku, zahrnující obnovu historických objektů (zámek, konírna, hospodářská budova a kravín) a doplnění území o novou, funkčně provázanou obytnou a komerční zástavbu.

Vlastník vynaložil značné finanční prostředky na projektovou přípravu projektu, v současné době je připravena územní studie. Bylo tak započato s využitím lokality k zamýšlenému záměru.

Již 1.7. 2022 vyslovil se záměrem revitalizace areálu zámku a Dotčených pozemků odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy pod č.j. MHMP 1117432/2022.

Magistrát hl. m. Prahy, který nyní současně vystupuje jako pořizovatel Metropolitního plánu, tak již řadu let disponuje informacemi o připravovaném záměru revitalizace Dotčených pozemků, který má adekvátním, urbanisticky vhodným způsobem ucelit (dostavět) urbanistický celek.

Vlastník je toho názoru, že pořizovatel Metropolitního plánu by měl respektovat existující limity využití území (současný územní plán nevyklučuje chystaný záměr) a tím tedy i v území dlouhodobě plánovanou výstavbu, nadto v situaci pokročilé přípravy projektu.

Princip kontinuity je jednou ze základních zásad územního plánování. Nejvyšší správní soud ve své judikatuře opakovaně zdůrazňuje, že je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování (např. rozsudek č.j. 8 Ao 2/2010-644 ze dne 20.5.2010). V případě Dotčených pozemků není změna regulace a omezení jejich využití obhajitelná žádnou koncepční změnou.

Namítám, že pořizování nového územního plánu nelze vnímat jako procesní prostředek, jímž by bylo možné bez dalšího zpochybnit nebo ignorovat řešení a regulaci obsažené ve stávajícím územním plánu. Změna funkčního určení plochy, popř. vymezení nové plochy s odlišným způsobem využití může obstát pouze tehdy, jestliže je odůvodněna závažnými věcnými důvody. Ty mohou spočívat buď v tom, že řešení zahrnuté do předchozího územního plánu je věcně nesprávné, a toto řešení je v závažné kolizi s veřejným zájmem (tedy

výrazně omezuje naplnění veřejného zájmu), nebo mohou být způsobeny změnami, k nimž došlo po přijetí předchozího územního plánu, takže řešení obsažené v předchozím územním plánu již není aktuální a je třeba ho přehodnotit. Pouze v případě, že je změna obsahu územního plánu odůvodněna některým z těchto dvou hledisek, lze mít za to, že nebyl porušen princip kontinuity územního plánování. Upozorňuji na existující judikaturu správních soudů, že zásadní revize regulace UPD nemůže být provedena svévolně, tj. bez přiměřeně závažných věcných důvodů.

Záměr investora „Revitalizace Petrovického záměčku“ počítá s maximální hrubou podlažní plochou 26 125 m², z nichž 60 % bude představovat obytná funkce a 40 % funkce komerční. Tato revitalizace je koncepčně pojata jako doplnění a kultivace stávající urbanistické struktury, nikoliv jako její narušení.

(Obr 3. - Studie zastavění území, při respektování stavby hlavní sídla záměčku)

Vlastník odkazuje na přílehlavý rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 29.1.2020 sp. zn. 9 As 171/2018-50, ve kterém Nejvyšší správní soud ČR konstatuje: „územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků (srovnej rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016 - 45, a další judikaturu citovanou krajským soudem v bodě 22. napadeného rozsudku). Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem. ... Z okolností nynější věci je zřejmé, že důvodem změny funkčního určení navrhovatelových pozemků byla to, že stěžovatelka v průběhu času přehodnotila své závěry. Svými dřívějšími rozhodnutími na poli územního plánování že však vázána a nemůže je svévolně měnit, a to ani v souvislosti s případnými změnami v politické reprezentaci obce. Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách.“ K veřejnému zájmu dále Nejvyšší správní soud v tomto rozsudku uvedl: „zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem, ale obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, který je obecným cílem územního plánování.“

Pořízením navrženého opatření obecné povahy by došlo k zásahu do legitimního očekávání Vlastníka a bezprecedentnímu nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva. Návrh nového územního plánu je hrubě neproporcionální bez jakékoliv snahy o minimalizaci zásahů do práv Vlastníka.

Ústavně chráněné právo vlastnit majetek podle čl. 11 Listiny základních práv a svobod má být zcela nepřiměřeně omezeno a toto omezení nebylo zdůvodněno, nebylo podloženo žádným srozumitelným odůvodněním. Opatření obecné povahy musí umožňovat dosažení sledovaného cíle, musí s ním logicky souviset a musí být nejvhodnějším prostředkem k jeho dosažení. Odůvodnění předloženého návrhu Metropolitního plánu však neobsahuje žádné konkrétní vyhodnocení a porovnání vhodnosti zvoleného zařazení Dotčených pozemků do nezastavitelných ploch.

Základními stavebními kameny principu proporcionality je zásada subsidiarity a minimalizace zásahu do individuálních práv. V tomto případě je ale zcela zřejmé, že ani zákon, ani analyzované obecné požadavky na územní plán takový zásah do práv vlastníků neumožňují. Ve zveřejněném návrhu odůvodnění Metropolitního plánu Vlastník nenalezl žádné konkrétní odůvodnění změny v regulaci využití Dotčených pozemků. Zda tedy pořizovatel Metropolitního plánu vůbec prováděl nějakou úvahu o poměrování veřejných zájmů a zájmů soukromých, zda se zabýval dopady jím nastavené regulace do práv Vlastníka a čím hodlá obhájit změnu dosavadní koncepce, která Vlastníkovi založila legitimní očekávání, že bude moci svůj záměr revitalizace zámeckého areálu zrealizovat, z předloženého návrhu územního plánu zřejmé není.

Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. V obecné rovině je též možné poznamenat, že územní plán musí dostát zásadám plynoucím zesamotného ústavního pořádku (požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob atd.).

Cílem územního plánování je mimo jiné soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje. Cílem územního plánování je také zvyšovat

kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel (viz. ust. § 38 nového stavebního zákona).

Úkoly územního plánování jsou pak ve smyslu ust. § 39 písm. c) nového stavebního zákona prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území.

Podle ust. § 74 odst. 1 stavebního zákona se územně plánovací dokumentace vydává formou opatření obecné povahy.

Podle ust. § 174 odst. 1 správního řádu pro řízení podle této části platí obdobně ustanovení části první a přiměřeně ustanovení části druhé, tj. obecné ustanovení o správním řízení.

Předložený návrh opatření obecné povahy je z hlediska potřeby vyřazení plochy Dotčených pozemků ze zastavitelné plochy a zařazení do ploch nezastavitelných vnitřně rozporné a v rozporu s ust. § 68 odst. 2 a 3 správního řádu (ve vazbě na ust. § 174 odst. 1 správního řádu). Požadavek na srozumitelnost opatření obecné povahy jako podmínka přezkoumatelnosti opatření obecné povahy plyne rovněž z jeho charakteristiky jako mezičlánku mezi správním rozhodnutím a právním předpisem.

Pořizovatel zcela bezdůvodně a bez opory v podobě vyjádření dotčených orgánů navrhuje znemožnit další rozvoj a revitalizaci plochy Dotčených pozemků oproti stávající regulaci. Je přitom zcela ignorován pokročilý developerský revitalizační projekt na Dotčených pozemcích, legitimní očekávání vlastníka je zcela potlačeno. Vydáním Metropolitního plánu by pořizovatel porušil ustanovení § 3 správního řádu o tom, že „správní orgán postupuje tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti“. Správní orgán je povinen vycházet ze zásady materiální pravdy ve vztahu ke skutkové stránce věci, která je založena v ustanovení § 3 správního řádu. Podle této zásady jsou správní orgány povinny postupovat tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v takovém rozsahu, který je nezbytný k tomu, aby byly jejich úkony v souladu s požadavky obsaženými v § 2 správního řádu, tj. zásadou legality (§ 2 odst. 1), zásadou zákazu zneužití pravomoci a správní úvahy (§ 2 odst. 2), zásadou proporcionality a ochrany dobré víry (§ 2 odst. 3), zásadou ochrany veřejného zájmu, zásadou nestranného přístupu a zásadou legitimního očekávání (§ 2 odst. 4).

Postup pořizovatele je vnitřně rozporný, nepřezkoumatelný a neobsahuje žádnou srozumitelnou úvahu, proč jsou předmětné plochy Dotčených pozemků nevhodné a nevyužitelné k využití pro zástavbu a revitalizaci, proč je legitimní očekávání Vlastníka minimální a proč lze potlačit princip kontinuity územního plánování.

Vlastník brojí proti diskriminačnímu a nepřezkoumatelnému správnímu uvážení pořizovatele, přičemž odkazuje na stabilní judikaturu Nejvyššího správního soudu (zejm. usnesení rozšířeného senátu ze dne 23.3. 2005, č. j. 6 A 25/2002 - 42, publ. pod č. 906/2006 Sb. NSS), z níž plyne, že absolutní či neomezené správní uvážení v moderním právním státě neexistuje. Každé správní uvážení má své meze, vyplývající v první řadě z ústavních principů zákazu libovůle, principu rovnosti, zákazu diskriminace, příkazu zachovávat lidskou důstojnost, principu proporcionality atd.

Nelze přejít skutečnost, že Dotčené pozemky se nacházejí v přirozené urbanistické návaznosti na stávající zástavbu a lokalita Dotčených pozemků se nachází v přímém sousedství stávající obytné zástavby a je přirozeně napojitelná na dopravní infrastrukturu, což zajišťuje kompaktní, efektivní a udržitelný rozvoj.

Jak z výše uvedeného vyplývá, návrhem Metropolitního plánu nejsou respektovány zákonem stanovené podmínky a omezení - požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob, zájmy vlastníků nejsou vyváženy. Omezení založená navrženým územním plánem představují nové do této doby neexistující limity užívání majetku vlastníka. Ve vztahu k vlastníkovi má v budoucí plánované regulaci o řešení zjevně nepřiměřené, excesivní, šikanózní, diskriminační a neodůvodněně zasahující do jeho základních práv. V tom spatřuje vlastník nezákonnost navrženého Metropolitního plánu.

Návrh je v přímém rozporu s ust. § 38 odst. 4 stavebního zákona, který stanoví, že cílem územního plánování je chránit přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území." Předložené odůvodnění a obsah zadání se k tomu nijak nevyjadřuje.

Úkoly územního plánování dle ust. § 39 stavebního zákona jsou vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území s cílem prostřednictvím cílené revitalizace (písm. e)), prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území (písm. n)), a prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území (písm. c)). Tyto úkoly předložené zadání neplní.

Nejvyšší správní soud v rozsudku čj. 1 Ao 2/2010 - 116 stanovil, že závažným důvodem pro zrušení územního plánu je nedostatečné odůvodnění jeho souladu s cíli a úkoly územního plánování, které by bylo jen „obsahově prázdnou parafrází“ zákonných ustanovení. Nejvyšší správní soud přitom zdůraznil, že „povinnost odůvodnit územní plán nebo jeho změnu z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování není pouhou formální záležitostí, ale naopak nutnou podmínkou pro to, aby veřejnost, dotčené orgány státní správy, okolní obce i soudy byly schopny posoudit, zda územním plánem či jeho změnou nedochází k takovému ohrožení. Pokud odpůrce, resp. pořizovatel, rezignuje na svou povinnost zahrnout do územního plánu či jeho změny odůvodnění souladu s cíli a úkoly územního plánování, jedná se o pochybení, které může mít zásadní vliv na proces přijímání i obsah opatření obecné povahy.“

Namítáme, že předložený Návrh Metropolitního plánu není především v části navržené regulace Dotčených pozemků v souladu s cíli územního plánování uvedenými v § 38 stavebního zákona a neplní úkoly územního plánování vymezené v § 39 stavebního zákona.

Navržený Metropolitní plán zcela zastaví trvale udržitelný rozvoj lokality okolí Dotčených pozemků vhodné k umístění ploch bytové zástavby v bezprostřední blízkosti hlavních páteřních komunikací, a zcela ignoruje veřejný zájem na ekonomickém využití území. Vlastník v této souvislosti namítá existující veřejný zájem na účelném uspořádání území v souladu s dlouhodobou urbanistickou koncepcí a již vloženými investicemi do přípravy revitalizace území, s jakou souhlasí také MČ Praha - Petrovice.

Dalším potlačeným veřejným zájmem je v daném případě vytvoření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje současné potřeby po nových plochách pro bydlení v Praze.

Naplnění dlouhodobě stanovené koncepce rozvoje území naplňuje veřejný zájem na zachování existující urbanistické koncepce řešeného území, naopak je objektivně v rozporu s veřejným zájmem případné ponechání řešeného území Dotčených pozemků bez využití jen k veřejné zeleni a hledání jiných, svou polohou bezpochyby méně vhodných pozemků k zástavbě. Je zcela iluzorní představa, že zanedbaný brownfield tvořený Dotčenými pozemky je „stabilizovaným územím“, kde není plánován další rozvoj a revitalizace

Pořizovatel zcela pominul veřejný zájem na vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, racionální a hospodárné

využívání území a ochranu jeho hodnot, který je přitom formulován ve stavebním zákoně a sociálním a ekonomickém rozvoji.

Pořizování nového územního plánu nelze vnímat jako procesní prostředek, jímž by bylo možné bez dalšího zpochybnit řešení obsažená ve stávajícím územním plánu. Změna funkčního určení plochy, popř. vymezení nové plochy s odlišným způsobem využití může obstát pouze tehdy, jestliže je odůvodněna závažnými věcnými důvody. Ty mohou spočívat buď v tom, že řešení zahrnuté do předchozího územního plánu je věcně nesprávné, a toto řešení je v závažné kolizi s veřejným zájmem (tedy výrazně omezuje naplnění veřejného zájmu), nebo mohou být způsobeny změnami, k nimž došlo po přijetí předchozího územního plánu, takže řešení obsažené v předchozím územním plánu již není aktuální a je třeba ho přehodnotit. Pouze v případě, že je změna obsahu územního plánu odůvodněna některým z těchto dvou hledisek, lze mít za to, že nebyl porušen princip kontinuity územního plánování.

K významu principu kontinuity územního plánování, jenž je úzce spojen s ústavními principy právní jistoty a ochrany legitimního očekávání, viz rozsudek NSS ze dne 28.6.2017, čj. 4 As 253/2016-45, bod 41, a dále rozsudek ze dne 27.1.2011, čj. 7 Ao 7/2010-133. Z judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudku ze dne 14.2.2013, čj. 7 Aos 2/2012-53) vyplývá, že územní plánování nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou. Proto je žádoucí, aby se pořizovatel územního plánu snažil respektovat předchozí územněplánovací dokumentaci téhož stupně.

Nejvyšší správní soud rovněž zformuloval právní názor (v rozsudku ze dne 20. 5. 2010, čj. 8 Ao 2/2010 - 644), že je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování. K takovému kroku však musí mít pádný důvod, neboť se jedná o zásadní zásah do vlastnického práva srovnatelný s vyvlastněním.

IV. Neexistence památkové ochrany staveb na Dotčených pozemcích

Podle odst. 7. čl. 9 V městském prostředí vytváří koncepce Metropolitního plánu podmínky pro účinnou ochranu, péči a rozvoj kulturního dědictví a kulturní diverzity, včetně archeologického dědictví s respektem k vymezeným kulturním hodnotám chráněným podle zvláštních právních předpisů.

Památková ochrana plyne z návrhu Metropolitního plánu mj. z grafické části výkresu 001, kde se v případě Dotčených pozemků jedná o celou plochu nemovité kulturní památky.

Dle § 42 odst. 1 zákona o státní památkové péči se kulturní památky zapsané do státních seznamů kulturních památek podle dřívějších právních předpisů považují za kulturní památky podle tohoto zákona.

Památky se před rokem 1988 zapisovaly do státních seznamů pouze z evidenčních důvodů a chráněny byly i památky do těchto seznamů nezapsané (§ 7 zákona č. 22/1958 Sb., o kulturních památkách).

Pouze zapsané památky se staly od 1. 1. 1988 kulturními památkami i podle zákona o státní památkové péči. Soubor „zámek Petrovice“ byl přitom zapsán pouze v omezeném rozsahu. V žádném případě ne tak široce, jak jej vymezilo ministerstvo ve výroku napadeného rozhodnutí.

Pořizovatel je povinen vycházet ze zásady materiální pravdy ve vztahu ke skutkové stránce věci, která je založena v ustanovení § 3 správního řádu. Podle této zásady jsou správní orgány povinny postupovat tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v takovém rozsahu, který je nezbytný k tomu, aby byly jejich úkony v souladu s požadavky obsaženými v § 2 správního řádu, tj. zásadou legality (§ 2 odst. 1), zásadou zákazu zneužití pravomoci a správní úvahy (§ 2 odst. 2), zásadou proporcionality a ochrany dobré víry (§ 2 odst. 3), zásadou ochrany veřejného zájmu, zásadou nestranného přístupu a zásadou legitimního očekávání (§ 2 odst. 4).

V rejstříku Státního seznamu nemovitých památek je totiž pod pořadovým číslem 1706 jako kulturní památka zapsán POUZE „zámek a socha sv. Jana Nepomuckého v nice ohradní zdi“. V evidenčním listu nemovité kulturní památky ze dne 9. 1. 1968 je pak jako památka označen POUZE „zámek č. p. 1 a socha sv. Jana Nepomuckého v nice ohradní zdi“.

V současné době je pak vedeno několik soudních sporů o určení, že soubor staveb „Zámek Petrovice“ se všemi jeho součástmi, tj. obytnou budovou č. p. 1, třemi hospodářskými budovami, ohradní zdí s branou, ohradní zdí se sochou sv. Jana Nepomuckého, to vše na pozemku p. č. 1, a pozemky p. č. 1, 2/1, 2/3, 2/6, 3, 4/3, 4/4, 4/5, p. č. 5 se zahradní terasou a schodišti ap. č. 10, vše v k. ú. Petrovice, evidovaný v Ústředním seznamu kulturních památek pod číslem 40826/1-1706, není kulturní památkou a právní vztah plynoucí z ochrany určité věci jako kulturní památky neexistuje.

Nejvyšší správní soud vydal mj. rozsudek č.j. 6 As 124/2024 - 36, ve kterém vyhověl kasační stížnosti Vlastníka. Pravomocná soudní rozhodnutí představují pro pořizovatele Metropolitního plánu jak předběžnou otázku, tak jsou vydané rozsudky nepominutelným podkladem pořizování dle ust. § 78 odst. 5 s.ř.s.

V. Závěr

Aby bylo možné revitalizaci zámeckého areálu realizovat v souladu s památkovou ochranou, krajinným rámcem ZÚR a zároveň v souladu s cíli Metropolitního plánu, je nezbytné, aby předmětné plochy byly nově vymezeny jako transformační a rozvojová plocha s odpovídající kapacitou ve vzájemné shodě s městskou částí.

Takové vymezení umožní plánovanou obnovu památkově chráněného objektu a jeho hospodářského zázemí, zpřístupnění území veřejnosti, dotvoření obytné struktury a vytvoření funkčně vyváženého území doplňujícího jádro vesnické struktury Petrovic.

Vzhledem k tomu, že navrhovaný záměr pracuje s integrací zámečku jako klíčového prvku rozvojové plochy a respektuje všechny hodnoty identifikované v památkových odborných podkladech, není důvodu, aby Metropolitní plán ponechal tuto plochu pouze jako stabilizovanou.

Naopak - povaha území, stávající stavebně technický stav objektů a dlouhodobá nevyužitelnost bez rozsáhlejší revitalizace jednoznačně vyžadují plánovací nástroj transformace.

Vlastníkem navrhované zařazení pozemků do zastavitelné transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury s podmínkou respektování památkové ochrany zámečku a zachování vesnické struktury lokality, plně koresponduje s rozvojem daného území.

Přílohy:

stanovisko č. NPÚ-311/12697/2022 ze dne 7.4.2022 vydané podle § 14 odst. 6 zákona č. 20/1987 Sb.

Vyjádření odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy pod č.j. MHMP 1117432/2022

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že transformace dotčených pozemků byla vyhodnocena jako nevhodná, neboť se jedná o památkově chráněný areál zámku Petrovice (kulturní památka, rejstříkové číslo ÚSKP 40826/1-1706). Obnova zámeckého areálu je dle navržených regulativů možná.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035825

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 417

Podatel | **ISHOLA SUZANN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A6FJ3Y

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 01 - Nezákonnost postupu pořizovatele

Vyjádření

Předně považuje Vlastník za nutné poukázat na nezákonnost procesního postupu při pořizování Metropolitního plánu, kdy Magistrát hl. m. Prahy v současné době postupuje, podle již neúčinné právní úpravy.

Odůvodnění

Z ustanovení § 323 odst. 9 nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. vyplývá, že postup podle dosavadních právních předpisů (tj. podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb.) je přípustný pouze tehdy, bylo-li opakované veřejné projednání zahájeno přede dnem účinnosti nového stavebního zákona.

Zahájení (opakovaného) veřejného projednání předpokládá oznámení konání (opakovaného) veřejného projednání, které pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou podle § 25 správního řádu. Vzhledem k tomu, že veřejná vyhláška, kterou se oznamuje opakované veřejné projednání, byla vyvěšena dne 20.10.2025, tedy poté, co nabyl účinnosti nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., měl Magistrát města Prahy již postupovat podle nového stavebního zákona. Nejenže tak pořizovatel Metropolitního plánu neučinil, ale nadto v předmětném oznámení o konání opakovaného veřejného projednání výslovně odkazuje na přechodné ustanovení § 323 odst. 9 nového stavebního zákona, jež si patrně mylně vykládá. Tento nesprávný postup pořizovatele Metropolitního plánu má závažné právní důsledky, které narušují zákonnost celého procesu pořizování územně plánovací dokumentace.

Podle důvodové zprávy k zákonu č. 152/2023 Sb., kterou byla intertemporální ustanovení nového stavebního zákona novelizována, „Postup podle dosavadních právních předpisů je účelný ve chvíli, kdy je proces již v závěrečné fázi a není tedy vhodné, aby byla vyžadována úprava návrhu (mnohdy vyžadující nové projednání).”

K odstavci 9 předmětného ust. § 323 nového stavebního zákona pak tato důvodová zpráva konkrétně uvádí, že „Došlo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona k zahájení veřejného projednání (tj. bylo vyhlášeno datum a místo konání veřejného projednání), dokončí se proces projednání zcela podle dosavadních právních předpisů. To se obdobně vztahuje také na případy, kdy došlo k zahájení opakovaného veřejného projednání. ”

V případě pořizování Metropolitního plánu byla za účinnosti stavebního zákona č. 183/2006 Sb. dokončena fáze prvního veřejného projednání, ovšem po vyhodnocení jeho výsledků vyvstala potřeba podstatné úpravy jeho návrhu. Jestliže tuto podstatnou úpravu pořizovatel Metropolitního plánu nestihl veřejně projednat do 1.7.2024, resp. tuto fázi pořizování nestihl do uvedeného data ani zahájit (vyhlášením data a místa konání opakovaného veřejného projednání), bylo jeho povinností uvést návrh Metropolitního plánu do souladu s novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb. a pokračovat v jeho projednávání podle tohoto právního předpisu. Také z tohoto důvodu brojí Vlastník níže proti rozporu návrhu Metropolitního plánu s novým stavebním zákonem.

Zákonodárce v § 323 odst. 9 nového stavebního zákona výslovně odlišil fázi veřejného projednání a fázi opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu. Jestliže by pro postup podle dosavadních právních předpisů (stavebního zákona č. 183/2006 Sb.) vždy stačilo jen zahájení veřejného projednání návrhu územního plánu před účinností nového stavebního zákona (jak se zřejmě pořizovatel Metropolitního plánu mylně domnívá), pak by další část textu předmětného přechodného ustanovení, výslovně zmiňující fázi opakovaného veřejného projednání, postrádala smysl.

Z přechodných ustanovení v § 323 nového stavebního zákona plyne obecný princip, že v jednotlivých fázích přípravy územně plánovací dokumentace má být postupováno podle právní úpravy obsažené v novém stavebním zákoně, ledaže už byla daná fáze zahájena před jeho účinností, tj. před 1.7.2024. V případě Metropolitního plánu byla fáze opakovaného veřejného projednání zahájena až po 1.7.2024, je tudíž třeba postupovat podle nové právní úpravy. Proces pořizování Metropolitního plánu se aktuálně rozhodně ještě nenachází „v závěrečné fázi“ (o níž hovoří výše citovaná důvodová zpráva k zákonu č. 152/2023 Sb.) a je tedy dozajista účelné (i z pohledu procesní ekonomiky) i zákonné pokračovat v jeho pořizování podle aktuálně platných právních předpisů.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Podatel tvrdí, že pořizovatel pokračuje v pořizování MPP podle neúčinné právní úpravy (stavebního zákona č. 183/2006 Sb.), ačkoli opakované veřejné projednání bylo zahájeno až po 1. 7. 2024, tedy po nabytí účinnosti nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. Podatel přitom vychází z výkladu, že § 323 odst. 9 NSZ výslovně zmiňuje fázi opakovaného veřejného projednání jako samostatnou podmínku pro postup dle dosavadní úpravy, a dovozuje, že pokud tato fáze nebyla zahájena před 1. 7. 2024, měl pořizovatel přejít na novou právní úpravu. Tento výklad pořizovatel odmítá.

Veřejné projednání MPP probíhalo od 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022. Dle § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (NSZ), se pro účely přechodných ustanovení v části dvanácté hlavě II dílu 2 za den nabytí účinnosti tohoto zákona považuje 1. 7. 2024. Jelikož tedy bylo projednání MPP zahájeno přede dnem nabytí účinnosti NSZ, dokončí se s ohledem na přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ pořizování MPP dle dosavadních právních předpisů, tedy dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích předpisů. Viz podrobněji textová část odůvodnění návrhu MPP, kapitoly 3 a 4.

Námítka

ID 3035826

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 417

Podatel | **ISHOLA SUZANN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A6FJ3Y

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 02 - Odstavec 6 článku 40 Metropolitního plánu

Vyjádření

Namítám dále, že podle odstavce 6 článku 40 Metropolitního plánu (Struktura lokality) platí, že územní plán, regulační plán nebo územní studie mohou ve výjimečných případech stanovit typ struktury pro konkrétní plochy odlišně od typu struktury určeného Metropolitním plánem.

Odůvodnění

V těchto případech se k typu struktury stanovenému Metropolitním plánem nepřihlíží. Pořizovatel tak bez opory v zákoně přenáší řadu regulativních prvků do územní studie, čímž dochází k rozporu se stavebním zákonem. Územní studie je podle § 67 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, pouze podkladovým dokumentem, který nemůže ukládat závazné regulativy pro využití území. Pokud jsou prostřednictvím územní studie ukládány povinnosti, které mají být závazné, jedná se o nezákonnou regulaci, neboť taková úprava přesahuje zákonný rámec a odporuje principu hierarchie nástrojů územního plánování.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Návrh MPP bude upraven, znění textové části výroku – odst. 6 článku 40 – bude upřesněno.

Čl. 40 odst. 6 v návrhu MPP pro OVP zněl takto: "ÚPČP, regulační plán nebo územní studie mohou ve výjimečných případech stanovit typ struktury pro konkrétní plochy odlišně. V těchto případech se k typu struktury stanovenému Metropolitním plánem nepřihlíží." Toto znění směřovalo pouze na zpřesnění regulace již obsažené v Metropolitním plánu, a to ve smyslu zpřesnění typu struktury – např.

typicky v případě heterogenní struktury zahrnující více typů zástavby anebo různé vlastnosti jiných typů struktur.

Ze smyslu a účelu ustanovení, které bylo projednáno v rámci opakovaného veřejného projednání, šlo jednoznačně dovodit, díky souboru regulativů vztahujících se každé takové ploše, zejm. s ohledem na výškovou regulaci, zastavitelnost a využití, že je vyloučeno, aby došlo k interpretaci tohoto ustanovení do krajních poloh, např. že vesnickou strukturu, zpravidla s limitem rozmezí podlažnosti 2 RNP, lze nahradit strukturou hybridní, zpravidla o rozmezí podlažnosti 6 a vyšší, stejně tak že není možné stanovit strukturu areálu produkce v ploše obytné, neboť tento typ struktury je vyloučen regulativem využití dané plochy.

Z důvodu větší jednoznačnosti však bude požadavku vyhověno a formulace bude upravena, aby lépe odpovídala původně zamýšlenému smyslu a účelu odstavce 6, a to do následující podoby: „ÚPČP, regulační plán nebo územní studie mohou ve výjimečných případech zpřesnit typ struktury pro konkrétní plochy.“

Jedná se o formulační zpřesnění, které neovlivňuje negativně veřejné zájmy, koncepci územního plánu ani nezasahuje do práv vlastníků. Z toho důvodu se nejedná o podstatnou úpravu návrhu. Dále podrobněji viz příloha P.231 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikатурních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní

ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035827

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 417

Podatel | **ISHOLA SUZANN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A6FJ3Y

Lokalita | 322, 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 03 - Porušení práv vlastníka č. parc. 1687, k.ú. Dejvice,
Praha v předmětné lokalitě č. 965 - Šárka

Vyjádření

Požaduji, aby tato plocha byla vymezena při zachování funkčnosti ÚSES a v souladu se Zásadami územního rozvoje hlavního města Prahy (ZÚR), které v daném území umožňují vznik zahrádkářských kolonií, tak jak je vymezena ve výrazně vyšším rozsahu lokalita č. 81O,, Zahrádková osada Jenerálka", která je v návrhu Metropolitního plánu již ukotvena.

Požaduji, aby nově vymezovaná plocha dotčených pozemků měla obdobné parametry, zejména rozsah plochy, regulaci staveb a charakter využití, aby byla zachována rovnost přístupu a územní kontinuita. Vymezení nové osady v navrhované lokalitě je logické z hlediska funkční návaznosti a historického využívání území.

Odůvodnění

V předmětné lokalitě č. 965 - Šárka se nachází stávající zahrádkářská osada na pozemku č. parc. 1687, k.ú. Dejvice, Praha. V této osadě se nacházejí zkolaudované a povolené stavby pro rekreaci a údržbu plochy.

Správné vymezení plochy zahrádkové osady v lokalitě Šárka, je plně v souladu s právní kontinuitou, na kterou se odvolává odůvodnění Metropolitního plánu.

Proto požaduji, aby tato plocha byla vymezena při zachování funkčnosti ÚSES a v souladu se Zásadami územního rozvoje hlavního města Prahy (ZÚR), které v daném území umožňují vznik zahrádkářských kolonií, tak jak je vymezena ve výrazně vyšším rozsahu lokalita č. 81O,, Zahrádková osada Jenerálka", která je v návrhu Metropolitního plánu již ukotvena.

ÚSES je v daném případě vymezen mimo plochu stávající zahrádkářské kolonie na pozemek vlastníka.

(Obr. Metropolitní plán s vyznačeným pozemkem ve vlastnictví investora)

Není seznatelné, jaký rozdíl spatřuje pořizovatel v obou zahrádkářských osadách, tj. osadě na Dotčených pozemcích a v lokalitě č. 81O „Zahrádková osada Jenerálka“. Zahrádkářská osoba na Dotčených pozemcích je dobrý příklad fungující zahrádkářské osady poblíž města - umožňuje obyvatelům dostupnou rekreaci a kontakt s přírodou, přispívá k zelené infrastruktuře, udržuje komunitní charakter a poměrně organizačně ucelený celek. Právě proto existující územní plán podřadil Dotčené pozemky pod funkční plochu PZO - zahrádky a zahrádkové osady, kde je přípustné využití plochy pro pěstování ovoce, zeleniny a okrasných rostlin, klubová zařízení, zahrádkářské chaty, drobné vodní plochy, cyklistické stezky, pěší komunikace a plochy, komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy, parkovací a odstavné plochy se zelení související s hlavním využitím.

(Obr. Platný stávající územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. I0/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999, se všemi pořízenými změnami a vyznačeným pozemkem ve vlastnictví investora)

Pořizovatel zcela bezdůvodně a bez opory v podobě vyjádření dotčených orgánů navrhuje omezit užívání plochy Dotčených pozemků oproti stávající regulaci.

Je přitom zcela ignorován stávající klidový stav zástavby Dotčených pozemků stavbami zahrádkářské osady, legitimní očekávání Vlastníka je zcela potlačeno. Vydáním Metropolitního plánu by pořizovatel porušil ustanovení § 3 správního řádu o tom, že „správní orgán postupuje tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti“. Správní orgán je povinen vycházet ze zásady materiální pravdy ve vztahu ke skutkové stránce věci, která je založena v ustanovení § 3 správního řádu. Podle této zásady jsou správní orgány povinny postupovat tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v takovém rozsahu, který je nezbytný k tomu, aby byly jejich úkony v souladu s požadavky obsaženými v § 2 správního řádu, tj. zásadou legality (§ 2 odst. 1), zásadou zákazu zneužití pravomoci a správní úvahy (§ 2 odst. 2), zásadou proporcionality a ochrany dobré víry (§ 2 odst. 3), zásadou ochrany veřejného zájmu, zásadou nestranného přístupu a zásadou legitimního očekávání (§ 2 odst. 4).

(Obr. Stávající stav v území a vyznačeným pozemkem ve vlastnictví investora)

Lokalita Šárka je rozsáhlé lesnaté údolí Šáreckého potoka mezi hrází vodní nádrže Džbán a ústím potoka do Vltavy v Podbabě. Území je součástí Poberounské soustavy, Pražské plošiny, okrsku Hostivická tabule. Nadmořská výška se pohybuje mezi 190-340 m n. m. a území je mimořádně cenné z hlediska přírodních hodnot, s pestrou geologickou stavbou a diverzifikovanými biotopy. Limity využití zahrnují maloplošná zvláště chráněná území, evropsky významnou lokalitu Natura 2000, památkovou zónu a přírodní park. Historické zahrádkové osady v periferních částech lokality nepoškodily přírodní hodnoty, což dokládá slučitelnost tohoto způsobu využití s cílovým charakterem území. V bezprostředním sousedství Dotčených pozemků je již vymezena zahrádková osada Jenerálka (lokalita č. 81O), která má obdobné parametry jako stávající zahrádková osada na Dotčených pozemcích, avšak je součástí návrhu Metropolitního plánu.

Požadují, aby nově vymezovaná plocha Dotčených pozemků měla obdobné parametry, zejména rozsah plochy, regulaci staveb a charakter využití, aby byla zachována rovnost přístupu a územní kontinuita. Vymezení nové osady v navrhované lokalitě je logické z hlediska funkční návaznosti a historického využívání území.

Námítka vychází ze skutečného a dlouhodobě stabilizovaného stavu využívání území, z čehož vyplývá, že neexistuje žádný objektivní důvod, aby Metropolitní plán nevymezil plochu Dotčených pozemků jako zahrádkářskou osadu, ačkoli je takto fakticky využívána a funkčně zapojena do širší krajinné struktury. Zachování této funkce je plně slučitelné s limity území i s koncepcí ochrany přírody a krajiny a zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Zařazení dotčeného pozemku mezi plochy zahrádkářských osad by bylo v souladu se stávajícím stavem, který již dnes vhodně doplňuje stávající urbanistické a krajinné struktury, nesnižuje a zároveň respektuje prvky a Územního systému ekologické stability (ÚSES) dle stávajícího územního plánu a režimu ochrany evropsky významné lokality Natura 2000. Plocha představuje přirozený přechod mezi dlouhodobě antropogenně využívaným územím a výrazněji chráněnými částmi krajiny Šáreckého údolí, přičemž její využití jako zahrádkové osady nenarušuje ekologické vazby ani funkční propojenost území. Metropolitní plán podporuje rozvoj rekreačních funkcí v souladu s ochranou přírody a krajiny, zejména formou zahrádkových osad. Současně lze uvést, že prostupnost území je v předmětné lokalitě zajištěna již v současném stavu, a vymezení zahrádkové osady ji nikterak neomezuje ani neohrožuje. Navržené řešení Vlastníkem tedy respektuje jak ekologické, tak rekreační a krajinařské hodnoty území a je v souladu s principem zachování přírodního charakteru Šáreckého údolí.

Vlastník je toho názoru, že pořizovatel Metropolitního plánu by měl respektovat existující limity využití území (a současný územní plán) a tím tedy i v území dlouhodobě existující užívání zahrádkářské osady.

Princip kontinuity je jednou ze základních zásad územního plánování. Nejvyšší správní soud ve své judikatuře opakovaně zdůrazňuje, že je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování (např. rozsudek č.j. 8 Ao 2/2010-644 ze dne 20.5.2010). V případě Dotčených pozemků není změna regulace a omezení jejich využití obhajitelná žádnou koncepční změnou.

Vlastník namítá, že zahrádkářské osady v Praze jsou obecně prospěšné, zajišťují zeleň občanům, rekreaci a přírodu uprostřed města, poskytují cenné zelené plochy přímo uvnitř města – tedy možnost mít kousek přírody, zahrádku, zeleninu, ovocné stromy či květiny bez nutnosti dojíždět za město. To má význam pro ozdravení městského prostředí, mikroklima, biologickou rozmanitost, odpočinek a psychickou pohodu obyvatel.

Zahradničení je vnímáno jako sociálně-ekologická hodnota, osady slouží nejen rekreaci, ale i pěstování ovoce, zeleniny a okrasné zeleně – tedy drobné městské zemědělství/ zahradničení. To podporuje soběstačnost, environmentální uvědomění, a dává prostor lidem pro aktivní trávení volného času, nauku o přírodě.

V kontextu rostoucí městské zástavby a tlaku na hustou urbanizaci představují zahrádkářské osady „přestávkové zóny“ - zelené enklávy, které zpomalují a zpříjemňují rozvoj, poskytují protiklad vůči betonovým blokům, zpevněným povrchům a dopravní zátěži.

Nelze pominout ani sociální a komunitní funkce, osady jsou často provozované komunitně, jako spolky či sdružení lidí – vytváří prostor setkávání, sdílení, mezigeneračního styku, komunitní práce. Jsou dostupné široké veřejnosti a umožňují lidem s různým socioekonomickým zázemím mít vlastní zahrádku. Mnohé osady na Praze 6 včetně Dotčených pozemků mají dlouholetou historii, tradici, vazbu komunit – jsou součástí identity Prahy jako města, které má nejen historické jádro, ale i prostor pro zahrádkaření, relaxaci a městské zahrady.

Zahrádkářské osady představují typ využití, který je relativně „měkký“ - neplánuje se tam hustá výstavba, ale naopak udržení zeleně, otevřených ploch a komunitních zahrad. Jsou tak jednou ze složek zelené infrastruktury města.

Vlastník odkazuje na příslušný rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 29.1.2020 sp. zn. 9 As 171/2018-50, ve kterém Nejvyšší

správní soud ČR konstatuje: „územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy, - tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího o vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků (srovnej rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016–45, a další judikaturu citovanou krajským soudem v bodě 22. napadeného rozsudku. Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem. Z okolností nynější věci je zřejmé, že důvodem změny funkčního určení navrhovatelových pozemků byla to, že stěžovatelka v průběhu času přehodnotila své závěry. Svými dřívějšími rozhodnutími na poli územního plánování je však vázána a nemůže je svévolně měnit, a to ani v souvislosti s případnými změnami v politické reprezentaci obce. Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách.“ K veřejnému zájmu dále Nejvyšší správní soud v tomto rozsudku uvedl: „zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem, ale obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, který je obecným cílem územního plánování.“

Pořízením navrženého opatření obecné povahy by došlo k zásahu do legitimního očekávání Vlastníka a bezprecedentnímu nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva. Návrh nového územního plánu je hrubě neproporcionální bez jakékoliv snahy o minimalizaci zásahů do práv Vlastníka.

Ústavně chráněné právo vlastnit majetek podle čl. 11 Listiny základních práv a svobod má být zcela nepřiměřeně omezeno a toto omezení nebylo zdůvodněno, nebylo podloženo žádným srozumitelným odůvodněním. Opatření obecné povahy musí umožňovat dosažení sledovaného cíle, musí s ním logicky souviset a musí být nejvhodnějším prostředkem k jeho dosažení. Odůvodnění předloženého návrhu Metropolitního plánu však neobsahuje žádné konkrétní vyhodnocení a porovnání vhodnosti zvoleného zařazení dotčených pozemků do nezastavitelných přírodních ploch a potlačení existující zahrádkářské funkce.

Základními stavebními kameny principu proporcionality je zásada subsidiarity a minimalizace zásahu do individuálních práv. V tomto případě je ale zcela zřejmé, že ani zákon, ani analyzované obecné

požadavky na územní plán takový zásah do práv vlastníků neumožňují.

Ve zveřejněném návrhu odůvodnění Metropolitního plánu Vlastník nenalezl žádné konkrétní odůvodnění změny v regulaci využití Dotčených pozemků. Zda tedy pořizovatel Metropolitního plánu vůbec prováděl nějakou úvahu o poměřování veřejných zájmů a zájmů soukromých, zda se zabýval dopady jím nastavené regulace do práv Vlastníka a čím hodlá obhájit změnu dosavadní koncepce, která Vlastníkovi založila legitimní očekávání, že bude moci pokračovat v dosavadním užívání Dotčených pozemků, z předloženého návrhu územního plánu zřejmé není.

Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. V obecné rovině je též možné poznamenat, že územní plán musí dostát zásadám plynoucím ze samotného ústavního pořádku (požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob atd.).

Cílem územního plánování je mimo jiné soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje. Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel (viz. ust. § 38 nového stavebního zákona).

Úkoly územního plánování jsou pak ve smyslu ust. § 39 písm. c) nového stavebního zákona prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území.

Podle ust. § 74 odst. 1 stavebního zákona se územně plánovací dokumentace vydává formou opatření obecné povahy.

Podle ust. § 174 odst. 1 správního řádu pro řízení podle této části platí obdobně ustanovení části první a přiměřeně ustanovení části druhé, tj. obecné ustanovení o správním řízení. Předložený návrh opatření obecné povahy je z hlediska potřeby vyřazení plochy Dotčených pozemků z plochy zahrádkářské osady a zařazení do ploch nezastavitelných vnitřně rozporné a v rozporu s ust. § 68 odst.

2 a 3 správního řádu (ve vazbě na ust. § 174 odst. 1 správního řádu). Požadavek na srozumitelnost opatření obecné povahy jako podmínka přezkoumatelnosti opatření obecné povahy plyne rovněž z jeho charakteristiky jako mezičlánku mezi správním rozhodnutím a právním předpisem. Postup pořizovatele je vnitřně rozporný, nepřezkoumatelný a neobsahuje žádnou srozumitelnou úvahu, proč jsou předmětné plochy Dotčených pozemků nevhodné a nevyužitelné k využití pro zahrádkářské osady, proč je legitimní očekávání Vlastníka minimální a proč lze potlačit princip kontinuity územního plánování. Vlastník brojí proti diskriminačnímu a nepřezkoumatelnému správnímu uvážení pořizovatele, přičemž odkazuje na stabilní judikaturu Nejvyššího správního soudu (zejm. usnesení rozšířeného senátu ze dne 23. 3. 2005, č. j. 6 A 25/2002 - 42, publ. pod č. 906/2006 Sb. NSS), z níž plyne, že absolutní či neomezené správní uvážení v moderním právním státě neexistuje. Každé správní uvážení má své meze, vyplývající v první řadě z ústavních principů zákazu libovůle, principu rovnosti, zákazu diskriminace, příkazu zachovávat lidskou důstojnost, principu proporcionality atd.

Nelze přejít skutečnost, že Dotčené pozemky se nacházejí v přirozené urbanistické návaznosti na stávající zástavbu a lokalita Dotčených pozemků se nachází v přímém sousedství stávající obytné zástavby a je přirozeně napojitelná na dopravní infrastrukturu, což zajišťuje kompaktní, efektivní a udržitelný provoz zahrádkářské osady.

Jak z výše uvedeného vyplývá, návrhem Metropolitního plánu nejsou respektovány zákonem stanovené podmínky a omezení – požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob, zájmy vlastníků nejsou vyváženy. Omezení založená navrženým územním plánem představují nové do této doby neexistující limity užívání majetku vlastníka. Ve vztahu k vlastníkovi má v budoucí plánované regulaci o řešení zjevně nepřiměřené, excesivní, šikanózní, diskriminační a neodůvodněně zasahující do jeho základních práv. V tom spatřuje vlastník nezákonnost navrženého Metropolitního plánu. Návrh je v přímém rozporu s ust. § 38 odst. 4 stavebního zákona, který stanoví, že cílem územního plánování je chránit, přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území." Předložené odůvodnění a obsah zadání se k tomu nijak nevyjadřuje.

Úkoly územního plánování dle ust. § 39 stavebního zákona jsou vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sítel prostřednictvím cílené revitalizace (písm. e)), prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území (písm. n)), a prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území (písm. c)). Tyto úkoly předložené zadání neplní.

Nejvyšší správní soud v rozsudku čj. I Ao 2/2010–116 stanovil, že závažným důvodem pro zrušení územního plánu je nedostatečné odůvodnění jeho souladu s cíli a úkoly územního plánování, které by bylo jen „obsahově prázdnou parafrází“ zákonných ustanovení. Nejvyšší správní soud přitom zdůraznil, že „povinnost odůvodnit územní plán nebo jeho změnu z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování není[...] pouhou formální záležitostí, ale naopak nutnou podmínkou pro to, aby veřejnost, dotčené orgány státní správy, okolní obce i soudy byly schopny posoudit, zda územním plánem či jeho změnou nedochází k takovému ohrožení. Pokud odpůrce, resp. pořizovatel, rezignuje na svou povinnost zahrnout do územního plánu či jeho změny odůvodnění v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jedná se o pochybení, které může mít zásadní vliv na proces přijímání i obsah opatření obecné povahy.“

Rušení zahrádkářské osady na kraji Hanspaulky je z hlediska urbanistického rozvoje, veřejného zájmu i právní kontinuity nevhodným a nekoncepčním krokem.

Zahrádkářské osady, které fungují desítky let, představují stabilní a prověřené využití, jež je organicky začleněno do okolní čtvrti. Hanspaulka je zástavbou charakteristická výrazným podílem zeleně a zahrad – osada je tedy v souladu s historickým i urbanistickým charakterem lokality. Rušení takovéto funkce bez jasné a věcně podložené potřeby znamená narušení stability území, která je základním cílem územního plánování.

Zahrádkářské osady vytvářejí zelené plochy s ekologickou funkcí (biodiverzita, vsakování, mikroklima), přirozené vegetační filtry mezi zástavbou, veřejně prospěšné území bez nákladů pro obec. V době klimatické změny, přehřívání měst a nedostatku zelených ploch ve struktuře Prahy je rušení funkční osady v přímém rozporu s moderními urbanistickými zásadami. Jde o krok neekologický a nevhodný z hlediska veřejného zájmu.

Pokud jsou v osadě legálně umístěné a povolené zahradní chaty, pak změna funkčního využití území, která fakticky vede k jejich nutnému odstranění, představuje zásah do nabytých práv uživatelů, riziko vzniku nároků na náhradu škody nebo majetkové újmy, neefektivní

a právně rizikový postup pořizovatele. Územní plán by neměl vytvářet situace, které generují majetkoprávní konflikty, pokud neexistuje závažný veřejný zájem tak učinit.

Koncepční územní plánování vyžaduje kontinuitu využití, minimalizaci zásahů do fungujících struktur, předvídatelnost změn a zdůvodnění veřejným zájmem. Zrušení osady bez konkrétního záměru, který by naléhavě vyžadoval jiné využití území, je krokem proti zásadám koncepčnosti a transparentnosti. Bez jasného veřejného přínosu jde spíše o formální změnu, která není opřena o urbanistickou logiku ani o potřeby území.

Pokud území nevyžaduje naléhavou transformaci (např. infrastruktura celoměstského významu), není zrušení osady ani přiměřené, ani efektivní, ani opodstatněné. Je to zásah, který nepřináší městské části ani městu žádný jasný benefit.

Rušení zahrádkářské osady na kraji Hanspaulky je z pohledu územního plánování nesprávné, protože jedná v rozporu s ekologickými a urbanistickými zásadami, ohrožuje nabytá práva uživatelů a představuje krok bez koncepčních důvodů a bez prokázaného veřejného zájmu. Takový postup je neodůvodněně zatěžující, právně rizikový a společensky nežádoucí.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla

uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že je dotčená plocha v souladu s ÚP SÚ. V ÚP SÚ je plocha vymezena jako PZO - zahrádky a zahrádkové osady s územní rezervou pro plochy LR - lesní porosty. MPP navazuje vymezením zahrádkové osady v nezastavitelné ploše otevřené krajiny.

Návrh MPP dostatečným způsobem chrání stávající zahrádkové osady a zároveň nebrání vzniku nových. Zahrádkové osady jsou vymežovány konkrétní plochou v souladu se zněním čl. 111 odst. 3. Jejich vymezení je koordinováno s reálným stavem v území a zapracováno v návaznosti na právní stav. Dále podrobněji viz příloha P.184 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě výsledků veřejného projednání byly regulativy zahrádkové osady rozšířeny v souladu s § 69 PSP, resp. § 13 odst. 8 a § 23 odst. 8 NPSP. Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Přechodné ustanovení § 323 odst. 9 ve spojení s § 334a odst. 2 NSZ stanoví, že pořizování územního plánu, u něhož bylo ke dni 30. 6. 2024 zahájeno veřejné projednání, se dokončí podle dosavadních právních předpisů, tj. podle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2023 a jeho prováděcích předpisů. Veřejné projednání návrhu MPP probíhalo od 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022. Jelikož tedy bylo veřejné projednání návrhu MPP zahájeno přede dnem nabytí účinnosti NSZ, dle § 323 odst. 9 NSZ se pořízení MPP jako celku dokončí dle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2023 a jeho prováděcích předpisů, nikoli NSZ. Návrh MPP byl proto zpracován v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona, a to včetně ustanovení § 18 a 19 stavebního zákona, která upravují cíle a úkoly územního plánování. V kapitole 3 textové části odůvodnění MPP je podrobně popsán soulad MPP s cíli a úkoly územního plánování. V kapitole 4 textové části odůvodnění MPP je pak podrobně popsán soulad MPP s dalšími požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Po nabytí účinnosti MPP bude pořízena jeho změna, která MPP uvede do souladu s NSZ a do

souladu s jednotným standardem. Zákonnost tohoto postupu je potvrzen mj. metodickým sdělením Ministerstva pro místní rozvoj. Dále podrobněji viz příloha P.209 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035828

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 417

Podatel | **ISHOLA SUZANN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A6FJ3Y

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 04 - Pořizování nového územního plánu nelze vnímat jako procesní prostředek

Vyjádření

Namítám, že pořizování nového územního plánu nelze vnímat jako procesní prostředek, jímž by bylo možné bez dalšího zpochybnit nebo ignorovat řešení a regulaci obsažené ve stávajícím územním plánu.

Odůvodnění

Změna funkčního určení plochy, popř. vymezení nové plochy s odlišným způsobem využití může obstát pouze tehdy, jestliže je odůvodněna závažnými věcnými důvody. Ty mohou spočívat buď v tom, že řešení zahrnuté do předchozího územního plánu je věcně nesprávné, a toto řešení je v závažné kolizi s veřejným zájmem (tedy výrazně omezuje naplnění veřejného zájmu), nebo mohou být způsobeny změnami, k nimž došlo po přijetí předchozího územního plánu, takže řešení obsažené v předchozím územním plánu již není aktuální a je třeba ho přehodnotit. Pouze v případě, že je změna obsahu územního plánu odůvodněna některým z těchto dvou hledisek, lze mít za to, že nebyl porušen princip kontinuity územního plánování. Upozorňuji na existující judikaturu správních soudů, že zásadní revize regulace UPD nemůže být provedena svévolně, tj. bez přiměřeně závažných věcných důvodů.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavky na respektování a zapracování pořizovaných či vydaných změn dosavadního ÚP SÚ, ať už konkrétních či všech, byly individuálně pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem a zpracovatelem ve smyslu § 53 odst. 4 stavebního zákona posouzeny a prověřeny. Pokud to bylo možné, a pokud tomu nebránily ZÚR, koncepční či metodické důvody či jiné veřejné zájmy,

např. negativní stanoviska dotčených orgánů obdržená v procesu pořizování změn ÚP SÚ, tyto změny byly do upraveného návrhu MPP pro opakované veřejné projednání zapracovány, a to v koordinaci s aktuálními podobami územních a podkladových studií i v koordinaci s podklady k záměrům v území, které byly zpracovateli a pořizovateli dostupné.

Disponoval-li pořizovatel a zpracovatel v rámci paralelně pořizovaných změn ÚP SÚ vyhodnocením výsledků projednání těchto změn, vč. aktuální verze návrhu (obsahu) změny, byly zapracovány nejaktuálnější verze, a to z důvodu požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti pořizovatelem, hospodárnost vynakládání veřejných prostředků, jakož i s ohledem na předvídatelnost územně plánovacích procesů.

Výše popsany postup je zcela v souladu s principy dynamiky a kontinuity územního plánování, jak s nimi pracuje judikatura správních soudů. Postup zároveň není nahodilý ani svévolný, neboť každou část regulace MPP podrobně vysvětluje a odůvodňuje.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6).

Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Veškeré stanovené obsahové náležitosti MPP jako opatření obecné povahy podle pořizovatele splňuje, je dostatečně přehledný a srozumitelný.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Rozhodnutí o pořizení územního plánu, schválení zadání

územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce. Dále podrobněji viz příloha P.149 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě vyjádření podatelů, kteří ve veřejném projednání zpochybnili zákonnost a soulad návrhu MPP s právními předpisy, byla provedena komplexní revize celého návrhu a na základě tohoto prověření byly vybrané pasáže návrhu MPP přepracovány z důvodu větší jednoznačnosti a právní stability.

Námítka

ID 3035829

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 417

Podatel | **ISHOLA SUZANN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A6FJ3Y

Lokalita | 322, 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | 05 - Soulad s cíli územního plánování uvedenými v§ 38 stavebního zákona a neplní úkoly územního plánování vymezené v § 39 stavebního zákona

Vyjádření

Namítáme, že předložený Návrh Metropolitního plánu není především v části navržené regulace Dotčených pozemků v souladu s cíli územního plánování uvedenými v§ 38 stavebního zákona a neplní úkoly územního plánování vymezené v § 39 stavebního zákona.

Navržený Metropolitní plán zcela potlačuje současnou funkci lokality okolí Dotčených pozemků, aniž by předložil seznatelný důvod pro takový zásah.

Odůvodnění

Navržený Metropolitní plán zcela potlačuje současnou funkci lokality okolí Dotčených pozemků (č. parc. 1687, k.ú. Dejvice, Praha) aniž by předložil seznatelný důvod pro takový zásah.

Pořizování nového územního plánu nelze vnímat jako procesní prostředek, jímž by bylo možné bez dalšího zpochybnit řešení obsažená ve stávajícím územním plánu. Změna funkčního určení plochy, popř. vymezení nové plochy s odlišným způsobem využití může obstát pouze tehdy, jestliže je odůvodněna závažnými věcnými důvody. Ty mohou spočívat buď v tom, že řešení zahrnuté do předchozího územního plánu je věcně nesprávné, a toto řešení je v závažné kolizi s veřejným zájmem (tedy výrazně omezuje naplnění veřejného zájmu), nebo mohou být způsobeny změnami, k nimž došlo po přijetí předchozího územního plánu, takže řešení obsažené v předchozím územním plánu již není aktuální a je třeba ho přehodnotit. Pouze v případě, že je změna obsahu územního plánu odůvodněna některým z těchto dvou hledisek, lze mít za to, že nebyl porušen princip kontinuity územního plánování.

K významu principu kontinuity územního plánování, jenž je úzce spojen s ústavními principy právní jistoty a ochrany legitimního očekávání, viz rozsudek NSS ze dne 28.6.2017, čj. 4 As 253/2016 - 45, bod 41, a dále rozsudek ze dne 27. 1. 2011, čj. 7 Ao 7/201 O - 133. Z judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudku ze dne 14.2.2013, čj. 7 Aos 2/2012-53) vyplývá, že územní plánování nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou. Proto je žádoucí, aby se pořizovatel územního plánu snažil respektovat předchozí územněplánovací dokumentaci téhož stupně.

Nejvyšší správní soud rovněž zformuloval právní názor (v rozsudku ze dne 20. 5. 2010, čj. 8 Ao 2/2010-644), že je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování. K takovému kroku však musí mít pádný důvod, neboť se jedná o zásadní zásah do vlastnického práva srovnatelný s vyvlastněním.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP.

Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že je dotčená plocha v souladu s platným územním plánem. V platném územním plánu je plocha vymezena jako PZO - zahrádky a zahrádkové osady s územní rezervou pro plochy LR - lesní porosty. MPP navazuje vymezením zahrádkové osady v nezastavitelné ploše otevřené krajiny.

Přechodné ustanovení § 323 odst. 9 ve spojení s § 334a odst. 2 NSZ stanoví, že pořizování územního plánu, u něhož bylo ke dni 30. 6. 2024 zahájeno veřejné projednání, se dokončí podle dosavadních právních předpisů, tj. podle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2023 a jeho prováděcích předpisů. Veřejné projednání návrhu MPP probíhalo od 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022. Jelikož tedy bylo veřejné projednání návrhu MPP zahájeno přede dnem nabytí účinnosti NSZ, dle § 323 odst. 9 NSZ se pořízení MPP jako celku dokončí dle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2023 a jeho prováděcích předpisů, nikoli NSZ. Návrh MPP byl proto zpracován v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona, a to včetně ustanovení § 18 a 19 stavebního zákona, která upravují cíle a úkoly územního plánování. V kapitole 3 textové části odůvodnění MPP je podrobně popsán soulad MPP s cíli a úkoly územního plánování. V kapitole 4 textové části odůvodnění MPP je pak podrobně popsán soulad MPP s dalšími požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Po nabytí účinnosti MPP bude pořízena jeho změna, která MPP uvede do souladu s NSZ a do souladu s jednotným standardem. Zákonost tohoto postupu je potvrzen mj. metodickým sdělením Ministerstva pro místní rozvoj. Dále podrobněji viz příloha P.209 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036760

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 417

Podatel | **ISHOLA SUZANN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A6FKCI

Identifikátor podání Portálu Pražana | mir2srta

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Zvýšení výškové regulace u 575 / Sídliště Petrovice

Vyjádření

Požaduji úpravu regulativu výškové regulace z hladiny 4 RNP na výškovou hladinu 8 RNP u rozvojové plochy 414/575/5082 a navýšení parametrů Zz a Vz v Krycím listu KL 575/Sídliště Petrovice a s tím související navýšení regulovaného množství hrubých podlažních ploch.

Odůvodnění

Připomínkující (dále jen Vlastník), tímto podává námítky proti návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu), jež byl vystaven před konáním opakovaného veřejného projednání této územně plánovací dokumentace, oznámeného na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy veřejnou vyhláškou ode dne 20.10.2025.

Z pozice vlastníka dotčených pozemků, parcelní číslo 430/1 ad., vše v katastrálním území Petrovice, zapsáno na LV č. 501 u Katastrálního úřadu pro Hl. m. Prahu, k.p. Praha (dále jen Dotčené pozemky), vznáším námítky.

Nezákonnost postupu pořizovatele

Předně považuje Vlastník za nutné poukázat na nezákonnost procesního postupu při pořizování Metropolitního plánu, kdy Magistrát hl. m. Prahy v současné době postupuje podle již neúčinné právní úpravy.

Z ustanovení § 323 odst. 9 nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. vyplývá, že postup podle dosavadních právních předpisů (tj. podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb.) je přípustný pouze tehdy, bylo-li opakované veřejné projednání zahájeno přede dnem účinnosti nového stavebního zákona.

Zahájení (opakovaného) veřejného projednání předpokládá oznámení konání (opakovaného) veřejného projednání, které pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou podle § 25 správního řádu. Vzhledem k tomu, že veřejná vyhláška, kterou se oznamuje opakované veřejné projednání, byla vyvěšena dne 20.10.2025, tedy poté, co nabyl účinnosti nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., měl Magistrát města Prahy již postupovat podle nového stavebního zákona. Nejenže tak pořizovatel Metropolitního plánu neučinil, ale nadto v předmětném oznámení o konání opakovaného veřejného projednání výslovně odkazuje na přechodné ustanovení § 323 odst. 9 nového stavebního zákona, jež si patrně mylně vykládá. Tento nesprávný postup pořizovatele Metropolitního plánu má závažné právní důsledky, které narušují zákonnost celého procesu pořizování územně plánovací dokumentace.

Podle důvodové zprávy k zákonu č. 152/2023 Sb., kterou byla intertemporální ustanovení nového stavebního zákona novelizována, „Postup podle dosavadních právních předpisů, je účelný ve chvíli, kdy je proces již v závěrečné fázi a není tedy vhodné, aby byla vyžadována úprava návrhu (mnohdy vyžadující nové projednání). „ K odstavci 9 předmětného ust. § 323 nového stavebního zákona pak tato důvodová zpráva konkrétně uvádí, že „Došlo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona k zahájení veřejného projednání (tj. bylo vyhlášeno datum a místo konání veřejného projednání), dokončí se proces projednání zcela podle dosavadních právních předpisů. To se obdobně vztahuje také na případy, kdy došlo k zahájení opakovaného veřejného projednání.“

V případě pořizování Metropolitního plánu byla za účinnosti stavebního zákona č. 183/2006 Sb. dokončena fáze prvního veřejného projednání, ovšem po vyhodnocení jeho výsledků vyvstala potřeba podstatné úpravy jeho návrhu. Jestliže tuto podstatnou úpravu pořizovatel Metropolitního plánu nestihl veřejně projednat do 1.7.2024, resp. tuto fázi pořizování nestihl do uvedeného data ani zahájit (vyhlášením data a místa konání opakovaného veřejného projednání), bylo jeho povinností uvést návrh Metropolitního plánu do souladu s novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb. a pokračovat v jeho projednávání podle tohoto právního předpisu. Také z tohoto důvodu brojí Vlastník níže proti rozporu návrhu Metropolitního plánu s novým stavebním zákonem.

Zákonodárce v § 323 odst. 9 nového stavebního zákona výslovně odlišil fázi veřejného projednání a fázi opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu. Jestliže by pro postup podle dosavadních právních předpisů (stavebního zákona č. 183/2006 Sb.) vždy stačilo jen zahájení veřejného projednání návrhu územního plánu před účinností nového stavebního zákona Gak se zřejmě pořizovatel Metropolitního plánu mylně domnívá), pak by další část

textu předmětného přechodného ustanovení, výslovně zmiňující fázi opakovaného veřejného projednání, postrádala smysl.

Z přechodných ustanovení v § 323 nového stavebního zákona plyne obecný princip, že v jednotlivých fázích přípravy územně plánovací dokumentace má být postupováno podle právní úpravy obsažené v novém stavebním zákoně, ledaže už byla daná fáze zahájena před jeho účinností, tj. před 1.7.2024. V případě Metropolitního plánu byla fáze opakovaného veřejného projednání zahájena až po 1.7.2024, je tudíž třeba postupovat podle nové právní úpravy. Proces pořizování Metropolitního plánu se aktuálně rozhodně ještě nenachází „v závěrečné fázi“ (o níž hovoří výše citovaná důvodová zpráva k zákonu č. 152/2023 Sb.) a je tedy dozajista účelné (i z pohledu procesní ekonomiky) i zákonné pokračovat v jeho pořizování podle aktuálně platných právních předpisů.

Namítám dále, že podle odstavce 6 článku 40 Metropolitního plánu (Struktura lokality) platí, že územní plán, regulační plán nebo územní studie mohou ve výjimečných případech stanovit typ struktury pro konkrétní plochy odlišně od typu struktury určeného Metropolitním plánem.

V těchto případech se k typu struktury stanovenému Metropolitním plánem nepřihlíží. Pořizovatel tak bez opory v zákoně přenáší řadu regulativních prvků do územní studie, čímž dochází k rozporu se stavebním zákonem. Územní studie je podle § 67 odst. 1 zákona č.

283/2021 Sb., stavební zákon, pouze podkladovým dokumentem, který nemůže ukládat závazné regulativy pro využití území. Pokud jsou prostřednictvím územní studie ukládány povinnosti, které mají být závazné, jedná se o nezákonnou regulaci, neboť taková úprava přesahuje zákonný rámec a odporuje principu hierarchie nástrojů územního plánování.

Porušení práv Vlastníka

Předmětná lokalita v katastrálním území Petrovice, Praha, představuje soubor ploch se sídlištní strukturou, charakteristickou vysokou intenzitou využití.

Lokalita Sídliště Petrovice je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou:

Viz obrázek

Odůvodnění:

Důvodem požadované změny regulativu z RNP 4 na RNP 8, a s tím související navýšení regulovaného množství hrubých podlažních

ploch, je zajištění urbanistické návaznosti na stávající sídliště Petrovice, které je charakterizováno vyšší podlažností a hmotovou strukturou odpovídající regulativu RNP 8.

Změna umožní vytvořit plynulý přechod mezi stabilizovanou částí sídliště a novou rozvojovou plochou, čímž bude dosaženo optické i funkční integrace území. Regulativ RNP 4 by vedl k vzniku nízkopodlažní zástavby, která by byla v rozporu s charakterem přilehlé urbanistické struktury při ul. Frostova a narušila by kompoziční logiku území.

Tím bude zajištěna kompoziční vyváženost a kvalitní urbanistický obraz města, neboť nová zástavba nebude působit jako izolovaný nízkopodlažní prvek, ale stane se součástí širší urbanistické koncepce.

Dalším důvodem je skutečnost, že lokalita se nenachází v exponovaných pohledech ani v panoramatických osách města, což minimalizuje riziko narušení významných vizuálních hodnot Prahy.

Vyšší podlažnost proto nepředstavuje zásah do chráněných pohledových vztahů.

Změna regulativu je také v souladu s veřejným zájmem ve smyslu platného stavebního zákona, protože umožní uspokojení bytových potřeb, efektivní využití zastavitelné plochy a stabilizaci hranic sídla. Současně bude zachován princip modernistické struktury zahradního města se strukturou samostatných budov, tj. bude možné realizovat volnou zástavbu doplněnou parkovými plochami, při optimální intenzitě využití území.

Současně bude plynulá návaznost na plochu č. 800/575/2200, která má sloužit pro rekreační vybavenost, včetně efektivnějšího prostorového využití pro pokrytí potřeb obyvatel sídliště Petrovice.

Viz obr.

Je dále patrné, že předcházející návrh Metropolitního plánu umožňoval rozsáhlejší využití Dotčených pozemků než jeho nyní upravená verze. Princip kontinuity je přitom jednou ze základních zásad územního plánování. Nejvyšší správní soud ve své judikatuře opakovaně zdůrazňuje, že je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování (např. rozsudek č.j. 8 Ao 2/2010-644 ze dne 20.5.2010). V případě Dotčených pozemků není změna regulace a omezení jejich využití v nové verzi Metropolitního plánu v roce 2025 obhajitelná žádnou koncepční změnou. Úpravu návrhu územního plánu v procesu pořizování nelze vnímat jako procesní prostředek, jímž by bylo možné

bez dalšího zpochybnit nebo ignorovat řešení a regulaci obsažené v existujícím a projednaném návrhu územním plánu v roce 2022.

Omezení rozlohy funkčního určení plochy, popř. vymezení nové plochy s odlišným způsobem využití může obstát pouze tehdy, jestliže je odůvodněna závažnými věcnými důvody. Ty mohou spočívat buď v tom, že řešení zahrnuté do předchozí verze návrhu územního plánu je věcně nesprávné, a toto řešení je v závažné kolizi s veřejným zájmem (tedy výrazně omezuje naplnění veřejného zájmu), nebo mohou být způsobeny změnami, k nimž došlo po projednání předchozího návrhu územního plánu z roku 2022, takže řešení obsažené v předchozím návrhu územním plánu již není aktuální a je třeba ho přehodnotit. Pouze v případě, že je změna obsahu návrhu územního plánu odůvodněna některým z těchto dvou hledisek, lze mít za to, že nebyl porušen princip kontinuity územního plánování.

Upozorňuji na existující judikaturu správních soudů, že zásadní revize regulace UPD během projednávání nemůže být provedena svévolně, tj. bez přiměřeně závažných věcných důvodů.

Zásahem do původní projednané verze Metropolitního plánu a pořízením navrženého opatření obecné povahy v současné podobě by došlo k zásahu do legitimního očekávání Vlastníka a bezprecedentnímu nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva. Návrh nového územního plánu je hrubě neproporcionální bez jakékoliv snahy o minimalizaci zásahů do práv Vlastníka.

Ústavně chráněné právo vlastnit majetek podle čl. 11 Listiny základních práv a svobod má být zcela nepřiměřeně omezeno a toto omezení nebylo zdůvodněno, nebylo podloženo žádným srozumitelným odůvodněním. Opatření obecné povahy musí umožňovat dosažení sledovaného cíle, musí s ním logicky souviset a musí být nejvhodnějším prostředkem k jeho dosažení. Odůvodnění předloženého návrhu Metropolitního plánu však neobsahuje žádné konkrétní vyhodnocení a porovnání vhodnosti zvoleného a omezeného zařazení Dotčených pozemků do zastavitelných ploch, přestože Dotčené pozemky sousedí s lokalitou zastavěnou bytovými domy o 8-12 NP.

Základními stavebními kameny principu proporcionality je zásada subsidiarity a minimalizace zásahu do individuálních práv. V tomto případě je ale zcela zřejmé, že ani zákon, ani analyzované obecné požadavky na územní plán takový zásah do práv vlastníků neumožňují.

Ve zveřejněném návrhu odůvodnění Metropolitního plánu Vlastník nenalezl žádné konkrétní odůvodnění omezující změny v navržené regulaci využití Dotčených pozemků. Zda tedy pořizovatel

Metropolitního plánu vůbec prováděl nějakou úvahu o poměrování veřejných zájmů a zájmů soukromých, zda se zabýval dopady jím nastavené regulace do práv Vlastníka a čím hodlá obhájit změnu dosavadní koncepce, která Vlastníkovi založila legitimní očekávání, že bude moci Dotčené pozemky přiměřeně využít k zástavbě, z předloženého návrhu územního plánu zřejmé není.

Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. V obecné rovině je též možné poznamenat, že územní plán musí dostát zásadám plynoucím ze samotného ústavního pořádku (požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob atd.)

Cílem územního plánování je mimo jiné soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje. Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel (viz. ust. § 38 nového stavebního zákona).

Úkoly územního plánování jsou pak ve smyslu ust. § 39 písm. c) nového stavebního zákona prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území.

Podle ust. § 74 odst. 1 stavebního zákona se územně plánovací dokumentace vydává formou opatření obecné povahy.

Podle ust. § 174 odst. 1 správního řádu pro řízení podle této části platí obdobně ustanovení části první a přiměřeně ustanovení části druhé, tj. obecné ustanovení o správním řízení.

Předložený návrh opatření obecné povahy je z hlediska potřeby omezení zastavitelnosti plochy Dotčených pozemků oproti existujícímu návrhu z roku 2022 vnitřně rozporné a v rozporu s ust. § 68 odst. 2 a 3 správního řádu (ve vazbě na ust. § 174 odst. 1 správního řádu). Požadavek na srozumitelnost opatření obecné povahy jako podmínka přezkoumatelnosti opatření obecné povahy

plyne rovněž z jeho charakteristiky jako mezičlánku mezi správním rozhodnutím a právním předpisem.

Pořizovatel zcela bezdůvodně a bez opory v podobě vyjádření dotčených orgánů navrhuje omezit plánovaný další rozvoj a revitalizaci plochy Dotčených pozemků oproti stávajícímu návrhu Metropolitního plánu. Vydáním Metropolitního plánu by pořizovatel porušil ustanovení § 3 správního řádu o tom, že „správní orgán postupuje tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti“. Správní orgán je povinen vycházet ze zásady materiální pravdy ve vztahu ke skutkové stránce věci, která je založena v ustanovení § 3 správního řádu. Podle této zásady jsou správní orgány povinny postupovat tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v takovém rozsahu, který je nezbytný k tomu, aby byly jejich úkony v souladu s požadavky obsaženými v § 2 správního řádu, tj. zásadou legality (§ 2 odst. 1), zásadou zákazu zneužití pravomoci a správní úvahy (§ 2 odst. 2), zásadou proporcionality a ochrany dobré víry (§ 2 odst. 3), zásadou ochrany veřejného zájmu, zásadou nestranného přístupu a zásadou legitimního očekávání (§ 2 odst. 4).

Urbanistické principy doporučují stavět tam, kde už infrastruktura existuje, a nerozšiřovat město do polí. Vyšší podlažnost pomáhá udržet kompaktní město a chránit přírodní hodnoty okraje Prahy.

Návrh je v přímém rozporu s ust. § 38 odst. 4 stavebního zákona, který stanoví, že cílem územního plánování je chránit „přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.“ Předložené odůvodnění a obsah zadání se k tomu nijak nevyjadřuje.

Úkoly územního plánování dle ust. § 39 stavebního zákona jsou vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sítel prostřednictvím cílené revitalizace (písm. e)), prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území (písm. n)), a prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území (písm. c)). Tyto úkoly předložené zadání neplní.

Praha dlouhodobě trpí nedostatkem dostupného bydlení. Omezení výstavby na 4 NP znamená velmi nízkou intenzitu využití pozemků

a zbytečně snižuje počet nových bytů, které v městě mohou vzniknout. Vyšší podlažnost umožní výrazně zvýšit kapacitu bydlení bez záboru dalších ploch, což je v souladu s celoměstskými cíli.

V Petrovicích je již vybudovaná základní dopravní i technická infrastruktura. Aby investice města dávaly smysl, je žádoucí, aby území bylo využito efektivně. Vyšší domy znamenají více obyvatel na stejnou infrastrukturu, lepší návratnost investic do škol, linek MHD, kanalizace a veřejných služeb, menší tlak na rozšiřování zástavby do volné krajiny.

Vyšší domy umožňují vytvářet obytné soubory s dostatečnou kapacitou, doplnit potřebnou občanskou vybavenost (obchody, služby), která se vyplatí pouze při větší hustotě obyvatel, vytvářet kvalitnější veřejná prostranství, protože nižší hustoty znamenají větší rozvolnění a horší městský charakter.

Hustší, ale dobře řešená zástavba má menší ekologickou stopu na obyvatele než rozvolněné sídlení kratší dopravní vzdáleností, snazší dostupnost MHD, menší nároky na rozvoj infrastruktury, lepší podmínky pro místní služby, které snižují potřebu dojíždění.

Strategické dokumenty Prahy dlouhodobě podporují kompaktní město, hustší zástavbu v místech, kde je to vhodné, zahušťování místo rozpínání. Omezení na 4 NP pro Dotčené pozemky těmto principům odporuje.

Pro developery je výstavba nízkých bytových domů v městském prostředí často ekonomicky neudržitelná, neboť vyšší podlažnost zvyšuje ekonomickou proveditelnost, vede k nižší ceně bytů díky rozložení nákladů na více jednotek, umožňuje realizovat i veřejně prospěšné prvky (zeleň, parky, vybavenost).

Veřejný zájem v Praze-Petrovicích není bránit rozvoji, ale umožnit dostatečnou výšku a hustotu bytových domů, které pomohou řešit bytovou krizi, lépe využijí existující infrastrukturu, ochrání volnou krajinu, umožní kvalitnější urbanismus, podpoří udržitelnost, a zlepší dostupnost bydlení pro běžné obyvatele.

Postup pořizovatele je vnitřně rozporný, nepřezkoumatelný a neobsahuje žádnou srozumitelnou úvahu, proč jsou předmětné plochy Dotčených pozemků nevhodné a nevyužitelné k využití pro původním návrhem Metropolitního plánu plánovanou zástavbu, proč je legitimní očekávání Vlastníka minimální a proč lze potlačit princip kontinuity územního plánování. Vlastník brojí proti diskriminačnímu a nepřezkoumatelnému správnímu uvážení pořizovatele, přičemž odkazuje na stabilní judikaturu Nejvyššího správního soudu (zejm. usnesení rozšířeného senátu ze dne 23. 3. 2005, č. j. 6 A 25/2002 - 42, publ. pod č. 906/2006 Sb. NSS), z níž plyne, že absolutní či

neomezené správní uvážení v moderním právním státě neexistuje. Každé správní uvážení má své meze, vyplývající v prvé řadě z ústavních principů zákazu libovůle, principu rovnosti, zákazu diskriminace, příkazu zachovávat lidskou důstojnost, principu proporcionality atd.

Nelze přejít skutečnost, že Dotčené pozemky se nacházejí v přirozené urbanistické návaznosti na stávající zástavbu a lokalita Dotčených pozemků se nachází v přímém sousedství stávající obytné zástavby a je přirozeně napojitelná na dopravní infrastrukturu, což zajišťuje kompaktní, efektivní a udržitelný rozvoj.

Jak z výše uvedeného vyplývá, návrhem Metropolitního plánu nejsou respektovány zákonem stanovené podmínky a omezení - požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob, zájmy vlastníků nejsou vyváženy. Omezení založená navrženým územním plánem představují nové do této doby neexistující limity užívání majetku vlastníka. Ve vztahu k vlastníkovi má v budoucí plánované regulaci o řešení zjevně nepřiměřené, excesivní, šikanózní, diskriminační a neodůvodněně zasahující do jeho základních práv. V tom spatřuje vlastník nezákonnost navrženého Metropolitního plánu.

Nejvyšší správní soud v rozsudku čj. 1 Ao 2/2010 - 116 stanovil, že závažným důvodem pro zrušení územního plánu je nedostatečné odůvodnění jeho souladu s cíli a úkoly územního plánování, které by bylo jen „obsahově prázdnou parafrází“ zákonných ustanovení. Nejvyšší správní soud přitom zdůraznil, že „povinnost odůvodnit územní plán nebo jeho změnu z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování není[...] pouhou formální záležitostí, ale naopak nutnou podmínkou pro to, aby veřejnost, dotčené orgány státní správy, okolní obce i soudy byly schopny posoudit, zda územním plánem či jeho změnou nedochází k takovému ohrožení. Pokud odpůrce, resp. pořizovatel, rezignuje na svou povinnost zahrnout do územního plánu či jeho změny odůvodnění souladu s cíli a úkoly územního plánování, jedná se o pochybení, které může mít zásadní vliv na proces přijímání i obsah opatření obecné povahy.“

Namítáme, že předložený Návrh Metropolitního plánu není především v části navržené regulace Dotčených pozemků v souladu s cíli územního plánování uvedenými v § 38 stavebního zákona a neplní úkoly územního plánování vymezené v § 39 stavebního zákona.

Navržený Metropolitní plán blokuje trvale udržitelný rozvoj lokality okolí Dotčených pozemků vhodných k umístění ploch bytové zástavby v bezprostřední blízkosti hlavních páteřních komunikací, a zcela ignoruje veřejný zájem na ekonomickém využití území. Vlastník v této souvislosti namítá existující veřejný zájem na účelném

uspořádání území v souladu s dlouhodobou urbanistickou koncepcí a již vloženými investicemi do přípravy revitalizace území.

Dalším potlačeným veřejným zájmem je v daném případě vytvoření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje současné potřeby po nových plochách pro bydlení v Praze.

Pořizovatel zcela pominul veřejný zájem na vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, racionální a hospodárné využívání území a ochranu jeho hodnot, který je přitom formulován ve stavebním zákoně a sociálním a ekonomickém rozvoji.

Závěr

Aby bylo možné zajistit trvale udržitelný rozvoj Dotčených pozemků v souladu s deklarovanými cíli Metropolitního plánu, je nezbytné, aby předmětné plochy byly vymezeny jako transformační a rozvojová plocha s kapacitou odpovídající alespoň původní navržené verzi Metropolitního plánu roku 2022.

Pražské strategické dokumenty - od Metropolitního plánu po koncepci rozvoje bydlení a udržitelné mobility - pracují s představou města, které roste dovnitř, nikoli do šířky. Omezování výškové hladiny u existujících sídlišť na nízké hodnoty jde proti těmto principům.

Sídliště jsou už dnes místa s kapacitní dopravou, službami a technickou infrastrukturou. Snižování podlažnosti v jejich okolí vytváří zbytečně řídkou zástavbu tam, kde je možné rozumně navázat na již existující městskou strukturu.

Omezení výšky domů v těchto lokalitách vede k neefektivnímu nakládání s hodnotnými plochami uvnitř města. Zvyšuje tlak na rozšiřování zástavby do volné krajiny a přispívá k prostorovému roztahování města, což je v přímém rozporu s principem tzv. „města krátkých vzdáleností“.

Snížená výšková hladina vede k nesouladu v měřítku. Nové domy pak nezapadají do kontextu, jsou prostorově neúměrné a brání přirozené urbanistické návaznosti.

Omezování výšky nové bytové výstavby v sousedství existujících sídlišť odporuje pražské koncepci kompaktního města, efektivního využívání území, ochrany krajiny, udržitelné mobility i zvyšování dostupnosti bydlení. Místo podpory logického a městotvorného zahuštění podvazuje přirozený rozvoj území a vede k horším dopadům pro město i obyvatele.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Z_z , V_z , Z_{max} zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient B, tj. B+.

Výšková regulace byla koncepčně natavena tak, by bylo možné realizovat tyto navržené hrubé podlažní plochy. Také tato výšková regulace navazuje na okolní zástavbu, která je od 4 do 8 nadzemních podlaží. Výšková regulace také umožňuje realizovat jedno ustoupené nadzemní podlaží na stanovené maximum.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravy hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námitka

ID 3037234

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 418

Podatel | **MANEVAL ANDREA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A024OH

Lokalita | 028, 029, 055, 087, 112, 120, 121, 122, 124, 211, 213, 320,
324, 325, 513, 516, 606, 710, 757, 778, 826, 859, 871, 907

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPP0A024OH a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPP0A025EO

Námitka

ID 3037235

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 419

Podatel | **DANĚK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A024PC

Lokalita | 028, 029, 055, 087, 112, 120, 121, 122, 124, 211, 213, 320,
324, 325, 513, 516, 606, 710, 757, 778, 826, 859, 871, 907

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPP0A024PC a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPP0A025EO

Námitka

ID 3037236

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 420

Podatel | **HAMANOVÁ LIDMILA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A024R2

Lokalita | 028, 029, 055, 087, 112, 120, 121, 122, 124, 211, 213, 320,
324, 325, 513, 516, 606, 710, 757, 778, 826, 859, 871, 907

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPP0A024R2 a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPP0A025EO

Námitka

ID 3037237

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 421

Podatel | **ČÁLEK DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A024SX

Lokalita | 028, 029, 055, 087, 112, 120, 121, 122, 124, 211, 213, 320,
324, 325, 513, 516, 606, 710, 757, 778, 826, 859, 871, 907

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPP0A024SX a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPP0A025EO

Námítka

ID 3033546

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 424

Podatel | **FURE, s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZK35B

Identifikátor podání Portálu Pražana | dgjbc6mg

Lokalita | 266, 408

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | námítka 1

Vyjádření

Vlastník požaduje, aby tento pozemek byl v návrhu nového územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vymezen jako součást „Zastavitelných transformačních a rozvojových ploch doplňujících stávající struktury“, tvořených „Skupinou [T+R] ploch 408, která se skládá z několika vzájemně sousedících transformačních a rozvojových ploch o souhrnné rozloze. Pozemek se nachází mezi těmito plochami a je zcela logické že je jejich součástí a při transformaci území je nutné s ním počítat. Již v období socialismu byli na pozemku realizovány trvalé stavby. Vzhledem ke změně režimu a následně i vlastnických vztahů, došlo k degradaci pozemku a celého území. Návrh územního plánu je nesrozumitelný a nepřezkoumatelný. Neplní svou zákonnou povinnost zejména pro rozhodování v území a pro praktické použití ze strany uživatelů stanovit jasná, srozumitelná a předvídatelná pravidla.

Odůvodnění

Rast určování podlažnosti domů nedopovídá skutečnosti, zvolený matematický model je nepřesný a nelze tedy podlažnost správně určit.

Navrhovaný charakter území jde zcela proti zásadám územního plánování, vytváří překážky plánování a zcela „konzervuje“ stávající stav v území se všemi jeho deficity a lze předpokládat že na nezastavěných pozemcích v území již žádná stavba nevznikne. Dojde tedy časem k degradaci území ne k jeho doplnění, dotvoření a následnému rozvoji.

Podle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného

a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.

Územní plán je zcela klíčovým podkladem pro konkrétní rozhodování v území. Stanoví pravidla, podle kterých rozhodují zejména stavební úřady a orgány územního plánování o způsobu využití území. Územní plán a koeficienty zástavby jsou klíčové pro rozhodování investorů o investicích do pozemků a staveb.

Cílem územního plánování je podle § 18 stavebního zákona zejména vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Úkolem územního plánování podle § 19 stavebního zákona je především stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání a stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství.

Územní plán je významným zásahem do vlastnických práv a v okamžiku jeho vydání musí být všem účastníkům zřejmé, jak a proč budou jejich vlastnická práva omezena.

Zároveň musí být z územního plánu orgánům územního plánování, vlastníkovi, ale i potenciálnímu zájemci, zřejmé, zda a co lze na konkrétním pozemku realizovat.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, čj. 1 Ao 1/2005 – 98 cit: „Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu.

Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).“

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. července 2009 č.j. 1 Ao 1/2009 – 120 cit:

„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

Územní plán jako opatření obecné povahy musí být v souladu se soudní judikaturou ustálenou zásadou proporcionality, zejména proporcionality zásahu do práv vlastníků. Pakliže z textu územního plánu nemůže s ohledem na výše uvedené vlastníci zjistit rozsah zásahu pořizovaným územním plánem, ani jaké je možné využití jeho pozemku v rámci konkrétní plochy, je takový územní plán nepřezkoumatelný a neproporcionální.

Nový územní plán hl. m. Prahy obsahuje celou řadu vágních a protichůdných ustanovení, definic a regulativů, včetně odkazů na závaznou regulaci prostřednictvím Pražských stavebních předpisů (vydávaných Radou hl.m. Prahy, nikoliv zastupitelstvem) s odkazem na územně analytické podklady ohledně výškové hladiny.

Návrh MP nereguluje území dostatečně určitým způsobem. Používá příliš velké množství neurčitých a relativizujících pojmů. Územní plán nepovede k jednoznačnému výkladu při řešení konkrétních situací. Navržená regulace je pro všechny adresáty (orgány 5 územního plánování, dotčené osoby, dotčené správní orgány) nepředvídatelná a územní plán tak neplní zákonem dané cíle.

Návrh územního plánu obsahuje nepřijatelnou míru správního uvážení při následné aplikaci ze strany orgánů územního plánování a stavebních úřadů (nadužíváním pojmu převážně a zpravidla a obdobných relativizujících a výkladově nejasných termínů). To je u takto zásadní regulace se zásahy do vlastnických práv je nepřijatelná a podlamuje základní zásadu veřejného práva, a to zásadu zákonnosti, včetně zásady uplatnění pravomoci pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena, při povinnosti zajištění, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly (ust. § 2 správního řádu).

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“ (zvýrazněno dotčenými vlastníky).

Dotčený vlastník proto požaduje přepracování návrhu územního plánu, stanovení jasných a předvídatelných pravidel zejména míry využití pozemku k zastavění.

Přílohy: ☐ situace dopravního propojení

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6).

Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Veškeré stanovené obsahové náležitosti MPP jako opatření obecné povahy podle pořizovatele splňuje, je dostatečně přehledný a srozumitelný.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce. Dále podrobněji viz příloha P.149 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě vyjádření podatelů, kteří ve veřejném projednání zpochybnili zákonnost a soulad návrhu MPP s právními předpisy, byla provedena komplexní revize celého návrhu a na základě tohoto

prověření byly vybrané pasáže návrhu MPP přepracovány z důvodu větší jednoznačnosti a právní stability.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033547

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 424

Podatel | **FURE, s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZK35B

Identifikátor podání Portálu Pražana | dgjbc6mg

Lokalita | 266, 408

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | námítka 2

Vyjádření

Zařazení parcely do Transformační plochy 411/408/2029

Z návrhu MP nelze seznat míru využití Pozemku k zastavění. Návrh MP je nepřezkoumatelný a neproporcionální. Požaduji stanovit jasný koeficient zastavění, pravidla pro započítávání zpevněných ploch a vedlejších staveb tak, aby vlastník nebyl vystaven nepřiměřené míře správního uvážení.

Odůvodnění

Tato námítka je v přímé návaznosti na námítku č. 1.

Blokem je podle § 2 písm. b) PSP ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a vymezená uliční čarou. Podle § 12 odst. 1 PSP uliční čára vymezuje v zastavitelném území hranici uličních prostranství a bloků. Bloky se rozlišují na stavební, jež jsou určeny převážně k zastavění budovami, a nestavební, jež jsou určeny převážně k nestavebním účelům. Podle čl. 21 PSP způsob zástavby stavebních bloků a prostorový vztah zástavby k veřejným prostranstvím se zpravidla vymezuje stavební čarou. Stavební čára je hranice vymezující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami. Stavební čára dále určuje tyto parametry: a) ustoupení zástavby od hranice zastavění, která může nebo nesmí ustupovat; rozsah a míru zastavění hranice zastavitelné části bloku, které musí, nesmí, nebo může být souvislé a úplné. Pozemek byl uměle vyčleněn z transformační plochy 408 Kunratice. Bez jeho začlenění nelze rádně provést připravovaný záměr transformace celého území ze zahrádkářské kolonie na plnohodnotnou čtvrť rodinných domů.

Podle § 22 odst. 1 a 3 cit:

Stavby se umísťují v souladu s uliční čarou a typem bloku podle § 12. Nejsou-li tyto vymezeny územním nebo regulačním plánem, platí, že: v území, kde jsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie nebo z existujících veřejných prostranství, s přihlédnutím k vyznačení uličních prostranství v územně analytických podkladech; v území, kde nejsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie, popřípadě se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.

Stavby se umísťují v souladu se stavební čarou podle § 21. Není-li vymezena územním

nebo regulačním plánem, platí, že:

ve stabilizovaném území se stavební čára odvozuje z územní studie nebo z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím; nelze-li stavební čáru jednoznačně odvodit, považuje se za stavební čáru volnou; v transformačním a rozvojovém území se stavební čára odvozuje z územní studie, popřípadě se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.

Podle čl. 73 odst. 2 návrhu MP je míra využití území k zastavění souhrnně stanovena rozsahem veřejných prostranství, zastavitelností stavebních bloků a výškovou regulací. Rozsah veřejných prostranství může být vymezen, jak výše uvedeno, zcela nejasně bodem nebo linií (viz čl. 80 odst. 2 návrhu MP).

Zastavitelnost stavebního bloku ve stabilizovaných plochách a malých rozvojových a transformačních plochách navazující na stávající strukturu (čl. 75 návrhu) se dle čl. 74 odst. 3 návrhu MP určuje vymezením uličních a stavebních čar s přihlédnutím k zastavění ostatních stavebních bloků v lokalitě, které je zpravidla dále upřesněné vymezením dílčích ploch dle čl. 92 až 94. Tento regulativ (vymezení uličních a stavebních čar dle PSP, pojmy „s přihlédnutím“ a „zpravidla“) je zcela nejasný a zakládá nepřiměřenou míru správního uvážení.

Investor vynaložil nemalé finanční prostředky na zpracování dokumentace pro povolení záměru na pozemku, aniž by měl z územního plánu alespoň elementární jistotu, že bude souladný s územním plánem. Bude tak odsouzen podrobnou dokumentací mnohokrát přepracovávat, podle zcela nevyzpytatelného správního uvážení konkrétního úředníka orgánu územního plánování.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de

facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6).

Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Veškeré stanovené obsahové náležitosti MPP jako opatření obecné povahy podle pořizovatele splňuje, je dostatečně přehledný a srozumitelný.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce. Dále podrobněji viz příloha P.149 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě vyjádření podatelů, kteří ve veřejném projednání zpochybnili zákonnost a soulad návrhu MPP s právními předpisy, byla provedena komplexní revize celého návrhu a na základě tohoto prověření byly vybrané pasáže návrhu MPP přepracovány z důvodu větší jednoznačnosti a právní stability.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033548

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 424

Podatel | **FURE, s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZK35B

Identifikátor podání Portálu Pražana | dgjbc6mg

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | námitka 3

Vyjádření

Požaduji přepracovat výškovou regulaci v návrhu MP.

Odůvodnění

Výšková regulace a potenciál je jednou z deseti základních tezí návrhu MP, přičemž teze 7 zní cit: „Výšková kompozice Prahy, zejména výškových dominant, je podstatnou součástí celkové krajinné, urbánní a architektonické kompozice. b) Metropolitní plán stanovuje kompletní stabilizující výškovou regulaci, která má zamezit vzniku náhodných a neopodstatněných dominant. Návrhem míst vyšší zástavby soustřeďuje energii města do klíčových bodů. V přiměřené vzdálenosti od centra doplňuje kompozici města, aniž by to ohrozilo jeho kulturní hodnoty.“

Požadavek kap. II.A.2.1 Zadání MPP bylo stanovil výškové hladiny lokalit takovým způsobem, aby s respektem ke stávajícím hodnotám dotvořily výškovou kompozici města, a to takovým způsobem, aby nezpůsobovaly nejasnosti ve výkladu a odpovídaly existujícím strukturám, hranicím a navrhovaným kapacitám města.

Nástroj výškové regulace je zakotven v čl. 97 až 105 návrhu MP. Výšková regulace stanovuje rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží zástavby (RNP) včetně podrobnějších pravidel. Dále stanovuje hladinu věží, panoramata k doplnění a chráněné veduty. Plocha výškové regulace je čtverec o velikosti 100 x 100 metrů.

Toto vztažení výškové regulace nikoli k plochám (lokalitám) které vycházejí ze skutečných rozhraní v území, ale k mechanicky vytýčené čtvercové síti, vytváří řadu situací, kdy jeden pozemek leží

ve dvou čtvercích s různou výškou. Návrh MP sice uvádí určitá pravidla pro hraniční území, nicméně ta mají svá úskalí (viz níže).

Zároveň tento mechanicky vytvořený rastr členění vůbec nerespektuje geografické a další charakteristiky místa.

Stanovení hodnoty výškové regulace v mnoha stabilizovaných plochách neodpovídá převažujícímu charakteru území, ale urbanistickému excessu v podobě jedné budovy v daném čtverci. Zásadním problémem vysvětlujícím nesmyslnost některých hodnot a nedopracovanost návrhu MP je odvození výškové regulace z digitálního modelu zástavby a nikoli kvalifikovaným odborným posouzením při průzkumu v terénu, což způsobuje v některých lokalitách nesmyslně nastavené hodnoty výškové regulace.

Výšková regulace musí být vztažena k ploše s jednoznačnými hranicemi odpovídajícími struktuře a charakteru urbanizovaného území hl.m. Prahy a nikoli k uměle vytvořenému rastru 100x100m. Promítnutím pravidelné ortogonální sítě na jinak orientovanou reálnou strukturu města zákonitě vznikají sporné situace a chyby, zejména na rozhraní dvou rozdílných struktur ale nejen tam. Navržený způsob výškové regulace neumožňuje výstavbu kvalitní architektury na exponovaných místech, a to ani v režimu výjimečné či podmíněné přípustnosti (nároží, vstupy do území atp.).

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání, nedošlo ke změně koncepce výškové regulace. Řešení založené na rastru 100 × 100 m zůstalo zachováno a bylo zároveň dohodnuto s dotčenými orgány. V konkrétních územích došlo pouze ke korekcím výšek v jednotlivých čtvercích. Způsob regulace však upraven nebyl, a proto lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního

bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha B51_b.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3033549

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 424

Podatel | **FURE, s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZK35B

Identifikátor podání Portálu Pražana | dgjbc6mg

Lokalita | 266, 936, 408, 690

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | námítka 4

Vyjádření

Požaduji navýšení výškové regulace na všech pozemcích v transformovaném 411/408/2029 území na výškovou hladinu 3.

Odůvodnění

Bez ohledu na námítku č. 3, v souladu s námitkami č. 1 a 2, požadují úpravu výškové regulace, jak v námitce uvedeno. Výšková hladina 2 pater na předmětných pozemcích je neproporcionální a neodůvodněná. Důvodem je možnost realizace stavebního záměru vlastníka, popsaného v odůvodnění námítky č. 1.

Výška zde bez jakéhokoliv věcného zdůvodnění (viz výše) byla stanovena bez ohledu na sousední nemovitosti, objekty bytových domů v okolí které mají vyšší podlažnost.

Navržená výšková hladina je v rozporu se záměrem, připravovaným vlastníkem.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto

považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrt'ových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrt'ových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3033550

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 424

Podatel | **FURE, s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZK35B

Identifikátor podání Portálu Pražana | dgjbc6mg

Lokalita | 266, 408

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | námítka 5

Vyjádření

Požaduji vložení doplnění uličního propojení pevnou trasou (příčná ulice) dle dokumentace stavebního záměru vlastníka sousední nemovitosti na Pozemcích tak, aby byl tento záměr umožněn a dopravně řádně obslužen v souladu s čl. 80 a 120 návrhu MP.

Odůvodnění

Z důvodu nejasné regulace dané návrhem MP (viz výše námítky č. 1 až 4) požaduji, aby územní plán „napevno“ stanovil uliční propojení pevnou trasou (příčná ulice) dle dokumentace stavebního záměru vlastníka sousední nemovitosti na Pozemcích tak, aby byl tento záměr umožněn a dopravně řádně obslužen v souladu s čl. 80 a 120 návrhu MP.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném zákresu, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava vymezení uličního propojení, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3034072

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 424

Podatel | **FURE, s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZK1N7

Identifikátor podání Portálu Pražana | khu9kmdt

Lokalita | 408

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Námítka 01

Vyjádření

Zahrnutí parcely č. 1080/1 v k.ú. Kunratice obci hl.m.

Vlastník požaduje, aby tento pozemek byl v návrhu nového územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vymezen jako součást „Zastavitelných transformačních a rozvojových ploch doplňujících stávající struktury“, tvořených „Skupinou [T+R] ploch 408/2029, která se skládá z několika vzájemně sousedících transformačních a rozvojových ploch o souhrnné rozloze. Pozemek navazuje na tyto plochy a je zcela logické že je jejich součástí a při transformaci území je nutné s ním počítat.

Žádám touto námítkou o rozšíření transformační obytné plochy na mnou vlastněný pozemek a sousední tak, jak tomu bylo v Metropolitním plánu zveřejněném v roce 2018. Tedy vymezit pro tyto pozemky graficky vyšrafovanou zastavitelnou obytnou plochu namísto zahrady/zahrádkářské osady.

Zahrádkářská osada v této lokalitě již zcela ztratila smysluplnost a nepředstavuje veřejný zájem. Veřejným zájmem je naopak, dotvoření lokality zástavbou rodinných domů, a tím i snížení deficitu poptávky po bydlení. Předpokládám, že se jedná pouze o nedorozumění nebo neznalost místních poměrů. A proto žádám o přehodnocení návrhu ÚP v dané lokalitě.

V příloze námítky níže pak najdete grafické znázornění lokality 408/Nad Šeberákem a geografického umístění pozemků uváděných v této připomínce a to jak v návrhu ÚP z roku 2018 (kde bylo navrženo správně) a srovnání se současným chybným návrhem ÚP.

Odůvodnění

Pozemek je součástí zastavitelné 266 lokality Kunratice. Cílový charakter lokality je definován cit: Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Kunratice se strukturou vesnickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Kunratice je vymezena jako lokalita s původní vesnickou strukturou. V lokalitě je nutné chránit dochovaný charakter jádra původního historického sídla. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, posílení historického jádra vesnice kolem dnešního Kostelního náměstí, obklopeného rodinnými domy, ve vymezených transformačních a rozvojových plochách doplnění zástavby a doplnění chybějící rekreační vybavenosti.

Odůvodnění zastavitelnosti zastavitelnost Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební.

Lokalitu tvoří převážně plochy, které jsou součástí zastavěného území vymezeného k 28. 2. 2023 a zastavitelné plochy převzaté z Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy včetně změn schválených do 1.4. 2025. Lokalita je převážně tvořena vystavěným prostředím. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat.

Odůvodnění typu struktury uliční čára podlažnost struktura Lokalita je vymezena jako lokalita s vesnickou strukturou. Strukturu lokality tvoří jádro bývalého samostatného sídla, které se formovalo okolo návsi na křížení historických cest, na které navazuje novější zástavba tvořená převážně samostatnými budovami ve vlastních zahradách. Zástavba má převážně do dvou podlaží. V jádru jsou veřejná prostranství nepravidelná a často jsou vymezena fasádami domů, navazující část tvoří pravidelná síť ulic vymezených převážně ploty. Vymezením lokality s vesnickou strukturou Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy území.

Návrh územního plánu je nesrozumitelný a nepřezkoumatelný. Neplní svou zákonnou povinnost zejména pro rozhodování v území a pro praktické použití ze strany uživatelů stanovit jasná, srozumitelná a předvídatelná pravidla.

Rost určování podlažnosti domů nedopovídá skutečnosti, zvolený matematický model je nepřesný a nelze tedy podlažnost správně určit.

Navrhovaný charakter území jde zcela proti zásadám územního plánování, vytváří překážky plánování a zcela „konzervuje“ stávající stav v území se všemi jeho deficity a lze předpokládat že na nezastavěných pozemcích v území již žádná stavba nevznikne.

Dojde tedy časem k degradaci území ne k jeho doplnění, dotvoření a následnému rozvoji.

Podle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.

Územní plán je zcela klíčovým podkladem pro konkrétní rozhodování v území. Stanoví pravidla, podle kterých rozhodují zejména stavební úřady a orgány územního plánování o způsobu využití území. Územní plán a koeficienty zástavby jsou klíčové pro rozhodování investorů o investicích do pozemků a staveb.

Cílem územního plánování je podle § 18 stavebního zákona zejména vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Úkolem územního plánování podle § 19 stavebního zákona je především stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky 4 území, prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání a stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství.

Územní plán je významným zásahem do vlastnických práv a v okamžiku jeho vydání musí být všem účastníkům zřejmé, jak a proč budou jejich vlastnická práva omezena.

Zároveň musí být z územního plánu orgánům územního plánování, vlastníkovi, ale i potenciálnímu zájemci, zřejmé, zda a co lze na konkrétním pozemku realizovat.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, čj. 1 Ao 1/2005 – 98 cit: „Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu.

Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).“

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. července 2009 č.j. 1 Ao 1/2009 – 120 cit:

„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

Územní plán jako opatření obecné povahy musí být v souladu se soudní judikaturou ustálenou zásadou proporcionality, zejména proporcionality zásahu do práv vlastníků. Pakliže z textu územního plánu nemůže s ohledem na výše uvedené vlastníci zjistit rozsah zásahu pořizovaným územním plánem, ani jaké je možné využití jeho pozemku v rámci konkrétní plochy, je takový územní plán nepřezkoumatelný a neproporcionální.

Nový územní plán hl. m. Prahy obsahuje celou řadu vágních a protichůdných ustanovení, definic a regulativů, včetně odkazů na závaznou regulaci prostřednictvím Pražských stavebních předpisů (vydávaných Radou hl.m. Prahy, nikoliv zastupitelstvem) s odkazem na územně analytické podklady ohledně výškové hladiny.

Návrh MP nereguluje území dostatečně určitým způsobem. Používá příliš velké množství neurčitých a relativizujících pojmů. Územní plán nepovede k jednoznačnému výkladu při řešení konkrétních situací. Navržená regulace je pro všechny adresáty (orgány 5 územního plánování, dotčené osoby, dotčené správní orgány) nepředvídatelná a územní plán tak neplní zákonem dané cíle.

Návrh územního plánu obsahuje nepřijatelnou míru správního uvážení při následné aplikaci ze strany orgánů územního plánování a stavebních úřadů (nadužíváním pojmu převážně a zpravidla a obdobných relativizujících a výkladově nejasných termínů). To je u takto zásadní regulace se zásahy do vlastnických práv je nepřijatelná a podlamuje základní zásadu veřejného práva, a to zásadu zákonnosti, včetně zásady uplatnění pravomoci pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena, při povinnosti zajištění, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly (ust. § 2 správního řádu).

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“ (zvýrazněno dotčenými vlastníky).

Dotčený vlastník proto požaduje přepracování návrhu územního plánu, stanovení jasných a předvídatelných pravidel zejména míry využití k zastavění.

Pozemek logicky navazuje na stávající zástavbu (transformační obytná plocha) a aktuálně navrhovaná zástavba fakticky zhorší využívání plochy typu zahrada, protože negativně ovlivní přirozenou

půdní vlhkost tím, že odtok srážkových vod půjde do kanalizace nikoli do půdy (což se fakticky již děje). Již aktuální situace vykazují absenci vody na pozemku což u řady sousedů vedlo k zastavení obhospodařování a v zahradách se vyskytují pouze houštiny z náletových dřevin a vegetace. Tedy lokalita na daných pozemcích není stabilizovaná.

Na pozemku neexistuje žádný přírodní limit, který by omezoval obytnou výstavbu.

Zdůvodnění vypořádání souhlasu k připomínce č. 2914163 od MČ Kunratice opírající se o ÚSES není opodstatněný, a to právě znemožněním obhospodařování uvedených výše. Navíc ve srovnání s novým návrhem ÚP a tedy rozšířením okolních ploch s možností výstavby nedává koncepčně smysl. Stanovisko MČ Kunratice, že pouze velký developer dokáže zajistit vhodnou výstavbu než individuální majitelé spíše vede k úvaze, že MČ podporuje pouze subjekty, kteří mají finanční prostředky ovlivnit názor představitelů městské části.

Navrhovaná zástavba typu zahradní město s limity nastavenými pro danou transformační plochu zajistí důslednější ochranu přírodních podmínek, tím že zavede do území inženýrské sítě umožňující závlahu a řádné obhospodařování.

Již v roce 1986 době se uvažovalo s výstavbou na všech pozemcích v lokalitě. A to ne jenom strukturou zahradního města, ale výstavbou sídliště.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona,

který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6).

Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí

stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Veškeré stanovené obsahové náležitosti MPP jako opatření obecné povahy podle pořizovatele splňuje, je dostatečně přehledný a srozumitelný.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce. Dále podrobněji viz příloha P.149 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě vyjádření podatelů, kteří ve veřejném projednání zpochybnili zákonnost a soulad návrhu MPP s právními předpisy, byla provedena komplexní revize celého návrhu a na základě tohoto prověření byly vybrané pasáže návrhu MPP přepracovány z důvodu větší jednoznačnosti a právní stability.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034073

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 424

Podatel | **FURE, s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZK1N7

Identifikátor podání Portálu Pražana | khu9kmdt

Lokalita | 408

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | námítka 2

Vyjádření

Požaduji stanovit jasný koeficient zastavění, pravidla pro započítávání zpevněných ploch a vedlejších staveb tak, aby vlastník nebyl vystaven nepřiměřené míře správního uvážení. Z návrhu MP nelze seznat míru využití Pozemků k zastavění. Návrh MP je nepřezkoumatelný a neproporcionální.

Odůvodnění

Tato námítka je v přímé návaznosti na námítku č. 1. Vyhovění podané námítce dojde k dotvoření ulice a bloku. Blokem je podle § 2 písm. b) PSP ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a vymezená uliční čarou. Podle § 12 odst. 1 PSP uliční čára vymezuje v zastavitelném území hranici uličních prostranství a bloků. Bloky se rozlišují na stavební, jež jsou určeny převážně k zastavění budovami, a nestavební, jež jsou určeny převážně k nestavebním účelům. Podle čl. 21 PSP způsob zástavby stavebních bloků a prostorový vztah zástavby k veřejným prostranstvím se zpravidla vymezuje stavební čarou. Stavební čára je hranice vymezující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami. Stavební čára dále určuje tyto parametry: a) ustoupení zástavby od hranice zastavění, která může nebo nesmí ustupovat; rozsah a míru zastavění hranice zastavitelné části bloku, které musí, nesmí, nebo může být souvislé a úplné. Pozemek byl uměle vyčleněn z transformační plochy 408 Kunratice. Bez jeho začlenění nelze rádně provést připravovaný záměr transformace celého území ze zahrádkářské kolonie na plnohodnotnou čtvrť rodinných domů.

Podle § 22 odst. 1 a 3 cit:

Stavby se umísťují v souladu s uliční čarou a typem bloku podle § 12. Nejsou-li tyto vymezeny územním nebo regulačním plánem, platí, že: v území, kde jsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie nebo z existujících veřejných prostranství, s přihlédnutím k vyznačení uličních prostranství v územně analytických podkladech; v území, kde nejsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie, popřípadě se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.

Stavby se umísťují v souladu se stavební čarou podle § 21. Není-li vymezena územním nebo regulačním plánem, platí, že: ve stabilizovaném území se stavební čára odvozuje z územní studie nebo z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím; nelze-li stavební čáru jednoznačně odvodit, považuje se za stavební čáru volnou; v transformačním a rozvojovém území se stavební čára odvozuje z územní studie, popřípadě se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.

Podle čl. 73 odst. 2 návrhu MP je míra využití území k zastavění souhrnně stanovena rozsahem veřejných prostranství, zastavitelností stavebních bloků a výškovou regulací. Rozsah veřejných prostranství může být vymezen, jak výše uvedeno, zcela nejasně bodem nebo linií (viz čl. 80 odst. 2 návrhu MP).

Zastavitelnost stavebního bloku ve stabilizovaných plochách a malých rozvojových a transformačních plochách navazující na stávající strukturu (čl. 75 návrhu) se dle čl. 74 odst. 3 návrhu MP určuje vymezením uličních a stavebních čar s přihlédnutím k zastavění ostatních stavebních bloků v lokalitě, které je zpravidla dále upřesněné vymezením dílčích ploch dle čl. 92 až 94. Tento regulativ (vymezení uličních a stavebních čar dle PSP, pojmy „s přihlédnutím“ a „zpravidla“) je zcela nejasný a zakládá nepřiměřenou míru správního uvážení.

Investor v současné době vynaložil nemalé finanční prostředky na přípravu dokumentace pro povolení záměru na pozemku, aniž by měl z územního plánu alespoň elementární jistotu, že bude souladný s územním plánem. Bude tak odsouzen podrobnou dokumentaci mnohokrát přepracovávat, podle zcela nevyzpytatelného správního uvážení konkrétního úředníka orgánu územního plánování.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli

a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6).

Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Veškeré stanovené obsahové náležitosti MPP jako opatření obecné povahy podle pořizovatele splňuje, je dostatečně přehledný a srozumitelný.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce. Dále podrobněji viz příloha P.149 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě vyjádření podatelů, kteří ve veřejném projednání zpochybnili zákonnost a soulad návrhu MPP s právními předpisy, byla provedena komplexní revize celého návrhu a na základě tohoto prověření byly vybrané pasáže návrhu MPP přepracovány z důvodu větší jednoznačnosti a právní stability.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034074

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 424

Podatel | **FURE, s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZK1N7

Identifikátor podání Portálu Pražana | khu9kmdt

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | námitka 3

Vyjádření

Požaduji přepracovat výškovou regulaci v návrhu MP.

Odůvodnění

Viz ID 3033548.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání, nedošlo ke změně koncepce výškové regulace. Řešení založené na rastru 100 × 100 m zůstalo zachováno a bylo zároveň dohodnuto s dotčenými orgány. V konkrétních územích došlo pouze ke korekcím výšek v jednotlivých čtvercích. Způsob regulace však upraven nebyl, a proto lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního

bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha B51_b.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3034075

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 424

Podatel | **FURE, s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZK1N7

Identifikátor podání Portálu Pražana | khu9kmdt

Lokalita | 266, 408, 936, 690

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | námítka 4

Vyjádření

Požaduji navýšení výškové regulace na všech pozemcích v transformovaném území na výškovou hladinu 3.

Odůvodnění

Viz ID 3033549.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu

potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných

prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3034076

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 424

Podatel | **FURE, s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZK1N7

Identifikátor podání Portálu Pražana | khu9kmdt

Lokalita | 408

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | námítka 5

Vyjádření

Požaduji vložení doplnění uličního propojení pevnou trasou (příčná ulice) dle dokumentace stavebního záměru vlastníka sousední nemovitosti na Pozemcích tak, aby byl tento záměr umožněn a dopravně řádně obslužen v souladu s čl. 80 a 120 návrhu MP.

Odůvodnění

Viz ID 3033550.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám,

které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném zákresu, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava vymezení uličního propojení, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3034547

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 424

Podatel | **FURE, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO, 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWA92

Identifikátor podání Portálu Pražana | u83v2mzd

Lokalita | 603, 181

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Námítka proti využití pozemků žadatele č.p. 1042/1, 1043, 1044, 1045 v k.ú. Čimice a jejich zatřídění do funkční plochy Skupina [T+R] ploch [417/181/1310] pro kterou jako celek platí: Typ struktury: heterogenní struktura Způsob využití: obytná. Stejně jako je na pozemku parc. č. 1039 k.ú. Čimice, s kterým tvoří přirozený funkční celek.

Odůvodnění

Podatel č.1 je vlastníkem pozemku parc. č. 1042/1 v k.ú. Čimice

Podatel č.2 je vlastníkem pozemků parc. č. 1043, 1044, 1045, v k.ú. Čimice.

V návrhu Metropolitního plánu je Pozemek podatele zařazen do plochy se stanoveným rozmezím podlažnosti 2 s regulovaným počtem nadzemních podlaží („RNP“) 2.

V návrhu Metropolitního plánu je Pozemek podatele zařazen do plochy podmíněn plánovací smlouvou 994/181/1076

V návrhu Metropolitního plánu je Pozemek podatelů zařazen do skupiny [T+R] ploch [417/181/1226] o souhrnné rozloze 33919 m² pro kterou jako celek platí: Typ struktury: struktura areálů vybavenosti Způsob využití: rekreační Z_{max} : nestanovuje se Z_z : nestanovuje se V_z : nestanovuje se V_e skupině [T+R] ploch se nachází požadavek na umístění veřejné vybavenosti vyjádřený plochou

Na všech pozemcích se v současnosti plánuje bytový dům o podlažnosti 4 nadzemních podlaží s rovnou střechou, který je v podnoží doplněn obchodní funkcí. I okolní zástavba se skládá

převážně z domů nebo hal, kdy výšková hladina nebo podlažnost 3 a více je zde zcela obvyklá a v hojném počtu se vyskytující.

Důkaz: Obrazová dokumentace stávající zástavby

Podatel opakovaně svůj záměr konzultoval na stavebním úřadě Prahy 8 s tím, že záměr byl ze strany stavebního úřadu vyhodnocen jako záměr v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny.

Důkaz: Studie záměru

Výšková regulace na Pozemku v návrhu Metropolitního plánu je stanovena nezákonně, neboť neodpovídá stavu území, a to jak podlažnosti stávající stavby, tak podlažnosti okolní zástavby, stejně tak neodpovídá podlažnosti projektované nové stavby, čímž dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele a budoucího využití Pozemku, podává podatel proti návrhu Metropolitního plánu tyto n á m í t k y, které blíže odůvodňuje níže („námítky“).

II.

ODLIŠNÉ FUNKČNÍ VYUŽITÍ

V návrhu Metropolitního plánu je Pozemek podatele nově zařazen do plochy - částečně urbanizované rekreační plochy - zvláštní rekreační aktivity. Hlavní využití: Plochy s omezenou zastavitelností sloužící rekreaci, oddechu, naučným, poznávacím a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nenarušují přírodní charakter území a jejichž hlavní součástí je zeleň. Přípustné využití: Rekreační a sportovní zařízení bez krytých sportovišť, převážně nekrytá zařízení turistického ruchu, pobytové louky, rekreační a naučně poznávací zařízení, zařízení pro organizovaný pobyt dětí v přírodě, zejména mimoškolní zařízení pro děti, přírodní koupaliště, jezdecké areály, parkúry, kynologická cvičiště, autokempinky, tábořiště, zoologické a botanické zahrady, centra ekologické výchovy, skautské základny apod. při zachování významného podílu zeleně v ploše vymezené daným způsobem využití a zachování přírodního charakteru území. Zeleň, dětská hřiště, vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury. Podmíněně přípustné využití: Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: klubová zařízení a stavby a zařízení pro provoz a údržbu, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 250 m², zařízení veřejného stravování, malá ubytovací zařízení, plošná zařízení technické infrastruktury, parkovací a odstavné plochy se zelení, komunikace vozidlové. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Toto nové zařazení pozemků (změna provedena po roce 2022, kdy byli pozemky zařazené v ploše výroba nerušící) je zcela v rozporu se zachováním právní kontinuity v území je i zajištění návaznosti na kapacity garantované platným územním plánem.

Důkaz: historie UP na pozemcích

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Nedochází k narušení legitimního očekávání a k zásahu do vlastnických práv - v dosavadním ÚP SÚ jsou vymezeny nezastavitelné plochy (PS - sady zahrady a vinice). Návrh ploch v MPP je koordinován se změnou Z 3848 dosavadního ÚP SÚ. Nelze tedy očekávat, že by bylo na pozemku možné povolit bytový dům s obchody v parteru. MPP respektuje omezenou zastavitelnost v dosavadním ÚP SÚ a proto výšky nechává na 2 RNP, nicméně pro zajištění pokrytí sportovně-rekreačních potřeb MPP i na tuto plochu rozšiřuje rekreační vybavenost, která je na sousedních pozemcích navržena v dané změně dosavadního ÚP SÚ.

Požadavek je nejasný. Předmětné pozemky nejsou součástí plochy 994/181/1077. Je pravda, že pozemky jsou součástí [417/181/1226] s výškovou regulací převážně 2 RNP.

Není pravdou, že "V návrhu Metropolitního plánu je Pozemek podatele nově zařazen do plochy - částečně urbanizované rekreační plochy - zvláštní rekreační aktivity". Takové pojmy MPP vůbec nepoužívá, takže je nemůže aplikovat na předmětné pozemky. Pořízovatel upozorňuje, že na nedokončené záměry se vztahu články 167 Textové části MPP:

"(1) Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona [117] nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy."

Plochy dotčené plánovací smlouvou nejsou v platném ÚP vymezeny jako obytné - jsou z velké části nezastavitelné - zeleň městská a krajinná ZMK a sport SP. Stanovením podmíněnosti plánovací smlouvou tak nedochází k žádnému zásahu do vlastnických práv

nebo ke znehodnocení pozemků - naopak tímto nástrojem je poskytována možnost k rozvoji.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě

vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů

územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3034548

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 424

Podatel | **FURE, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO, 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWA92

Identifikátor podání Portálu Pražana | u83v2mzd

Lokalita | 603, 181

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

Námítka proti podmíněnosti stavby plánovací smlouvou na pozemcích č.p. 1042/1, 1043, 1044, 1045, v k.ú. Čimice

Odůvodnění

Podatel č.1 je vlastníkem pozemku parc. č. 1042/1 v k.ú. Čimice
Podatel č.2 je vlastníkem pozemků parc. č. 1043, 1044, 1045, v k.ú. Čimice.

V návrhu Metropolitního plánu je Pozemek podatele zařazen do plochy se stanoveným rozmezím podlažnosti 2 s regulovaným počtem nadzemních podlaží („RNP“) 2.

V návrhu Metropolitního plánu je Pozemek podatele zařazen do plochy podmíněn plánovací smlouvou 994/181/1076.

V návrhu Metropolitního plánu je Pozemek podatelů zařazen do skupiny [T+R] ploch [417/181/1226] o souhrnné rozloze 33919 m² pro kterou jako celek platí: Typ struktury: struktura areálů vybavenosti
Způsob využití: rekreační Z_{max} : nestanovuje se Z_z : nestanovuje se
V_z : nestanovuje se V_e skupině [T+R] ploch se nachází požadavek na umístění veřejné vybavenosti vyjádřený plochou

Na všech pozemcích se v současnosti plánuje bytový dům o podlažnosti 4 nadzemních podlaží s rovnou střechou, který je v podnoží doplněn obchodní. funkcí. I okolní zástavba se skládá převážně z domů nebo hal, kdy výšková hladina nebo podlažnost 3 a více je zde zcela obvyklá a v hojném počtu se vyskytující.

Důkaz: Obrazová dokumentace stávající zástavby

Podatel opakovaně svůj záměr konzultoval na stavebním úřadě Prahy 8 s tím, že záměr byl ze strany stavebního úřadu vyhodnocen jako záměr v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny.

Důkaz: Studie záměru

Výšková regulace na Pozemku v návrhu Metropolitního plánu je stanovena nezákonně, neboť neodpovídá stavu území, a to jak podlažnosti stávající stavby, tak podlažnosti okolní zástavby, stejně tak neodpovídá podlažnosti projektované nové stavby, čímž dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele a budoucího využití Pozemku, podává podatel proti návrhu Metropolitního plánu tyto n á m í t k y, které blíže odůvodňuje níže („námítky“).

III.

PLOCHA PODMÍNĚNÁ PLÁNOVACÍ SMLOUVOU 994/181/1077
V NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU JE NEDŮVODNÉ
A DISKRIMINAČNÍ

Dotčené transformační a rozvojové plochy, případně skupina [T+R]
ploch [417/181/1227],

[417/181/1310] Základní obsah plánovací smlouvy ->

Základní obsah plánovací smlouvy, čl. 161 odst. 1 Lhůta 6 let ode
dne nabytí účinnosti

Metropolitního plánu.

Nad rámec základního obsahu plánovací smlouvy nejsou individuálně stanoveny další požadavky. Navrhovanou podmíněnost stavby plánovací smlouvou s městskou částí vzhledem na její nekomunikativnost musíme rázně odmítnout. Záměr je koordinován se záměrem na sousedním pozemku parc. č. 1039 k.ú. Čimice. Pozemek záměru je možné dopravně napojit pouze s ulice Spádná, na souhlas s úpravou místní komunikace bylo u MČ Praha 8 požádáno již v roce 2024 a do dnešního dne je vše bez odezvy. S takovýmto vlastníkem se nelze domluvit, natož to na Metropolitním plánem požadované plánovací smlouvě.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Předmětné pozemky nejsou podmíněny uzavřením plánovací smlouvy, návrh je tedy v souladu s požadavkem a nebude změněn.

Nadto je třeba poznamenat, že pozemky byly zhodnoceny, neboť se dle platného plánu jedná o nezastavitelné plochy PS, MPP zde navrhuje zastavitelnou rozvojovou plochu rekreace.

Námítka

ID 3034549

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 424

Podatel | **FURE, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO, 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWA92

Identifikátor podání Portálu Pražana | u83v2mzd

Lokalita | 603, 181

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | 3 / Námítka

Vyjádření

Námítka proti podmíněnosti umístění veřejné vybavenosti na pozemcích č.p. 1042/1, 1043, 1044, 1045, v k.ú. Čimice

Odůvodnění

Podatel č.1 je vlastníkem pozemku parc. č. 1042/1 v k.ú. Čimice.

Podatel č.2 je vlastníkem pozemků parc. č. 1043, 1044, 1045, v k.ú. Čimice

V návrhu Metropolitního plánu je Pozemek podatele zařazen do plochy se stanoveným rozmezím podlažnosti 2 s regulovaným počtem nadzemních podlaží („RNP“) 2.

V návrhu Metropolitního plánu je Pozemek podatele zařazen do plochy podmíněn plánovací smlouvou 994/181/1076

V návrhu Metropolitního plánu je Pozemek podatelů zařazen do skupiny [T+R] ploch [417/181/1226] o souhrnné rozloze 33919 m² pro kterou jako celek platí: Typ struktury: struktura areálů vybavenosti
Způsob využití: rekreační Z_{max} : nestanovuje se Z_z : nestanovuje se
V_z : nestanovuje se V_e skupině [T+R] ploch se nachází požadavek na umístění veřejné vybavenosti vyjádřený plochou.

Na všech pozemcích se v současnosti plánuje bytový dům o podlažnosti 4 nadzemních podlaží s rovnou střechou, který je v podnoži doplněn obchodní. funkcí.

I okolní zástavba se skládá převážně z domů nebo hal, kdy výšková hladina nebo podlažnost 3 a více je zde zcela obvyklá a v hojném počtu se vyskytující.

Důkaz: Obrazová dokumentace stávající zástavby

Podatel opakovaně svůj záměr konzultoval na stavebním úřadě Prahy 8 s tím, že záměr byl ze strany stavebního úřadu vyhodnocen jako záměr v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny.

Důkaz: Studie záměru

Výšková regulace na Pozemku v návrhu Metropolitního plánu je stanovena nezákonně, neboť neodpovídá stavu území, a to jak podlažnosti stávající stavby, tak podlažnosti okolní zástavby, stejně tak neodpovídá podlažnosti projektované nové stavby, čímž dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele a budoucího využití Pozemku, podává podatel proti návrhu Metropolitního plánu tyto n á m í t k y, které blíže odůvodňuje níže („námítky“).

IV.

PLOCHA PODMÍNĚNÁ UMÍSTĚNÍM VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI skupiny [T+R] ploch [417/181/1226] o souhrnné rozloze 33919 m² pro kterou jako celek platí: Typ struktury: struktura areálů vybavenosti Způsob využití: rekreační Z_{max} : nestanovuje se Z_z : nestanovuje se V_z : nestanovuje se V_e skupině [T+R] ploch se nachází požadavek na umístění veřejné vybavenosti vyjádřený plochou Navrhovanou podmíněnost nelze akceptovat. Městská část potažmo Hlavní město Praha disponuje dostatečným množstvím pozemků, na kterých lze požadovaný záměr realizovat. Zasahování do práv vlastníka je diskriminační.

Zahrádkářská osada v této lokalitě již zcela ztratila smysluplnost a nepředstavuje veřejný zájem. Veřejným zájmem je naopak, dotvoření lokality zástavbou domů, a tím i snížení deficitu poptávky po bydlení. Předpokládám, že se jedná pouze o nedorozumění nebo neznalost místních poměrů. A proto žádám o přehodnocení návrhu ÚP v dané lokalitě. Pozemky jsou majetkově zcelené a jsou připravené k nové výstavbě.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Nedochází k narušení legitimního očekávání a k zásahu do vlastnických práv - v dosavadním ÚP SÚ jsou vymezeny

nezastavitelné plochy (PS - sady zahrady a vinice). Návrh ploch v MPP je koordinován se změnou Z 3848 dosavadního ÚP SÚ. Nelze tedy očekávat, že by bylo na pozemku možné povolit bytový dům s obchody v parteru. MPP respektuje omezenou zastavitelnost v dosavadním ÚP SÚ a proto výšky nechává na 2 RNP, nicméně pro zajištění pokrytí sportovně-rekreačních potřeb MPP i na tuto plochu rozšiřuje rekreační vybavenost, která je na sousedních pozemcích navržena v dané změně dosavadního ÚP SÚ.

Připomínka je bezpředmětná. Předmětné pozemky nejsou součástí plochy 994/181/1077 ani 994/181/1076. Je pravda, že pozemky jsou součástí [417/181/1226] s výškovou regulací převážně 2 RNP.

Pořizovatel upozorňuje, že na nedokončené záměry se vztahuh článek 167 Textové části MPP:

"(1) Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona [117] nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy."

Plochy dotčené plánovací smlouvou nejsou v platném ÚP vymezeny jako obytné - jsou z velké části nezastavitelné - zeleň městská a krajinná ZMK a sport SP. Stanovením podmíněnosti plánovací smlouvou tak nedochází k žádnému zásahu do vlastnických práv nebo ke znehodnocení pozemků - naopak tímto nástrojem je poskytována možnost k rozvoji.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zpracování či nezpracování do návrhu MPP, resp.

jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3034550

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 424

Podatel | **FURE, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO, 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWA92

Identifikátor podání Portálu Pražana | u83v2mzd

Lokalita | 982, 603, 181

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Název | 4 / Námítka

Vyjádření

Námítka proti navržené podlažnosti na pozemkách č.p. 1042/1, 1043, 1044, 1045, v k.ú. Čimice

Odůvodnění

Podatel č.1 je vlastníkem pozemku parc. č. 1042/1 v k.ú. Čimice.

Podatel č.2 je vlastníkem pozemků parc. č. 1043, 1044, 1045, v k.ú. Čimice

V návrhu Metropolitního plánu je Pozemek podatele zařazen do plochy se stanoveným rozmezím podlažnosti 2 s regulovaným počtem nadzemních podlaží („RNP“) 2.

V návrhu Metropolitního plánu je Pozemek podatele zařazen do plochy podmíněn plánovací smlouvou 994/181/1076

V návrhu Metropolitního plánu je Pozemek podatelů zařazen do skupiny [T+R] ploch [417/181/1226] o souhrnné rozloze 33919 m² pro kterou jako celek platí: Typ struktury: struktura areálů vybavenosti
Způsob využití: rekreační Z_{max} : nestanovuje se Z_z : nestanovuje se
V_z : nestanovuje se V_e skupině [T+R] ploch se nachází požadavek na umístění veřejné vybavenosti vyjádřený plochou

Na všech pozemcích se v současnosti plánuje bytový dům o podlažnosti 4 nadzemních podlaží s rovnou střechou, který je v podnoži doplněn obchodní. funkcí.

I okolní zástavba se skládá převážně z domů nebo hal, kdy výšková hladina nebo podlažnost 3 a více je zde zcela obvyklá a v hojném počtu se vyskytující.

Důkaz: Obrazová dokumentace stávající zástavby

Podatel opakovaně svůj záměr konzultoval na stavebním úřadě Prahy 8 s tím, že záměr byl ze strany stavebního úřadu vyhodnocen jako záměr v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny.

Důkaz: Studie záměru

Výšková regulace na Pozemku v návrhu Metropolitního plánu je stanovena nezákonně, neboť neodpovídá stavu území, a to jak podlažnosti stávající stavby, tak podlažnosti okolní zástavby, stejně tak neodpovídá podlažnosti projektované nové stavby, čímž dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele a budoucího využití Pozemku, podává podatel proti návrhu Metropolitního plánu tyto n á m í t k y, které blíže odůvodňuje níže („námítky“).

V.

VYMEZENÍ ROZMEZÍ PODLAŽNOSTI 2 NA POZEMCÍCH PODATELE V NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU JE NEDŮVODNÉ A DISKRIMINAČNÍ

Odůvodnění textové části návrhu Metropolitního plánu, pokud jde o rozmezí podlažnosti, uvádí mimo jiné, že:

Důležitým podkladem pro zachování právní kontinuity v území je i zajištění návaznosti na kapacity garantované platným územním plánem. Jednoznačný převod mezi koeficientem podlažních ploch platného územního plánu a rozmezím podlažnosti Metropolitního plánu není možné stanovit, mnohem zásadnějším parametrem je struktura a požadovaný charakter budoucí zástavby. Výsledná kapacita plochy vychází z vhodné kombinace parametrů.

Z podnětu Ministerstva kultury a městských částí byla rozšířena rozmezí podlažnosti. V upraveném návrhu se prolínají, což umožní větší možnost adaptovat regulaci na stávající zástavbu a přizpůsobit stabilizovaným strukturám. Takto stanovené rozmezí podlažnosti zajistí větší předvídatelnost při posuzování stabilizovaného území a větší prostor pro správní uvážení nad stavebními záměry.

Na základě připomínek byla upravena výšková regulace na těch místech, kde neodpovídala stavu území. Konkrétní hodnoty výškové regulace byly prověřeny a upraveny komplexně s ohledem na úpravy textové části.

V krycím listu lokality 181 / Nad Úvozem je jako cílový charakter lokality uvedeno: Naplnit potenciál zastavitelné, rozvojové, obytné lokality Nad Úvozem se strukturou heterogenní. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Zdibské tabule. Lokalita Nad Úvozem je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Cílem navržených regulativů je určení prostorového uspořádání, vytvoření různorodé části města s přiměřenou sítí občanské

vybavenosti a parků a zajištění prostupné sítě veřejných prostranství, která je napojena na veřejná prostranství sousedních lokalit. Lokalita se skládá ze dvou částí. Na jihu je malá část stabilizovaná doplněna o rozvojové a transformační plochy. Na severu lokalitu představují v jižní části stávající obytné soubory, které mají formu nejmladší modernistické zástavby a v severní částečně stávající zástavba v zahradách, zároveň se zde nacházejí rozsáhlé rozvojové plochy s heterogenní strukturou.

Skupina [T+R] ploch [417/181/1310] o souhrnné rozloze 75654 m² pro kterou jako celek platí: Typ struktury: heterogenní struktura
Způsob využití: obytná Z_{max} : 50 % Z_z : 20 % V_z : 3,0 Ve skupině [T+R] ploch anebo její části je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy

Stanovení rozmezí podlažnosti 2, na Pozemku je zcela nekoncepční a v rozporu jak s deklarovanou snahou o zachování výškového uspořádání zástavby, tak se stávajícím charakterem území. V návrhu Metropolitního plánu přitom nejsou uvedeny žádné adekvátní důvody ani identifikován jakýkoli nezbytný veřejný zájem na snížení maximálního rozmezí podlažnosti pod podlažnost stávajících staveb v území. Z pohledu podatele tak představuje současný návrh Metropolitního plánu snahu o zjevné omezení jeho ústavně zaručeného vlastnického práva včetně zmaření značných investic již vynaložených na přípravu jeho stavebního záměru a související kroky (viz níže). Takové omezení je nezákonné, neboť trpí absencí legitimních důvodů a odporuje i právně závazným zásadám územního plánování.

Snížením podlažnosti na 2, kterým dochází ke stanovení maximálního počtu RNP na 2, tj. na počet nadzemních podlaží, který je ještě o dva nižší, než je navrhovaná zástavba na sousedním pozemku parc. č. 1039, v k.ú. Čimice, dochází rovněž k rozporu s požadavky na udržitelný rozvoj Prahy a popření deklarované zásady dostřednosti. Dostředný rozvoj vystavěného prostředí města přitom umožní stabilizaci hranice mezi městem a jeho krajinným zázemím, rozvoj vnitřního potenciálu města a dostatečnou intenzitu zastavění i osídlení. Toto je bezesporu ve veřejném zájmu.

V neposlední řadě je stanovení rozmezí podlažnosti 2 na Pozemcích v rozporu se zákazem diskriminace. V okolí Pozemků je v předmětné lokalitě 181 / Nad Úvozem rozmezí podlažnosti stanoveno až 6 a v celé vodorovné linii území vedené přes Pozemky je navrženo rozmezí podlažnosti 3. Pro tento odlišný přístup stanovení rozmezí podlažnosti na Pozemcích a okolních pozemcích v dotčené lokalitě, který má zásadní dopad na tržní cenu pozemků, přitom ve vztahu k Pozemkům neexistuje žádný ospravedlnitelný důvod. Studie zákresu návrhu stavby se nijak nezobrazuje v panoramatu Prahy. Důkaz: Dálkové pohledy

V návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání však rozmezí podlažnosti na Pozemcích upraveno nebylo a zůstalo i nadále 2, což neodpovídá reálnému stavu v území. Pokud bylo

v odůvodnění textové části Metropolitního plánu deklarováno, že pořizovatel prověřil hodnoty výškové regulace a tam, kde tyto neodpovídaly stavu území je upravil, pak ve vztahu k Pozemkům bylo opět postupováno diskriminačně, když v ploše, ve které se nachází Pozemky zůstalo rozmezí podlažnosti 2, ač zástavba okolí má podlažnost 6.

Od věci není ani skutečnost, že výšková regulace stanovená Metropolitním plánem pomocí abstraktního rastru čtvercových ploch, které mají popisovat výšku zástavby v podrobnosti náležející územnímu plánu, nereguluje jednotlivé budovy, ale zástavbu v celku, kdy konkrétní hodnoty maximální podlažnosti pro jednotlivé pozemky je nutné odečíst z okolní struktury v rámci rozmezí podlažnosti.

Nejvyšší hodnota RNP není pro stavebníka garantovaná a závisí na dalších faktorech posuzovaného území a správním uvážení. Proto je zcela nepochopitelné, proč na Pozemcích bylo stanoveno rozmezí podlažnosti 2 umožňující regulovaný počet nadzemních podlaží 1 až 2, a nikoli rozmezí podlažnosti 4, které by umožnilo 1 – 4 RNP. Stanovení rozmezí podlažnosti 4 by totiž v dané ploše zajistilo v odůvodnění textové části Metropolitního plánu deklarovanou větší předvídatelnost při posuzování stabilizovaného území a větší prostor pro správním uvážení nad stavebními záměry, a to v ploše, kde se budovy o 4 nadzemních podlažích nacházejí více než 80 let a kde tyto jednoznačně formují stávající charakter území.

Důkaz: Metropolitní plán r. 1976

Navržené rozmezí podlažnosti je pak pro podatele diskriminační i ve vztahu k úpravě regulativů pro stávající budovy dle článku 103 odst. 6 návrhu Metropolitního plánu, který sice umožňuje stávající budovy s vyšším počtem RNP, než je přípustné dle výškové regulace, nahradit novými budovami s jakýmkoliv počtem RNP (nepřekročí-li regulovaná výška nové budovy regulovanou výšku původní budovy), avšak tuto možnost podmiňuje tím, že regulovaná plocha nové budovy („RPB“) nepřekročí RPB původní budovy. Jelikož je podatelův záměr již ve značném stupni pokročilosti a na jeho přípravu již byly vynaloženy nemalé finanční prostředky, není možné bez vzniku značné škody na straně podatele upravit záměr tak, aby vyhověl požadavku článku 103 odst. 6 Metropolitního plánu, a proto nelze tento regulativ pro jeho záměr využít.

VI.

VYMEZENÍ ROZMEZÍ PODLAŽNOSTI 2 NA POZEMKU V NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU NEDŮVODNĚ ZASAHUJE DO ZÁKLADNÍCH PRÁV PODATELE

Vlastnické právo je jedním ze základních ústavně zaručených práv zakotvených již v čl. 11 Listiny základních práv a svobod („Listina“). Při výkonu veřejné moci v rámci procesu územního plánování je nezbytné dbát základní právní zásady, mj. zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Jelikož je v procesu územního plánování omezováno vlastnické právo, neboť jsou vlastníci pozemků

omezení v tom, co se svým pozemkem či stavbou budou moci činit do budoucna, musí být toto omezení činěno v souladu se základními právními zásadami a co možná nejšetrněji.

Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru (viz usnesení NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120) a musí být v souladu se zásadou proporcionality (viz rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005). Podle rozsudku NSS ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42 je spravedlivá míra vymezena následujícím způsobem:

„[k]aždý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“

Z citovaného rozhodnutí je zřejmé, že aby se jednalo o zásah do vlastnického práva v mezích spravedlivé míry, musí být takový zásah činěn v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším z možných způsobů, nediskriminačním způsobem a s vyloučením jakékoliv libovůle. Pokud bude přijat Metropolitní plán v navrhované podobě, nebudou tyto limity zásahu v případě vymezení rozmezí podlažnosti 2 na Pozemcích naplněny.

Přitom změnou rozmezí podlažnosti v ploše, ve které se nachází Pozemek, ze 2 na 4 nemůže dojít k žádnému negativnímu dotčení zájmů obce, dotčených orgánů, veřejnosti ani soukromých vlastníků okolních pozemků a staveb, když tato změna bude pouze reflektovat stávající charakter dotčeného území a jeho aktuální stav.

Pokud bude přijat Metropolitní plán v aktuálním znění, bude do ústavně garantovaného vlastnického práva podatele k Pozemkům zasahováno nikoliv legitimním a šetrným způsobem, jež by vedl k zamýšlenému cíli, nýbrž způsobem protiústavním.

VII.

VYHOVĚNÍ NÁMITCE PODATEL NEBUDE PŘEDSTAVOVAT PODSTATNOU ZMĚNU NÁVRHU MPP

Podatel si je vědom, že veřejným zájmem Hlavního města Prahy je v příštím roce schválit Metropolitní plán, a tedy do návrhu již nečinít žádné podstatné úpravy, které by vyvolaly požadavek na opakované veřejné projednání. Podatel si proto dovoluje stručně na tomto místě zdůvodnit, proč jím požadovaná změna návrhu Metropolitního plánu není podstatnou úpravou ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, která by vyžadovala opakované projednání.

Úpravu stávající komunikace do území zde řešit jiný způsobem než navrhovanou plánovací smlouvou. Vlastní si je vědom, že pro realizaci jeho záměru je nutné provést stavební úpravu stávající komunikace. S ohledem na nesoučinnost městské části s investorem, nelze předpokládat zlepšení komunikace ani v budoucnu.

Navrhovaná podmínka je plně diskriminační a nelze s ní souhlasit.

Úprava rozmezí podlažnosti v ploše, ve které se nachází Pozemek, na rozmezí podlažnosti 4 odpovídající 1 – 4 RNP v souladu s čl. 98

odst. 3 návrhu Metropolitního plánu, jak bylo již uvedeno výše v bodě 28, se předně nemůže žádným negativním způsobem dotknout zájmů obce, dotčených orgánů, veřejnosti ani soukromých vlastníků okolních pozemků a staveb, neboť daná změna návrhu Metropolitního plánu bude pouze reflektovat aktuální stav a charakter dotčeného území. Navíc rozmezí podlažnosti 4 odpovídá 1 – 4 RNP, tj. změnou rozmezí podlažnosti 3 na 4 v předmětné ploše nedojde k automatickému vyloučení, aby na pozemcích v dané ploše byly umísťovány i nižší stavby než o 4 RNP, ale bude stavebnímu úřadu umožněno v rámci správního uvážení a se zohledněním všech ostatních veřejných a soukromých zájmů v území posoudit charakter stávající zástavby.

Požadovaná úprava návrhu Metropolitního plánu nadto představuje pouze zohlednění záměru, a který je i dle návrhu Metropolitního plánu do území umísťitelný, v Metropolitním plánu. Zavedením nového regulativu pro nedokončené záměry v čl. 167 návrhu Metropolitního plánu bude totiž záměr podatele posuzován dle regulativů stávajícího Územního plánu. Ten rozmezí podlažnosti na Pozemcích nereguluje, a tedy lze předpokládat, že záměr o plnohodnotných 4 nadzemních podlažích bude v území podateli umožněn. Neexistuje proto důvod, proč by Metropolitní plán měl na Pozemcích omezovat rozmezí podlažnosti 2, když sám na základě čl. 167 na Pozemcích umožňuje realizovat stavbu o 4 nadzemních podlažích, přičemž takováto úprava v Metropolitním plánu nemůže z této podstaty představovat podstatnou úpravu ve smyslu stavebního zákona.

V neposlední řadě podatelem požadovanou změnou návrhu Metropolitního plánu dojde pouze k uvedení souladu výškové regulace návrhu Metropolitního plánu se skutečným stavem území, a tedy k naplnění cíle vytyčeného i v odůvodnění textové části návrhu Metropolitního plánu k rozmezí podlažnosti, dle kterého „Na základě připomínek byla upravena výšková regulace na těch místech, kde neodpovídala stavu území“.

VIII.

PŘIJETÍM METROPOLITNÍHO PLÁNU VZNIKNE PODATELI NENÁVRATNÁ ŠKODA

Případným neakceptováním námitek vznikne podateli značná nenávratná škoda. Tato škoda by nebyla proporcionální vzhledem k cílům sledovaným stanovenou výškovou regulací, která je v tomto případě navíc protiprávní. Podatel bude v případě, že by jeho námítky nebyly akceptovány, požadovat po HMP úhradu způsobené škody. Přijetím Metropolitního plánu v navrhovaném znění by byla podateli způsobena škoda zejm. v důsledku zmaření realizace Záměru. Škoda má přitom především následující podobu:

Úbytek plochy 4.NP ztráta hodnoty budoucí nemovitosti - vzniklá škoda 117. 000. 000,- Kč

Zmařené náklady na vynaloženou stavební dokumentaci- vzniklá škoda 8. 820. 000,- Kč

Úrok z prodlení za 1 rok dodatečného stavebního řízení- vzniklá škoda 4. 718. 000,- Kč

Ztráta nájmu za 1 rok dodatečného stavebního řízení- vzniklá škoda 2. 810. 000,- Kč

Výši škody způsobené takto nezákonným stanovením rozmezí podlažnosti 3 na Pozemku Metropolitním plánem nelze v daném čase určit přesně, nicméně rámcově podatel odhaduje její výši k dnešnímu datu na cca 135 000. 000,- Kč.

Jestliže bude přijat návrh Metropolitního plánu v současné podobě a podateli bude způsobena škoda související se zrušením možnosti realizovat na Pozemcích záměr o třech nadzemních plnohodnotných podlažích v důsledku stanovení podmínky uzavření plánovací smlouvy s městskou částí Praha 8 a rozmezí podlaží 3 na Pozemcích, je podatel připraven se svých oprávněných nároků na náhradu škody domáhat po HMP, a to za použití přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.

IX. SHRNUÍ

Vymezením rozmezí podlažnosti 3 na ploše, ve které se nachází Pozemky, v Metropolitním plánu dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti budoucího výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu, jelikož zařazením Pozemků do plochy s rozmezím podlažnosti 3 hrubě zasahuje do ústavně zaručeného vlastnického práva podatele a jeho legitimního očekávání na možné využití tohoto vlastnického práva, a to především z níže uvedených důvodů: rozmezí podlažnosti 2 navržené Metropolitním plánem na Pozemcích je nezákonné, když není nijak odůvodněno, proč, na rozdíl od jiných ploch, není v předmětné ploše, ve které se nachází Pozemky zohledněn stávající stav v území a je diskriminačně oproti okolním pozemkům snižována hranice RNP pod počet nadzemních podlaží, které se již dnes v předmětné ploše nachází, čímž je pro budoucí využití pozemků v této ploše limitováno správní uvážení na maximální RNP 2 sledovaného účelu nastavení výškové regulace v řešené ploše lze dosáhnout ve vztahu k podatelovým právům šetrnějším způsobem, když rozmezí podlažnosti 4 má stanoveno RNP 1 – 4, což by na Pozemcích zajistilo větší předvídatelnost při posuzování stabilizovaného území a větší prostor pro správní uvážení nad nově umísťovanými stavebními záměry, které ve stabilizovaném území nahrazují již umístěné stavby, včetně individuálního zhodnocení maximálního možného RNP až 4; návrh Metropolitního plánu narušuje nespravedlivým způsobem legitimní očekávání podatele, který zakoupil pozemky za účelem realizace záměru bytového domu o 4 nadzemních plnohodnotných podlažích a již vynaložil značné finanční prostředky za účelem jeho budoucí realizace; návrh Metropolitního plánu je v rozporu s návrhem MP z roku 2022, návrh Metropolitního plánu je v rozporu jak se stávajícím stavem v území, kdy je na pozemku podatele vložen regulativ plánovací smlouvy.

X. NÁVRH

S ohledem na výše uvedené skutečnosti podatel žádá:

- aby změnil zařídění do funkční plochy Skupina [T+R] ploch [417/181/1310] pro kterou jako celek platí: Typ struktury: heterogenní struktura Způsob využití: obytná. Stejně jako je na pozemku parc. č. 1039 k.ú. Čimice, s kterým tvoří přirozený funkční celek.
- aby byly rozmezí podlažnosti v ploše, ve které se nachází Pozemky bylo změně na rozmezí podlažnosti 4 odpovídající 1 – 4 RNP v souladu s čl. 98 odst. 3 návrhu Metropolitního plánu, tj. aby na Pozemcích bylo možné realizovat záměr podatele - umístit bytový dům o 4 plnohodnotných nadzemních podlažích.
- aby Zrušil podmíněnost stavby podpisem plánovací smlouvy s obcí, tz. Městskou částí Praha 8

Přílohy:

LV č. 3288, 58 v k. ú. Čimice

Obrazová dokumentace stávající zástavby

Dálkové pohledy

Návrh budoucí zástavby

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Nedochází k narušení legitimního očekávání a k zásahu do vlastnických práv - v platném ÚP jsou vymezeny nezastavitelné plochy (PS - sady zahrady a vinice). Návrh ploch v MPP je koordinován se změnou Z 3848 dosavadního ÚP SÚ.

Nelze tedy očekávat, že by bylo na pozemku možné povolit bytový dům s obchody v parteru. MPP respektuje omezenou zastavitelnost v dosavadním ÚP SÚ a proto výšky nechává na 2 RNP, nicméně pro zajištění pokrytí sportovně-rekreačních potřeb MPP i na tuto plochu rozšiřuje rekreační vybavenost, která je na sousedních pozemcích navržena v dané změně dosavadního ÚP SÚ.

Předmětné pozemky nejsou součástí plochy 994/181/1077 ani 994/181/1076. Je pravda, že pozemky jsou součástí [417/181/1226] s výškovou regulací převážně 2 RNP.

Pořizovatel upozorňuje, že na nedokončené záměry se vztahuí článek 167 Textové části MPP:

"(1) Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona [117] nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo

dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy."

Plochy dotčené plánovací smlouvou nejsou v platném ÚP vymezeny jako obytné - jsou z velké části nezastavitelné - zeleň městská a krajinná ZMK a sport SP. Stanovením podmíněnosti plánovací smlouvou tak nedochází k žádnému zásahu do vlastnických práv nebo ke znehodnocení pozemků - naopak tímto nástrojem je poskytována možnost k rozvoji.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3037510

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 427

Podatel | **MIKUŠ OLDŘICH**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJHP6

Lokalita | 283, 805

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZJHP6 a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZ4AWZ

Námítka

ID 3034659

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 428

Podatel | **ZÁCHA RADOVAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJNLK

Identifikátor podání Portálu Pražana | vih73k52

Lokalita | 873, 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Jsem vlastníkem jednotky- bytu č. 1527/31 v domě č. p. 1527 stojícím na pozemku parc. č. 910/9 k. ú. Braník a z vlastnictví této jednotky vyplývajícího spoluvlastnického podílu na společných částech domu č. p. 1527 a pozemku parc. č. 910/9 a dále jsem spoluvlastníkem dalších pozemků v dotčeném území, když ve smyslu odůvodnění této námítky speciálně uvádím parc.č. 936, k.ú. Braník, který bezprostředně sousedí s pozemkem dotčeným námitkou.

Skutečností, že v návrhu Metropolitního plánu (dále jen „MPP“) pro opakované veřejné projednání není v sídlišti Mezivřší v lokalitě 350/ Branická stráň vymezen městský park a došlo tak v tomto smyslu k úpravě návrhu MPP oproti návrhu MPP pro první veřejné projednání v roce 2022, kde byl Park v Mezivřší vymezen s kódem 123/350/2120, jsou má práva zásadně omezena a ohrožena, jak je podrobně rozvedeno v odůvodnění námítky.

S odkazem na níže uvedené odůvodnění nesouhlasím s nevymezením městského parku v Mezivřší a žádám, aby v MPP byl Park v Mezivřší vymezen stejně, jak byl v návrhu MPP pro veřejné projednání konané v r. 2022

Odůvodnění

Odůvodnění námítky:

Specifikace území dotčeného námitkou a oprávněnost k podání námítky

Výše specifikované nemovitosti, které vlastním, resp. spoluvlastním jsou součástí zástavby řadových bytových domů o podlažnosti 3-5 NP vzniklé v letech 1976-1980 v ulici Nad Šálkovnou jako li. etapa sídliště Mezivrší, jak vyplývá z rozhodnutí NV HMP ze dne 8. 6. 1973, č. j. OÚPA NVP-6298/73 a bodu 25) tohoto rozhodnutí a k němu příslušejícího zastavovacího plánu I. etapy sídliště, kde je v situaci 1:1000 zástavba 11. etapy již schematicky vyznačena a dále i z níže citovaného Rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25.5.2017, č. j. MHMP 780873/2017. Zástavba li. etapy sídliště, umístěná v ulici Nad Šálkovnou, byla provedena ve svahu vybíhajícím severo-západním směrem z plošiny dna rokle Mezivrší. Jediným prvkem zbudovaným v rámci li. etapy pro volnočasové využití obyvatel z řadových bytových domů při ulici Nad Šálkovnou o celkovém počtu 99 bytů bylo malé sportovní hřiště umístěné do svahu za zástavbou bytových domů při ulici Nad Šálkovnou. Pro ostatní volnočasové aktivity obyvatel BD byly určeny plochy veřejného prostranství zbudované v rámci I. etapy výstavby sídliště Mezivrší.

S vlastnictvím specifikovaných nemovitostí v mém vlastnictví tedy historicky koncepčně souvisí využívání veřejných ploch (včetně námítkou dotčeného pozemku parc.č. 951/3, k.ú. Braník), které systémově přísluší k jednotnému urbanistickému celku sídliště Mezivrší, jehož

I. etapa byla realizována na základě rozhodnutí NV HMP ze dne 8. 6. 1973, č. j. OÚPA NVP-6298/73 Oe přílohou č.1 námítky) a k tomuto rozhodnutí příslušejícího zastavovacího plánu - situace 1:1000 Oe přílohou č.2 námítky). Skutečnos.t, že se jedná o jeden koncepční urbanizovaný celek jednoznačně vyplývá nejen uvedeného rozhodnutí č. j. OÚPA NVP-6298/73, ale současně z řady dalších stanovisek, jako například z Rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017, kde je uvedeno, že se v případě zástavby daného místa jedná o „urbanistickou strukturu sídliště, která se iž od svého vzniku (1973 - 1980) vyznačuje iednotnou koncepcí, kde jsou panelové domy a původní objekty veřejného vybavení umístěny do veřejné přístupné zeleně (sadové úpravYi dětské hřiště. plskoviště) se sítí chodníků a schodišť. která navzájem propojuje iednotlivé objekty a také ulice Nad Šálkovnou, U Šálkovny a Mezivrší".

Veřejná prostranství sídliště Mezivrší vznikla jako jeho nedílná součást. Byla parkově upravena, „v max. možné míře osázena zelení", vybavena dětskými hiišti, lavičkami a ostatním vybavením pro volný čas a rekreaci, jak bylo komplexně stanoveno jako podmínka č. 12) výše specifikovaného rozhodnutí č. j. OÚPA NVP-6298/73. Kompozice sídliště byla vytvořena s ohledem na přírodní dominantu skupinu vzrostlých dubů letních. Tato skupina stromů je stále živou hodnotou sídliště a od roku

2008 vyhlášena za skupinu památných stromů a chráněna dle zákona č. 114/1992 Sb. Rozhodnutím ÚMČ Praha 4, odbor stavební ze dne 22.1.2016, č. j. P4/010966/16/OST/RUHA, které bylo vydáno v územním řízení k předmětnému území a které bylo potvrzeno odvolacím orgánem Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25.5.2017, č. j. MHMP 780873/2017, byla stvrzena skutečnost, že nezastavěné plochy sídliště jsou veřejná prostranství ve smyslu § 14b zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze (shodně s ust. § 34 zákona č. 182/2000 Sb., o obcích), když stavební úřad ÚMČ Praha 4 uvedl „Účelem stanovení ploch veřejných prostranství je zajistit nejen dostatek zeleně, ale i dostatek ploch pro společenské aktivity (shromažďování, dětská hřiště, odpočívadla apod.). Vznikají jako součást zástavby, vytváří urbanistickou hierarchizaci a kategorizaci území a jsou pro organizaci města zásadní.“

Sídliště je umístěno na dně hlubokého, poměrně sevřeného terénního zářezu - rokle, jejíž podélná osa se prudce svažuje z planiny Zelený Pruh do branické kotliny v nivě Kunratického potoka. Sídliště se nachází zhruba uprostřed podélné osy rokle, v místě její hloubky 30-35 m od horních hran k ose sbíhajících svahů. Sídliště je celé obklopené zástavbou rodinných domů a k nim příslušejících oplocených zahrad. Sídliště je tak vlivem uvedených skutečností jakýmsi izolovaným sídelním ostrůvkem v okolní vilkové zástavbě. Veřejná prostranství sídliště Mezivřší jsou z uvedených důvodů jediným bezprostředně dostupným prostranstvím k běžnému,

2

dennočasněmu volnočasovému vyžití obyvatel sídliště. Není jiné alternativy k uspokojení těchto základních potřeb obyvatel sídliště, aby nebylo nutné vykonat náročnou cestu do dalších částí města s přechodem silničních komunikací. Nejbližší parky a dětská hřiště: park a dětské hřiště Zelený Pruh- vzdálenost 631 m, převýšení 4,75 %, doba chůze 10 minut; dětské hřiště Na Mlejnku -vzdálenost 810 m, převýšení 5 %, doba chůze 12 minut.

Mělo by být nesporné, že představa, kdy obyvatel modernistického sídliště v periferní části města musí k uspokojení svých základních volnočasových potřeb překonávat cestu výše uvedených parametrů, je zcela absurdní a zcela odporuje principům městského urbanismu civilizovaného evropského státu v 21. století, stejně jako základním tezím MPP. Ostatně hlasitě deklarovanou tezí MPP je „město krátkých vzdáleností“.

Z uvedených důvodů je nesporné, že vlastník výše uvedeného bytu a spoluvlastnického podílu na výše specifikované budově a na pozemku je dle stavebního zákona i ustálené judikatury vlastníkem návrhem dotčené nemovitosti a náleží mu právo podat námítku

v procesu pořizování územního plánu proti návrhu územního plánu (zde proti návrhu MPP).

K doplnění výše uvedené specifikace území je potřeba jednoznačně definovat, že dotčenému území zdánlivě blízký místní park Školní vrch, jak je s kódem 123/873/2121 vymezen v návrhu MPP, a na který by někdo neznalý reálných faktů mohl odkázat jako na park přímo sousedící se sídlištěm Mezivrší, a to při prostém, nekvalifikovaném pohledu na návrh MPP v 2D grafice. Tento park je však pro běžné, dennodenní volnočasové potřeby obyvatel sídliště zcela nezpůsobilý, jelikož se jedná ve skutečnosti o příkrý přírodní svah se souvislým lesním porostem, navíc ze sídliště Mezivrší přístupný-fen velmi komplikovaným a bariérovým terénem (pro méně fyzicky zdatné osoby nebo rodiče s kočárky objektivně zcela nepřístupný). Jestliže dle textové části MPP má mít místní park význam pouze pro obyvatele nejbližšího okolí, tak park Školní vrch tento předpoklad absolutně nenaplní a jednoznačně se jedná u tohoto území dle terminologie a kategorizace MPP o městskou přírodní plochu, kde se nepochybně předpokládá jiný význam a funkce pro město a jeho obyvatele než u místního parku.

Čtvrťový park 123/873/2297 Branické skály, další nejbližší položený park od sídliště Mezivrší v pohledu 2D grafiky MPP, je z hlediska dostupnosti ve dvojnásobně větší vzdálenosti, než výše uvedený příklad blíže položeného parku Zelený Pruh a v žádném případě tak nemůže plnit funkci pro uspokojení nejzákladnějších volnočasových aktivit obyvatel sídliště.

Popis vývoje území

Před více než dvaceti roky byly nezastavěné pozemky sídliště Mezivrší (v rozsahu jeho I. etapy), včetně zastavěné plochy pod jedním bytovým domem sídliště, vlastnický odděleny od vlastnictví bytových domů. Tím byl nastartován konflikt v území, který vznikl mezi obyvateli této části Braníka (nikoliv tedy jen obyvateli sídliště Mezivrší) na straně jedné a podnikatelským subjektem ve stavebnictví, vlastníkem pozemků sídliště na straně druhé. Vlastník pozemků v roce 2007 předložil příslušným orgánům první návrh záměru na výstavbu na pozemcích veřejného prostranství sídliště Mezivrší a byla zahájena první správní řízení. Od té doby, tedy po dobu osmnácti let, konflikt v území kontinuálně probíhá, když procesně v průběhu uvedené doby finálně vyvrcholil třemi územními řízeními a v několika dalších pokusy investora zahájit proces k realizaci zástavby, včetně tlaku na vlastníky bytů v bytových domech při ulici Mezivrší ze strany vlastníka pozemků z důvodů vykonstruovaného neoprávněného užívání přístupových chodníků a parkovišť příslušejících k bytovým domům. Reálným, viditelným důsledkem tohoto letitého konfliktu je totální devastace původního parkové upraveného veřejného prostranství sídliště způsobená neudržováním pozemků jejich vlastníkem. Nejenže z původního parku zmizely

všechny jeho prvky, jako pískoviště, prolézačky, lavičky a hřiště, ale území původního parku je ve stavu, který lze zcela seriózně označit „městskou džunglí“, termínem, který tvůrci MPP používali v počátcích příprav MPP.

3

Oni tak tedy charakterizovali a měli na mysli především nestabilizovaná, tzv. „místa nikoho“, na jejichž údržbu se městu nedostává kapacit a prostředků a současně mají potenciál pro rozvoj města. V případě přírodní džungle sídliště Mezivřší se však jedná o stabilizovanou plochu uvnitř sídliště, navíc původně kvalitně urbanizovanou(! v kontextu doby a podmínkách vzniku sídliště!) a mnoho let řádně udržovanou a která léta bezezbytku plnila určené funkce. Než současný vlastník pozemků usoudil, že v sídlišti Mezivřší provede další rozsáhlou zástavbu a narazil na odpor obyvatel, schopných kvalifikovaně se bránit jeho záměru.

Proces pořizování MPP a zapojení obyvatel území

Z důvodů výše uvedených obyvatelé sídliště Mezivřší věnovali pozornost přípravě Metropolitního plánu větší, než by tomu bylo v případě, kdyby v území jejich sídla byl stav uspokojivý. Vkládali do MPP své naděje, že s jeho platností budou vymezeny limity využití dotčeného území přesněji a v detailu místa podrobněji, než tomu je v stávajícím platném územním plánu hl. m. Prahy, kdy se často text prostorového regulativu pro stabilizované plochy ve výkladu relativizuje, ohýbá a vykládá jinak, než je jeho smysl. Což je pravděpodobně důvodem, že vlastníkem pozemků se stal developer, a jedním z hlavních důvodů výše popsaného vývoje území. Naděje obyvatel území se posilovala se zveřejňováním úvodních tezí a koncepčních cílů připravovaného Metropolitního plánu, jako například, že bude dbát ve vymezených zastavitelných částech území na vyváženou a charakteru prostředí odpovídající strukturu zástavby s náležitou kompozicí veřejných prostranství.

Právě ve smyslu naplnění této úvodní základní teze MPP obyvatelé lokality Mezivřší předložili prostřednictvím MČ Praha 4 už počátkem roku 2014 svůj podnět a požadavek na jasné vymezení parku v sídlišti Mezivřší do MPP, a to v rámci přípravného procesu k tvorbě MPP tzv. „rozhady k charakteru a rozvoje jednotlivých částí města“. Tímto lze deklarovat, že obyvatelé lokality Mezivřší se aktivně zajímali o proces přípravy MPP od samého počátku příprav a byli aktivní v spolupráci. K jejich uspokojení byl park v sídlišti Mezivřší vymezen od prvního zveřejnění připravovaného MPP. První screenshot s vymezeným parkem v grafických podkladech MPP je k dispozici z roku 2016. Ve stejném rozsahu byl park v Mezivřší vymezen v návrhu MPP předloženém v rámci společného jednání

v roce 2018. Obyvatelé Mezivrší, stejně jako MČ Praha 4, podali v rámci společného jednání připomínku k parku v Mezivrší s požadavkem rozšířit plochu vymezení parku na větší část veřejných prostranství, než tomu bylo v návrhu MPP. V úplně stejném rozsahu jako v roce 2018 byl park v Mezivrší vymezen v návrhu MPP v roce 2022 v rámci veřejného projednání.

Jako vlastník uvedených nemovitostí a subjekt popsaného mnohaletého konfliktu v území jsem devět let (2016 - 2025) žil v přesvědčení, že MPP v předmětném území vymezí nestavební blok s městským parkem a budou tak jednoznačně vymezená pravidla pro využití území jako i pro případné další stavební dotvoření daného území a budou tak vytvořeny předpoklady, aby se situace po téměř dvaceti letech posunula k řešení smysluplnému a ve smyslu veřejného zájmu žádoucím. Vymezením parku v sídlišti Mezivrší by byla jen potvrzená platná skutečnost (vyplývající rovněž z výše citovaných rozhodnutí správních orgánů), že nezastavěné plochy v prostoru sídliště nejsou zbytkové plochy určené k zástavbě, ale naopak jde o plochy, jež mají být ponechány volné (nezastavěné) a mají být využity pro zeleň a jiné veřejné prostory jako doplnění k stávající intenzivní zástavbě bytových domů a s nimi souvisejících staveb a k plnění funkce pro nejzákladnější volnočasové potřeby obyvatel sídliště.

Uvedené přesvědčení vyplývalo z faktů, že se jedná o oprávněný a vzhledem k reálné situaci v území velmi opodstatněný požadavek, který navíc je zcela v souladu s proklamovanými prioritami MPP, a dále jsem nabyl pevného názoru, že pořizovatel a projektanti MPP se s požadavkem na vymezení parku v Mezivrší ztotožnili nebo dospěli při analýze území k stejnému závěru jako obyvatelé území a MČ Praha 4, když park v Mezivrší

4

byl v grafických podkladech MPP kontinuálně vymezen po celou uvedenou dobu pořizování MPP.

Návrh MPP pro opakované veřejné projednání a provedená úprava v plánu v dotčeném území

Ve zveřejněném návrhu MPP k opakovanému veřejnému projednání v r. 2025 zcela neočekávaně není městský park v Mezivrší vymezen.

Za situace, kdy bylo dlouhou dobu jednoznačně zjevné, že o způsobu funkčního určení a řešení detailu daného místa do územně plánovací dokumentace MPP panuje shoda mezi aktivními obyvateli území, projektanty a pořizovatelem MPP a MČ Praha 4 reprezentující veřejný zájem samosprávného správce příslušné městské části.

Čí zájem byl tedy pořizovatelem MPP aktuálně vyhodnocen jako ten nejvíce oprávněný a opodstatněný, když došlo k odstranění vymezení místního parku v sídlišti Mezivřší z aktuálně předloženého návrhu MPP? Odpověď je jednoznačná: vlastníka pozemků sídliště, podnikatelského subjektu v oblasti stavebnictví. Jaký zájem je tohoto subjektu? Jednoznačně vygenerovat z dané plochy, kde byl vymezen park, podnikatelský zisk. Naopak, stav, kdy by v předmětné ploše (konkrétně se jedná o část parcely č. 951/3 k. ú. Braník) byl jednoznačně vymezen nestavební blok s městským parkem, znamenal pro podnikatelský subjekt konec jeho úvah o možnosti vygenerovat zisk z předmětné plochy veřejného prostranství.

Vzhledem z pohledu občana k drakonickému procesnímu termínu k podání námítky (který je zcela v nepoměru ke třem a půl rokům vyhodnocování námitek a připomínek podaných v rámci veřejného projednání v r. 2022 odborným aparátem hl. m. Prahy a dvanácti rokům přípravy MPP), který při nečekaném zvratu v návrhu ÚPD (MPP) má prakticky pouze jeden měsíc času, aby vzniklou situaci zachytil, zorientoval se, nastudoval podklady, shromáždil fakta a sestavil koncept námítky, nezbyvá aktuálně čas, aby se občan pídil po důležité odpovědi, proč a především na základě jakého podnětu a jakého subjektu pořizovatel MPP rozhodl o vyškrtnutí parku v Mezivřší z návrhu MPP.

Proto aktuálně lze vycházet jen z odpovědi pracovníka pořizovatele MPP (Burianová Jitka, MHMP, UZR, e-mail ze dne 5.11.2025) na písemný dotaz aktivního občana území: „v návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 byla v lokalitě Braník vymezena plocha „Park v Mezivřší (místní park)“ s kódem 1231350/2120. V rámci následných úprav návrhu, které probíhaly po vyhodnocení připomínek a projednáních s dotčenými subjekty, byla tato plocha upravena tak, aby odpovídala aktuálnímu využití území a vlastnickým poměrům. V návrhu určeném pro opakované veřejné projednání v roce 2025 je tedy plocha vymezena v kontinuitě s platným územním plánem.“

Podané vysvětlení je třeba odmítnout a rozporovat s tímto odůvodněním:

- úpravy návrhu proběhly na základě vyhodnocení připomínek; kdo a v jakém znění podal nesouhlasnou připomínku/námítku k vymezení parku v Mezivřší v návrhu MPP? Pořizovatel MPP v rámci veřejného projednání návrhu MPP dne 19. 11. 2025 odkázal na odkaz <https://praha.eu/documents/d/upn/03> informativní vyjádření vp-zip. kde jsou dle pořizovatele shromážděny a zveřejněny všechny připomínky a námítky podané v rámci veřejného projednání v r. 2022. V předmětných souborech nebyla dohledána žádná nesouhlasná námítka ani připomínka k vymezení parku v Mezivřší. Dokonce ani vlastníka dotčeného pozemku parc. č. 951/3 k. ú. Braník! Naopak

byly dohledány pouze připomínky podporující vymezení parku v Mezivrší, když MČ Praha 4 reprezentující veřejný zájem v rámci komplexní připomínky opakovaně požadovala vymezení větší plochy parku, než byla v návrhu MPP v r. 2022.

5

- úpravy návrhu proběhly na základě projednání s dotčenými orgány jaký orgán a v jakém smyslu vydal nesouhlasné stanovisko k vymezení parku v Mezivrší v návrhu MPP?

- plocha byla upravena tak, aby odpovídala aktuálnímu využití území aktuální využití dané konkrétní plochy (parc. č 951/3 k. ú. Braník), správními orgány opakovaně potvrzené jako veřejné prostranství, je detailně určené výše specifikovaným rozhodnutím o umístění stavby č. j. OÚPA NVP-6298/73. Pokud by tedy MPP měl naplnit svou deklarovanou ambici, tj. že „se zaměřuje na rozvoj a kultivaci veřejných prostranství“ a dokáže pracovat v plánování města ve větším detailu než stávající územní plán, tak konkrétní plocha (předmětná část parc. č 951/3 k. ú. Braník) má být právě z uvedených důvodů vymezená jako městský park.

- plocha je vymezena v kontinuitě s platným územním plánem při plošném uplatnění tohoto odůvodnění pořizovatele pro všechny stabilizované plochy města pak postrádá logiku hlasitá argumentace iniciátorů a odpovědných tvůrců MPP, že současný územní plán Prahy je zastaralý a nedostatečně funkční a odůvodnění pro uplatnění úplně jiného pojetí MPP oproti stávajícímu územnímu plánu. Současně platí, že dle aktuálních územně analytických podkladů hl. m. Prahy, atlas ÚAP, je předmětná plocha definována jako veřejně přístupné prostranství.

- plocha byla upravena tak, aby odpovídala aktuálním vlastnickým poměrům
Sdělení pořizovatele tedy je, že park v Mezivrší byl z návrhu MPP odstraněn z důvodu zájmů vlastníka. Je tedy nejasné, jak byl pořizovatel informován, jaký je zájem vlastníka pozemku, když tento vlastník vyjádření svého zájmu neuplatnil v rámci zákonného procesu veřejného projednání návrhu MPP v roce 2022, jak vyplývá ze zveřejněných materiálů hl. m. Prahy.

Přesto budeme pokračovat ve vypořádání uvedené části sdělení pořizovatele:

Aktuální vlastník pozemku nabyl pozemek (spolu s dalšími pozemky tvořícími sídliště Mezivrší) v roce 2005 formou nepeněžního vkladu do základního kapitálu obchodní společnosti. Za situace, která byla z hlediska využití pozemků všeobecně daná a veřejně ověřitelná. Jak

je výše podrobně specifikováno, způsob využití předmětných pozemků byl a je jasně definován rozhodnutím o umístění stavby č. j. OÚPA NVP-6298/73 a nabyté pozemky byly a jsou nedílnou součástí koncepčně urbanizovaného celku sídliště Mezivrší.

Tato skutečnost byla potvrzena v Rozhodnutí ÚMČ Praha 4, odbor stavební ze dne 22. 1. 2016, č.j.: P4/010966/16/OST/RUHA, které se vztahovalo k dotčené ploše: „z nástrojů územního plánování vyplývá, že pozemky záměru jsou veřejným prostranstvím zahrnutým do kategorie veřejná zeleň, které je zapotřebí revitalizovat a zachovat na ně přístup každému bez omezení. Zeleň jako taková byla i součástí koncepce urbanistického návrhu lokality sídliště Mezivrší, přičemž v jedné z podmínek v archivu dohledaného vydaného Rozhodnutí o umístění stavby č.j. OÚPA NVO- 6298173 ze dne 8.6.1973, zpracované pod bodem 12 bylo uvedeno: „Volné plochy u novostaveb budou upraveny sadově s umístěním hřiště a pískoviště pro děti a budou osázeny v max. možné míře zelení. Pozemek nebude oplocen.“.

A dále v navazujícím Rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017 „... veřejné užívání pozemků obklopujících stavby bytových domů a stavby občanské vybavenosti bylo součástí původní urbanistické koncepce již od počátku a lze usuzovat, že odvolatelka předmětné pozemky nabyla do vlastnictví iako součást veřejného prostranství.“.

Požizovatel MPP v rámci veřejného projednání návrhu MPP dne 19. 11. 2025 prohlásil, že přistupoval k vypořádání námitek a připomínek podaných v rámci prvního veřejného

6

projednání v r. 2022 s principem, aby MPP nezatěžoval vlastníky vyššími nároky než platný územní plán a nedocházelo ke konfliktu s legitimním očekáváním vlastníků.

Vlastník pozemků v sídlišti Mezivrší objektivně nemohl mít v době nabytí pozemků do svého vlastnictví jiná legitimní očekávání z jejich vlastnictví, než vyplývala z platného územního plánu hl. m. Prahy, z předcházejících správních rozhodnutí k předmětnému území (především z rozhodnutí o umístění stavby č. j. OÚPA NVP-6298/73) a stavu nabývaných staveb (objekt bývalé občanské vybavenosti), resp. míře jejich konzumace (ve smyslu ustanovení stavebního zákona platného v době nabytí pozemků). Fakt, že jeho subjektivní očekávání mohla být jiná, nic na objektivní skutečnosti nemůže změnit.

Vlastník pozemku se během dvaceti let několikrát pokusil prolomit skutkový stav a získat správní rozhodnutí k povolení zastavět plochy veřejného prostranství sídliště (a speciálně plochu pozemku parc. č.

951/3 k. ú. Braník, jak je aktuálně vymezená v katastru nemovitostí) bytovým komplexem. Nikdy se mu to nepodařilo, a to především, že jeho záměr byl v konfliktu s aktuálním územním plánem, jak bylo vždy příslušnými stavebními úřady podrobně odůvodněno.

Např. v rozhodnutí ÚMČ Praha 4, odbor stavební č.j.

P4/038467/11/OST/JARY ze dne 7. 4. 2011: „Z hlediska směrné části územního plánu se předmětná stavba nachází v území bez stanovené míry využití území. Podle ust. odst. 4 odd. 8, Míra využití území a prostorové uspořádání, přílohy č. 1 územního plánu, Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hl.m. Prahy, to znamená, že se jedná o „stabilizované zastavitelné území“, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj, proto zde není stanovena míra využití území a z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.

Umístění navržené stavby však naruší urbanistický a architektonický charakter prostředí. Pozemek navrhované stavby se nachází v lokalitě převážně obytné zástavby úžlabí západního svahu vltavské kotliny v prostoru mezi Branickou skálou a Branickým náměstím, která má v pásu podél vodního toku Vltavy až po úroveň ulice Nad Vinohradem převážně charakter zástavby městského typu, vytvářející uzavřené, poměrně kompaktní bloky. Výše po svahu se nachází rozsáhlé kompaktní území volnější izolované zástavby privátních staveb pro bydlení, tvořené převážně zástavbou rodinných domů a viladomů v zahradách, které spoluvytvářejí jednu z nejrozsáhlejších pražských vilových čtvrtí s řadou architektonicky hodnotných staveb. V prostoru ulic Nad Šálkovnou a Mezivřší byl charakter této čtvrti v 70. letech minulého století necitlivě narušen výstavbou pěti sedmipodlažních bytových panelových domů, včetně občanské vybavenosti a dále výstavbou čtyřpodlažních bytových domů na severní straně ulice Nad Šálkovnou.

Navržený objekt je umístěn v prostoru, který v současné době slouží pro doplňkovou městskou zeleň. Objekt je navržen jako naprosto solitérní prvek, který svým umístěním a objemem bere již architektonicky narušenému území jakoukoliv možnost na urbanistické dotvoření území, zejména na možnost citlivého propojení vilové zástavby s moderní výstavbou v 70. letech, jeho umístění je navrženo bez jakékoliv urbanistické koncepce, pouze s účelem maximálního možného využití pozemků žadatele... Z uvedených údajů je zřejmé, že navržená stavba hmotově i z hlediska míry zastavění území neodpovídá ani charakteru nové bytové zástavby ze 70. let a není ji tedy možné považovat za dotvoření stávající urbanistické struktury.“, •

a v navazujícím rozhodnutí sp. zn. S-MHMP 528341/2011/OST/Fr Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 13. 9. 2011: „Dotčené území je charakterizováno jako území s dosavadním

charakterem daným stávajícími funkčními a prostorovými vazbami, které se nebudou zásadně měnit. Z tohoto důvodu není ve stabilizovaném území v územním plánu stanovena míra využití území, neboť platí předpoklad zachování stávajících prostorových

7

vazeb a nepřípustnost další rozsáhlé stavební činnosti. Z hlediska limitů rozvoje je v takovém území možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury (oddíl 8 odst. 3 přílohy č. 1 k vyhlášce č. 3211999 Sb. Hl.m. Prahy). Lze přisvědčit vyjádřenému názoru odvolatele, že pojmy „rozsáhlá stavební činnost“ či „významný rozvoj“ nejsou příslušnými právními předpisy definovány. Nelze však tyto pojmy vykládat tak, že nestanovení míry využití území ve stabilizovaném území umožňuje jakoukoliv výstavbu, která splní požadavky funkčního využití dle ÚPn. a požadavky vyhlášky č. 2611999 Sb. Hl.m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavní městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (OTPP). Jak výše uvedeno, i ve stabilizovaném území se uplatňuje požadavek prostorové regulace. Předmětné území se nachází v terénním zářezu údolí při ulici Mezivřší, stávající zástavba je tvořena převážně izolovanými budovami rodinných domů a bytovými domy menších hmot. Výjimku tvoří několik panelových domů realizovaných východně od navrhované stavby, které mají 7 nadzemních podlaží a zastavěné plochy (dle údajů z evidence katastru nemovitosti) 354 m² (č.p. 1444) a 704 m² (č.p. 1445 + č.p. 1446). S ohledem na okolo/ně zástavbu lokality jsou tyto panelové domy urbanistickým a architektonickým excesem minulých let. Bylo zjištěno, že půdorysná plocha navrhované stavby bytového domu má být cca 1550 m², což překračuje půdorysné rozměry staveb v okolí. Výškou je pak navrhovaná stavba srovnatelná pouze se zmíněnými panelovými domy, stávající výškovou hladinu okolních staveb realizovaných jižně, severně a západně navrhovaný záměr výrazně překračuje, a to o 4 až 6 nadzemních podlaží. Argumentace žadatele, že stavba je umístěna pouze na 10,81 % plochy pozemků ve vlastnictví investora, je z hlediska posouzení hmoty navrhované stavby irelevantní, neboť hmota záměru v kombinaci jeho délky a výšky, bez ohledu na velikost pozemkové plochy, prokazatelně dominuje okolí a je oproti ostatním stavbám v lokalitě objemově výrazně větší. - ••

MHMP OST se ve výsledku svého posouzení navrhovaného stavebního záměru ztotožňuje s posouzením stavebního úřadu, který stavbu hodnotí jako nereagující na okolní stávající zástavbu, kterou nelze považovat za dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury v území, tedy jako záměr, který je v rozporu s požadavkem ust. oddílu 8 odst. 3) při/ohy č. 1 k vyhlášce č. 3211999 Sb. hl.m. Prahy."

Jelikož se v případě parku v Mezivrší jedná dle stávajícího územního plánu o stabilizované území, kde je tedy urbanistická struktura stabilizována a není možná další stavební činnost, což je potvrzeno i uvedenými rozhodnutími, nemůže zde nikdo mít důvodné očekávání, že na dané ploše může být realizována nějaká výstavba. Návrh MPP zde tedy ani není v „kontinuitě“ ke stávajícímu územnímu plánu, když stávající územní plán signalizuje vymezením daného území jako stabilizovaného omezenou zastavitelnost daného místa, na rozdíl od nynějšího návrhu MPP, který by naopak umožnil zastavitelnost daného parku (vymezení dané plochy jako „zahrady“ nezastavitelnost této plochy nezajišťuje).

Na základě výše uvedených skutečností není v případě parku v Mezivrší opodstatněný argument, že by vymezením Parku v Mezivrší v MPP došlo k omezení vlastníka pozemku nad rámec současného skutkového právního stavu definujícího možnosti a limity využití předmětného pozemku nebo že by se jednalo o kontinuitu se stávajícím územním plánem, když je tomu právě naopak! Vymezením místního parku v dané ploše v územně plánovací dokumentaci (v MPP) by právě naopak došlo k potvrzení stávajícího právního a skutkového stavu.

Možné důsledky v území ve variantě nevymezení parku v MPP Situace, pokud by byl MPP schválen v podobě, kde by park v Mezivrší nebyl vymezen, by v případě sídliště Mezivrší znamenala zhoršení podmínek k ochraně hodnot tohoto sídliště a jeho předpokladů pro kvalitní bydlení ve městě, než jsou nastaveny aktuálním územním plánem hl. m. Prahy. Což je zcela v rozporu s jednou ze základních proklamací obhajující koncepci

8

MPP, která zní: „Metropolitní plán totiž o tzv. stabilizovaná (v současnosti obydlená) území mnohem více pečuje, než tomu bylo ve starém územním plánu, který platí od roku 1999 dodnes. Jako příklad lze uvést, že konečně budeme mít plán, který zabraňuje zahušťování sídliště neboť velmi přísně zamezuje jakékoli zástavbě v sídlištní zeleni.“

nebo

„Metropolitní plán Prahy dává důraz na charakter jednotlivých částí hlavního města, snaží se je definovat, rozčlenit. Sídlíště jsou vymezena jako lokality specificky chráněné, respektive regulované, aby si zachovala svou kvalitu, což u nás není obvyklé.“

Skutečností však je, že v regulativech MPP je takto explicitně formulovaná ochrana modernistických sídlišť poskytnutá jen takovým, které se nacházejí v lokalitách typu struktury

(07) modernistická struktura, kde nezastavěná, zpravidla veřejně přístupná část stavebního bloku je MPP definována jako Park ve volné zástavbě, kde je dle regulativů MPP (článek 94) umísťování nových budov, mimo přesně definované výjimky, skutečně nepřípustné.

Sídliště Mezivřší je však součástí lokality typu struktury (06) struktura zahradního města, ve které je nezastavěná část stavebního bloku MPP označená jako Zahrada, pro které není definována žádná ochrana proti tzv. zahušťování, a naopak se zde vychází z obecného ustanovení pro stavební bloky (čl. 89 MPP) (1) Ve stavebním bloku je možné umísťovat nové budovy... , a v kombinaci s možným výkladem dle čl. 74 MPP (1) Ve stabilizovaných plochách se míra využití odvozuje od oko/nf zástavby, by byla vytvořena situace, která by umožnila sídliště Mezivřší intenzivně zahustit další zástavbou odvozenou od stávajících výškových domů sídliště.

V reálné situaci by tak MPP vytvářel podmínky, kdy dvě identická modernistická sídliště by měla jinou regulativní ochranu, a to jen z důvodu, že každé je v různě pojmenovaném typu „mateřské“ lokality.

Ba co více, sídliště Mezivřší, které bylo vybudované uprostřed vilové, historicky urbanisticky velmi cenné lokality a je dle definice MPP proto součástí lokality typu struktury (06) struktura zahradního města by mělo být MPP zásadně méně chráněné proti další vnitřní „zahušťující“ intenzivní stavební činnosti, než hypoteticky zcela identické sídliště, které bylo vystavěné v době svého vzniku v úplně okrajových částech města ve volné krajině a je proto MPP kategorizované v lokalitě typu struktury (07) modernistická struktura. Což je zcela jednoznačně systémovým nedostatkem MPP, vytvářejícím neopodstatněnou nerovnost pro regulaci stejných typů zástavby v různě označených lokalitách.

Pokud tuto racionální úvahu rozvedeme ještě více, tak při hypotéze, že by v daném území žádné sídliště Mezivřší nestálo a plocha by stále byla stejného charakteru jako před výstavbou sídliště, tj. ovocným sadem, tak zcela nepochybně by tato plocha byla aktuálně MPP chráněná jako přírodně cenné území ve městě nebo při teoretické eventualitě transformace na zastavitelné území, by nová přípustná zástavba, tj. přípustná míra využití území, byla jednoznačně určená charakterem okolní zástavby, tj. zástavbou rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území.

Nicméně sídliště Mezivřší v daném území bylo vystavěno do současného rozsahu, čímž objektivně došlo k narušení charakteru a identity předmětného území. A z důvodů výše uvedených by však ve variantě nevymezení parku v Mezivřší v MPP došlo k situaci, že by byly vytvořené MPP reálné podmínky, aby se dané území (lokalita)

s převládající subtilní zástavbou rodinných domů v zahradách a již narušené sídlišťem Mezivřší v stávajícím rozsahu, urbanisticky poškodilo a stavebně přetížilo ještě dál a více další intenzivní výstavbou. Toto by byl zcela nežádoucí stav a závažný systémový nedostatek MPP.

Jak vyplývá z příslušné dokumentace k výstavbě sídliště z archivu stavebního úřadu MČ P4, předmětné území bylo tzv. směrným plánem, schváleným vládou ČSSR, určené jako nezastavitelné, právě s ohledem na mimořádnou přírodní hodnotu místa. Lokalitu stavby si

9

však vybrala tehdejší vlivná česká státní pojišťovna pro výstavbu bytů pro své zaměstnance a z „důvodů politicko-hospodářských“ došlo k zastavění území.

Na faktu, že výstavbou modernistického sídliště Mezivřší ve středu území (lokality) zcela odlišného charakteru a struktury zástavby už došlo k architektonickému a urbanistickému narušení daného území, se shodly správní orgány, rozhodující v předcházejících správních řízeních k předmětnému území, jak je podrobně specifikováno výše v tomto odůvodnění.

Na výše specifikovanou možnost závažného systémového nedostatku MPP v případech modernistických sídlišť, která jsou součástí jiných stabilizovaných lokalit, než jsou lokality typu struktury (07) modernistická struktura, opakovaně upozorňovala MČ Praha 4 ve svých připomínkách v rámci schvalovacího procesu MPP. Je nepochopitelné, že ani takto opakovaně uplatněná připomínka takového subjektu, jakým je největší pražská městská část, nenašla vyslyšení u odpovědných za MPP.

Požadované řešení území a závěr

Pokud tedy odpovědní za MPP zamítl připomínky MČ Praha 4 k uvedenému systémovému nedostatku návrhu MPP, pak o to více bylo na místě, aby věnovali pozornost jednotlivým případům modernistických sídlišť, kde k takovým nežádoucím jevům může reálně dojít. Sídlíště Mezivřší je ukázkový příklad takové možnosti, kde je vysoká pravděpodobnost výrazného zhoršení celkového stavu, pokud nebude toto modernistické sídlíště a potažmo tím celá lokalita chráněná jiným nástrojem MPP. Tím nástrojem právě a jednoznačně bylo a má být vymezení městského parku v místě stávajícího veřejného prostranství sídliště.

Jedním ze zákonem stanovených cílů územního plánování je zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

V konkrétním případě území Mezivřší jde o nesoulad mezi soukromým zájmem jednoho podnikatelského subjektu na straně jedné a soukromým zájmem stovek jiných vlastníků nemovitostí a obyvatel území a veřejným zájmem reprezentovaným MČ Praha 4 na straně druhé.

Přesto pořizovatel aktuálně nadřadil soukromý zájem vlastníka pozemku nad zájmy všech ostatních oprávněných subjektů, a to navíc v situaci, kdy pořizovatel zřejmě jen předpokládal, jaký zájem vlastníci pozemků má nebo může mít. Na rozdíl od ostatních oprávněných, kteří své zájmy jasně deklarovali a odůvodnili a transparentně uplatnili v rámci zákonného procesu pořizování a schvalování územního plánu.

Argumentuje-li pořizovatel legitimním očekáváním vlastníka pozemku, pak stejná kritéria musí platit i pro mě, vlastníka nemovitosti úpravou v návrhu dotčené. Svou nemovitost jsem nabyt za jasně stanovených podmínek, včetně dle rozhodnutí č. j. OÚPA NVP-6298n3. Tímto rozhodnutím bylo určeno vytvoření jasně definovaného životního prostoru bezprostředně kolem bytového domu, v kterém vlastním byt a které tedy s vlastnictvím bytu neoddělitelně souvisí. V hodnotě mého bytu jsou zahrnuty i benefity, které z potenciálu předmětného veřejného prostranství a možnosti užívat toto prostranství vyplývají. Je tak zcela mým legitimním požadavkem, aby tato skutečnost byla v MPP zohledněna.

Pokud došlo za situace a podmínkách výše popsanych k nynějšímu „vyškrtnutí“ parku z ploch sídliště Mezivřší v návrhu MPP předloženého k opakovanému veřejnému projednání a k této úpravě došlo oproti návrhům MPP předložených v předcházejících procesních krocích zákonného procesu pořizování územního plánu, není takový úkon odůvodnitelný a slučitelný s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona, se stanovenými prioritami územního plánování dle Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy. viz /odd. a) 1.1 e) zachovat a rozvíjet krajinné a parkové plochy, které doplňují kompozici města, podporovat vznik nových ... I a v neposlední řadě s Metropolitním plánem a jeho základními tezemi, např. /článek 10 (3) b)

„Metropolitní plán chápe pražské městské parky ve své různorodosti jako architekturu doplňující celkovou kompozici města. Parkové plochy jednoznačně vymezuje a mezi sebou je systémově a hierarchicky provazuje.“I, /článek 10 (9) a) „Metropolitní plán

podporuje rozvoj kvalitních veřejných prostranství ... " / a dále např. /článek 9 (4) „Základní koncepce respektuje strukturální uspořádání zastavitelného území v závislosti na uspořádání veřejných prostranství. Veřejná prostranství jsou pojímána jako základ struktury ...".

Hledal-li by se skutečně soulad mezi rozdílnými soukromými a veřejnými zájmy v území („dohoda o využití území“), pak v ploše sídliště Mezivrší jsou („zkonzumované“) objekty; mnoho let nefunkční objekt občanské vybavenosti (parcela č. 939/2) a objekt již nefunkční kotelny (parcela č. 957/2), kde je zcela legitimní jejich transformace na jiné využití a náhrada za nové objekty v mezích mantinelů příslušné stavební regulace. Náhrada těchto objektů by splňovala definici dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury. Jiná stavební expanze do ploch sídlištní zeleně nemůže být přípustná („ochrana sídlištní zeleně“ je přeci jednou z priorit MPP, jak doslovně prohlásil pan Ing. arch. Filip Foglar, ředitel odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, pořizovatele MPP na veřejném projednání návrhu MPP dne 19. 11. 2025).

Závěrem této podané námítky žádám, aby ji pořizovatel kvalifikovaně a zodpovědně vyhodnotil v celém jejím rozsahu a ve smyslu svých zákonných povinností, mezi které dle mého nejlepšího přesvědčení nepatří záchrana neuvážených investic podnikatelských subjektů v oblasti developmentu.

Na základě výše uvedených argumentů žádám, aby v Územního plánu hl. m. Prahy (v Metropolitním plánu) byl Park v Mezivrší vymezen stejně, jako byl v návrhu MPP pro první veřejné projednání konané v r. 2022

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven, ve výkresu Z02 bude opětovně vymezen místního park V Mezivrší, a to s mírnou korekcí - redukcí v severozápadní části původního vymezení (posunutí hranice na východ cca o 13 m).

Byl podrobně zohledněn stávající stav v území, urbanistická koncepce a charakter okolí. Byly posouzeny a zváženy veškeré námítky a připomínky, které pořizovatel obdržel. K argumentům podatelů z hlediska požadavku na opětovné vymezení nestavebního bloku bude zejména s ohledem na hodnotnou stávající parkovou

plochu vyhověno, protože byla v rámci opětovného prověření shledána jako nezbytná a neoddělitelná součást charakteru lokality s významným přínosem pro veřejné zájmy, které dle názoru pořizovatele převyšují nad zájmy soukromými. Podrobné důvody podatelů viz konkrétní ID v rámci lokality 350 v této části odůvodnění návrhu MPP, konkrétně v kapitole 15 odůvodnění návrhu MPP.

Z výše uvedených důvodů bude park opětovně vymezen. Návrh bude upraven do předchozí podoby ve veřejném projednání, s dílčí úpravou hranic parku na severozápadě, z důvodu minimalizace zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, v rámci správní úvahy pořizovatele při vážení veřejných zájmů. Úpravou nebudou negativně dotčeny žádné veřejné zájmy ani koncepce územního plánu. Úpravou bude dotčen pouze vlastník pozemku, kterému byla pořizovatelem dána možnost dle správního řádu vyjádřit se k této úpravě. Nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu, z důvodu které by musel být návrh MPP opakovaně veřejně projednán.

Dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) platí, že „jestliže by vyřízení námítky vedlo k řešení, které přímo ovlivní oprávněné zájmy některé osoby jiným způsobem než návrh opatření obecné povahy, a není-li změna zjevně též v její prospěch, zjistí správní orgán její stanovisko“. Vlastník pozemku byl pořizovatelem vyzván k uplatnění svého stanoviska. Výzva pořizovatele, jakož i stanovisko vlastníka, je součástí spisu vedeného pro opakované veřejné projednání návrhu MPP.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikатурních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy

došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036787

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 430

Podatel | **MOKROVICSOVÁ JIŘINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJZCH

Lokalita | 114, 510, 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZJZCH a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPP09XV7B6

Námítka

ID 3036785

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 431

Podatel | **MOKROVICSOVÁ JIŘINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZK0FI

Lokalita | 114, 510, 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZK0FI a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPP09XV7B6

Námítka

ID 3034352

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 432

Podatel | **BROŽOVÁ OLGA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZK40T

Identifikátor podání Portálu Pražana | ra4qzd33

Lokalita | 283

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Vlastník je spoluvlastníkem podílu o velikosti id. 3/8 na následujících nemovitých věcech:

pozemku p. č. 243, zahrada;

pozemku p. č. 244, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Troja, č.p. 14, rod. dům,

zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro obec Praha a katastrální území Troja, na LV č. 152 („Pozemky“).

Vlastník s Návrhem Metropolitního plánu v rozsahu, v jakém se dotýká Pozemků v lokalitě „283 / Troja“, zásadně nesouhlasí a žádá především o změnu limitu výškové regulace, a to tak, aby byla na Pozemcích Vlastníka stanovena vyšší výšková regulace, optimálně na 3 nadzemní podlaží.

Odůvodnění

A. Současný charakter lokality

Pozemky Vlastníků jsou Návrhem Metropolitního plánu zařazeny do lokality „283 / Troja“. Cílem v této lokalitě dle Návrhu Metropolitního plánu je dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Troja se strukturou vesnickou. Cílem navržených regulativů je zachování homogenního výškového uspořádání zástavby, doplnění sítě uličních prostranství. Jedná se o území s dlouhodobě ustáleným způsobem využití, kde je již realizována převážná část zástavby a základní infrastruktury. Lokalita je funkčně i prostorově stabilizovaná, nepředpokládají se zde tedy

žádné zásadní změny v urbanistické struktuře ani v dopravním či technickém řešení. Veškeré plánované zásahy mají mít pouze charakter údržby, obnovy nebo drobných úprav, které nenarušují stávající koncepci. Území je tedy z hlediska Návrhu Metropolitního plánu považováno za stabilizované, s cílem zachovat jeho dosavadní urbanistický charakter.

V tomto stabilizovaném území Vlastník vlastní Pozemky, pro které Návrh Metropolitního plánu stanovuje výškovou regulaci na maximálně 2 nadzemní podlaží. Tento návrh nezohledňuje skutečný stav v území, když se v přímém sousedství Pozemků nachází stavby o 4 nadzemních podlažích. Současný charakter lokality tak tvoří mnohem vyšší budovy, než jaké mají být nově přípustné na Pozemcích. Dotvoření stabilizovaného území přitom předpokládá ponechání stejné či podobné výškové hladiny i pro bezprostředně sousedící Pozemky na zbývajících částech území.

Pro lepší názornost Vlastník přikládá výřez z Návrhu Metropolitního plánu, z něhož je patrné nesprávné a s okolím nekonzistentní zařazení Pozemků do lokality se stanovenou výškovou regulací 2 nadzemních podlaží:

(obrázek č.1 – výřez z návrhu MPP)

B. Nesoulad s cíli Metropolitního plánu

Základním cílem Návrhu Metropolitního plánu je vytvářet harmonickou a funkční urbanistickou stabilní strukturu. Tento cíl se promítá i do výškové regulace zástavby, která má zajistit zachování charakteru jednotlivých částí města a nenarušení typického horizontu. Podle zásad Návrhu Metropolitního plánu má být maximální povolená výška budov odvozena od stávající zástavby v dané lokalitě. V případě Pozemků je však navržena výšková regulace na 2 nadzemní podlaží v přímém rozporu s faktickým stavem, kdy se v bezprostřední blízkosti nacházejí stavby i o 4 nadzemních podlažích.

Tomu odporuje Návrh Metropolitního plánu, když pro Pozemky předpokládá stanovení výškové regulace na 2 nadzemní podlaží. Taková změna je nejen v rozporu s deklarovanou stabilizací území, ale představuje zásah, který se ve stabilizovaných lokalitách nepředpokládá. Navíc tato regulace neodpovídá faktickému stavu okolní zástavby.

Na důkaz svých tvrzení Vlastník přikládá fotografii domu v přímém sousedství Pozemků o 4 nadzemních podlaží:

(obrázek č.2 – fotografie domu v přímém sousedství Pozemků)

Pokud má Metropolitní plán naplnit svůj stanovený cíl, kterým je vytvořit modernější, čitelnější a zejména stabilnější územní plán, je nezbytné, aby výšková regulace opravdu vycházela z reálného stavu území a respektovala jej. Harmonická urbanistická struktura nemůže vzniknout na základě parametrů, které neodpovídají stávajícím okolním stavbám. Proto je žádoucí, aby výšková regulace na Pozemcích byla nastavena v souladu s okolní zástavbou, tedy na úrovni odpovídající stávajícímu charakteru lokality. Proto Vlastník požaduje, aby územní plán umožnil výstavbu na Pozemcích o 3 nadzemních podlažích. Právě s ohledem na charakter území a výšku okolních staveb by nastavení nižší podlažnosti bylo u Pozemků do budoucna neudržitelné a bylo by tak v rozporu se základním cílem Metropolitního plánu, kterým je stabilita.

C. Rozpor Návrhu Metropolitního plánu a rozpor legitimního očekávání

Vlastník dále namítá, že předkládaný Návrh Metropolitního plánu je v rozporu s jeho legitimním očekáváním ohledně splnění a dodržení zásady kontinuity územního plánování. Vlastník očekával, že vzhledem k tomu, že se jedná o stabilizované území, nebudou v této lokalitě činěny žádné zásadní změny. Návrh Metropolitního plánu však u Pozemků stanovuje výškovou regulaci na 2 nadzemní podlaží, což podstatně omezuje možnosti využití Pozemků a snižuje jejich ekonomický potenciál.

Vlastník je přesvědčena, že změny uvedené v Návrhu Metropolitního plánu, které se dotýkají Pozemků, nejsou úměrné jím sledovanému cíli, a to zejména s ohledem na zásah do jeho práva na ochranu vlastnictví. Takový zásah je nepřiměřený a neodůvodněný ve vztahu k deklarovaným veřejným zájmům.

Vlastník dále upozorňuje na nález Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 229/2024 ze dne 26. 11. 2024, ve kterém se Ústavní soud zabýval možnostmi změn územního plánu z hlediska principů ochrany legitimního očekávání vlastníků pozemků a zároveň v návaznosti na vývoj poměru v dané lokalitě. Ústavní soud uzavřel, že při změně územního plánu je nutný postup, který především nevykazuje prvky libovůle.

Ústavní soud uvedl, že vlastnické právo náleží svou povahou do kategorie základních práv a svobod jednotlivce a tvoří tedy jádro personální autonomie jednotlivce ve vztahu k veřejné moci. Stávající koncepce ochrany vlastnického práva podle judikatury Ústavního soudu i Evropského soudu pro lidská práva vychází z toho, že každému je zaručeno právo vlastnit majetek a vlastnickému právu všech vlastníků je přiznán stejný zákonný obsah a ochrana. Současně zdůrazňuje, že vlastnické právo není absolutně nedotknutelné a připouští omezení vlastnického práva zákonem

z důvodu ochrany práv druhých a ochrany veřejného zájmu, kterým se rozumí zejména ochrana lidského zdraví, přírody a životního prostředí. S ohledem na povinnost šetřit podstatu a smysl vlastnického práva (čl. 4 odst. 4 Listiny) však nesmí být vlastnické právo takto omezeno ve větší než přípustné míře a pouze tehdy, když je to nezbytné. Nicméně tak jako jiná základní práva lze rovněž vlastnické právo omezit, a to v případě kolize s jiným základním právem nebo v případě nezbytného prosazení ústavně aprobovaného veřejného zájmu [srov. např. nález ze dne 15. 12. 1994 sp. zn. III. ÚS 102/94 (N 61/2 SbNU 175)].“

Z výše uvedeného Ústavního nálezu tedy vyplývá, že v případě, kdy je územním plánem zasaženo do vlastnického práva osob, je třeba vždy zkoumat, zda byly v daném případě dodrženy zásady subsidiarity a minimalizace zásahu. Ty jsou dodrženy, pokud zásah má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod; zásah je činěn v nezbytně nutné míře; zásah je činěn nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli; zásah je činěn nediskriminačním způsobem a zásah je činěn s vyloučením libovůle (podmínky musí být splněny kumulativně).

Tato regulace navíc vyvolává nerovné zacházení, neboť vlastní Pozemky jsou oproti sousedním objektům nepřiměřeně a bezdůvodně omezovány.

III. Závěr

Na základě výše uvedeného je zřejmé, takto nastavená výšková regulace je nelogická, nekonzistentní a neodpovídá realitě. Pokud má být tato lokalita skutečně stabilizovaná, pak jakákoli změna regulace, jakož i její nyní navrhované snížení, je v přímém rozporu s principem stabilizace. Navržené omezení výšky nezohledňuje stávající urbanistickou strukturu ani cílový charakter lokality, který má být dotvořen a posílen, nikoli deformován. Regulace výškové hladiny musí vycházet z reálného stavu a respektovat okolní zástavbu, jinak dochází k narušení logiky územního plánování a k neodůvodněnému omezení využití pozemků.

Stanovení výškové regulace na 2 nadzemní podlaží je problematické zejména s ohledem na skutečnost, že se v přímém sousedství Pozemků nachází stavby o 4 nadzemních podlažích. Dochází tak k vytvoření výrazných disproporcí, které oslabují koncepční jednotu lokality.

Územní plán má být nástrojem racionálního a systémového plánování, jehož cílem je posilovat jednotnou urbanistickou strukturu, nikoli ji fragmentovat prostřednictvím nekonzistentních regulativů. Takto stanovená výšková regulace proto představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníka, který není odůvodněn

konkrétním veřejným zájmem ve vztahu k danému území. V tomto Vlastník spatřuje zásadní neproporcionalitu mezi podstatným zásahem do jeho práv a nulovým přínosem navrhované změny pro tuto lokalitu či veřejný zájem. Navržené stanovení výškové regulace nepřispívá k zachování jednotné urbanistické koncepce, neřeší žádný identifikovaný problém, a naopak vytváří nerovnováhu v rámci stabilizované lokality, kde se podobné zásahy nepředpokládají.

IV. Návrh

Vlastník s odkazem na výše uvedené žádá, aby jeho výše uvedeným námitkám bylo vyhověno a aby byl Návrh Metropolitního plánu upraven tak, jak Vlastník navrhuje, tj.:

Vlastník žádá, aby, s ohledem na výše uvedené, došlo ke změně výškové regulace (Vz) pro Pozemky z nynějších 2 nadzemních podlaží na vyšší výškovou regulaci, optimálně 3 nadzemní podlaží, v souladu se stávající urbanistickou strukturou a charakterem okolní zástavby.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP

rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že MPP umožňuje 1 ustupující podlaží navíc.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu

typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného

projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034612

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 434

Podatel | **Realkam a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJL1Q

Identifikátor podání Portálu Pražana | u9h878i4

Lokalita | 181

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Podmíněnost plánovací smlouvou

Vyjádření

Žádáme o zrušení navrhované podmíněnosti stavby plánovací smlouvou s městskou částí, která je zcela nadbytečná, protože se jedná o tu část pozemku, kde se nově navrhovaná komunikace pouze napojuje na stávající komunikaci, která navíc není v kolizi s okolními stavbami, neřeší žádná složitá dopravní řešení, ani na této části pozemku není navržena žádná jiná stavba.

Odůvodnění**I. ÚVOD**

V návrhu Metropolitního plánu jsou Pozemky podatele zařazeny do plochy se stanoveným rozmezím podlažnosti 3 s regulovaným počtem nadzemních podlaží („RNP“) 3.

Na pozemku parc. č. 1039 se v současnosti plánuje bytový dům o podlažnosti 4 nadzemních podlaží s rovnou střechou.

I okolní zástavba se skládá převážně z domů nebo hal, kdy výšková hladina nebo podlažnost 3 a více je zde zcela obvyklá a v hojném počtu se vyskytující. Důkaz: Obrazová dokumentace stávající zástavby

Podatel vypracoval projektovou dokumentaci pro společné povolení stavby nového bytového domu o čtyřech nadzemních podlažích a, který by měl nahradit stávající zpevněnou plochu a dne 6.5.2024 podal žádost o povolení tohoto záměru. Podatel svůj záměr před zahájením prací na dokumentaci pro stavební řízení opakovaně konzultoval na stavebním úřadě Prahy 8 s tím, že záměr byl ze strany

stavebního úřadu vyhodnocen jako záměr v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny. Důkaz: Rozhodnutí o zahájení řízení o povolení záměru

Jelikož výšková regulace na Pozemcích v návrhu Metropolitního plánu je stanovena nezákonně, neboť neodpovídá stavu území, a to jak podlažnosti stávající stavby, tak podlažnosti okolní zástavby, stejně jako neodpovídá podlažnosti projektované nové stavby, na kterou je vedeno řízení povolení stavby, čímž dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele a budoucího využití Pozemků, podává podatel proti návrhu Metropolitního plánu tyto námítky, které blíže odůvodňuje níže („námítky“).

II. PLOCHA PODMÍNĚNÁ PLÁNOVACÍ SMLOUVOU 994/181/1077 V NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU JE NEDŮVODNÉ A DISKRIMINAČNÍ

Dotčené transformační a rozvojové plochy, případně skupina [T+R] ploch [417/181/1227], [417/181/1310] Základní obsah plánovací smlouvy ->

Základní obsah plánovací smlouvy, čl. 161 odst. 1 Lhůta 6 let ode dne nabytí účinnosti Metropolitního plánu.

Nad rámec základního obsahu plánovací smlouvy nejsou individuálně stanoveny další požadavky.

Navrhovanou podmíněnost stavby plánovací smlouvou s městskou částí vzhledem na její nekomunikativnost musíme rázně odmítnout. Stáváme se takto rukojmími garnitury městské části, která není schopna s námi cokoliv odsouhlasit. Pozemek je možné dopravně napojit pouze s ulice Spádná, na souhlas s úpravou místní komunikace bylo u MČ Praha 8 požádáno v roce 2024 a do dnešního dne je vše bez odezvy. S takovýmto vlastníkem se nelze domluvit, natož to na požadované plánovací smlouvě.

III. VYMEZENÍ ROZMEZÍ PODLAŽNOSTI 3 NA POZEMCÍCH PODATELE V NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU JE NEDŮVODNÉ A DISKRIMINAČNÍ

Odůvodnění textové části návrhu Metropolitního plánu, pokud jde o rozmezí podlažnosti, uvádí mimo jiné, že:

(i) Důležitým podkladem pro zachování právní kontinuity v území je i zajištění návaznosti na kapacity garantované platným územním plánem. Jednoznačný převod mezi koeficientem podlažních ploch platného územního plánu a rozmezím podlažnosti Metropolitního

plánu není možné stanovit, mnohem zásadnějším parametrem je struktura a požadovaný charakter budoucí zástavby. Výsledná kapacita plochy vychází z vhodné kombinace parametrů.

(ii) Z podnětu Ministerstva kultury a městských částí byla rozšířena rozmezí podlažnosti. V upraveném návrhu se prolínají, což umožní větší možnost adaptovat regulaci na stávající zástavbu a přizpůsobit stabilizovaným strukturám. Takto stanovené rozmezí podlažnosti zajistí větší předvídatelnost při posuzování stabilizovaného území a větší prostor pro správní uvážení nad stavebními záměry.

(iii) Na základě připomínek byla upravena výšková regulace na těch místech, kde neodpovídala stavu území. Konkrétní hodnoty výškové regulace byly prověřeny a upraveny komplexně s ohledem na úpravy textové části.

V krycím listu lokality 181 / Nad Úvozem je jako cílový charakter lokality uvedeno: Naplnit potenciál zastavitelné, rozvojové, obytné lokality Nad Úvozem se strukturou heterogenní. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Zdibské tabule. Lokalita Nad Úvozem je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Cílem navržených regulativů je určení prostorového uspořádání, vytvoření různorodé části města s přiměřenou sítí občanské vybavenosti a parků a zajištění prostupné sítě veřejných prostranství, která je napojena na veřejná prostranství sousedních lokalit.

Lokalita se skládá ze dvou částí. Na jihu je malá část stabilizovaná doplněna o rozvojové a transformační plochy. Na severu lokalitu představují v jižní části stávající obytné soubory, které mají formu nejmladší modernistické zástavby a v severní částečně stávající zástavba v zahradách, zároveň se zde nacházejí rozsáhlé rozvojové plochy s heterogenní strukturou.

Skupina [T+R] ploch [417/181/1310] o souhrnné rozloze 75654 m² pro kterou jako celek platí: Typ struktury: heterogenní struktura
Způsob využití: obytná Z_{max} : 50 % Z_z : 20 % V_z : 3,0 Ve skupině [T+R] ploch anebo její části je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy

Stanovení rozmezí podlažnosti 3, na Pozemku je zcela nekoncepční a v rozporu jak s deklarovanou snahou o zachování výškového uspořádání zástavby, tak se stávajícím charakterem území. V návrhu Metropolitního plánu přitom nejsou uvedeny žádné adekvátní důvody ani identifikován jakýkoli nezbytný veřejný zájem na snížení maximálního rozmezí podlažnosti pod podlažnost stávajících staveb v území. Z pohledu podatele tak představuje současný návrh Metropolitního plánu snahu o zjevné omezení jeho ústavně zaručeného vlastnického práva včetně zmaření značných investic již vynaložených na přípravu jeho stavebního záměru a související kroky

(viz níže). Takové omezení je nezákonné, neboť trpí absencí legitimních důvodů a odporuje i právně závazným zásadám územního plánování.

Snížením podlažnosti na 3, kterým dochází ke stanovení maximálního počtu RNP na 3, tj. na počet nadzemních podlaží, který je ještě o jeden nižší, než je navrhovaná zástavba na pozemku podatele parc. č. 1039, v k.ú. Čimice, dochází rovněž k rozporu s požadavky na udržitelný rozvoj Prahy a popření deklarované zásady dostřednosti. Dostředný rozvoj vystavěného prostředí města přitom umožní stabilizaci hranice mezi městem a jeho krajinným zázemím, rozvoj vnitřního potenciálu města a dostatečnou intenzitu zastavění i osídlení. Toto je bezesporu ve veřejném zájmu.

V neposlední řadě je stanovení rozmezí podlažnosti 3 na Pozemcích v rozporu se zákazem diskriminace. V okolí Pozemků je v předmětné lokalitě 181 / Nad Úvozem rozmezí podlažnosti stanoveno až 6 a v celé vodorovné linii území vedené přes Pozemky je navrženo rozmezí podlažnosti 3. Pro tento odlišný přístup stanovení rozmezí podlažnosti na Pozemcích a okolních pozemcích v dotčené lokalitě, který má zásadní dopad na tržní cenu pozemků, přitom ve vztahu k Pozemkům neexistuje žádný ospravedlnitelný důvod. Studie zákresu návrhu stavby se nijak nezobrazuje v panoramatu Prahy. Důkaz: Dálkové pohledy

Metropolitní plán je v nesouladu navržené výškové regulace na Pozemcích s vydaným závazným stanoviskem MHMP OUR č.j. MHMP 1589793/2024 ze dne 3.9.2024. V návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání však rozmezí podlažnosti na Pozemcích upraveno nebylo a zůstalo i nadále 3, což neodpovídá reálnému stavu v území. Pokud bylo v odůvodnění textové části Metropolitního plánu deklarováno, že pořizovatel prověřil hodnoty výškové regulace a tam, kde tyto neodpovídaly stavu území je upravil, pak ve vztahu k Pozemkům bylo opět postupováno diskriminačně, když v ploše, ve které se nachází Pozemky zůstalo rozmezí podlažnosti 3, ač zástavba okolí má podlažnost 6.

Od věci není ani skutečnost, že výšková regulace stanovená Metropolitním plánem pomocí abstraktního rastru čtvercových ploch, které mají popisovat výšku zástavby v podrobnosti náležející územnímu plánu, nereguluje jednotlivé budovy, ale zástavbu v celku, kdy konkrétní hodnoty maximální podlažnosti pro jednotlivé pozemky je nutné odečíst z okolní struktury v rámci rozmezí podlažnosti. Nejvyšší hodnota RNP není pro stavebníka garantovaná a závisí na dalších faktorech posuzovaného území a správním uvážení. Proto je zcela nepochopitelné, proč na Pozemcích bylo stanoveno rozmezí podlažnosti 3 umožňující regulovaný počet nadzemních podlaží 1 až 3, a nikoli rozmezí podlažnosti 4, které by umožnilo 1 – 4 RNP. Stanovení rozmezí podlažnosti 4 by totiž v dané ploše zajistilo

v odůvodnění textové části Metropolitního plánu deklarovanou větší předvídatelnost při posuzování stabilizovaného území a větší prostor pro správné uvážení nad stavebními záměry, a to v ploše, kde se budovy o 4 nadzemních podlažích nacházejí více než 80 let a kde tyto jednoznačně formují stávající charakter území.

Navržené rozmezí podlažnosti je pak pro podatele diskriminační i ve vztahu k úpravě regulativů pro stávající budovy dle článku 103 odst. 6 návrhu Metropolitního plánu, který sice umožňuje stávající budovy s vyšším počtem RNP, než je přípustné dle výškové regulace, nahradit novými budovami s jakýmkoliv počtem RNP (nepřekročí-li regulovaná výška nové budovy regulovanou výšku původní budovy), avšak tuto možnost podmiňuje tím, že regulovaná plocha nové budovy („RPB“) nepřekročí RPB původní budovy. Jelikož je podatelův záměr již ve značném stupni pokročilosti a na jeho přípravu již byly vynaloženy nemalé finanční prostředky, není možné bez vzniku značné škody na straně podatele upravit záměr tak, aby vyhověl požadavku článku 103 odst. 6 Metropolitního plánu, a proto nelze tento regulativ pro jeho záměr využít.

IV. VYMEZENÍ ROZMEZÍ PODLAŽNOSTI 3 NA POZEMKU V NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU NEDŮVODNĚ ZASAHUJE DO ZÁKLADNÍCH PRÁV PODATELE

Vlastnické právo je jedním ze základních ústavně zaručených práv zakotvených již v čl. 11 Listiny základních práv a svobod („Listina“). Při výkonu veřejné moci v rámci procesu územního plánování je nezbytné dbát základní právní zásady, mj. zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Jelikož je v procesu územního plánování omezováno vlastnické právo, neboť jsou vlastníci pozemků omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou budou moci činit do budoucna, musí být toto omezení činěno v souladu se základními právními zásadami a co možná nejšetrněji.

Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru (viz usnesení NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120) a musí být v souladu se zásadou proporcionality (viz rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005). Podle rozsudku NSS ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42 je spravedlivá míra vymezena následujícím způsobem:

„[k]aždý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“

Z citovaného rozhodnutí je zřejmé, že aby se jednalo o zásah do vlastnického práva v mezích spravedlivé míry, musí být takový zásah

činěn v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším z možných způsobů, nediskriminačním způsobem a s vyloučením jakékoliv libovůle. Pokud bude přijat Metropolitní plán v navrhované podobě, nebudou tyto limity zásahu v případě vymezení rozmezí podlažnosti 3 na Pozemcích naplněny.

Přitom změnou rozmezí podlažnosti v ploše, ve které se nachází Pozemek, ze 3 na 4 nemůže dojít k žádnému negativnímu dotčení zájmů obce, dotčených orgánů, veřejnosti ani soukromých vlastníků okolních pozemků a staveb, když tato změna bude pouze reflektovat stávající charakter dotčeného území a jeho aktuální stav.

Pokud bude přijat Metropolitní plán v aktuálním znění, bude do ústavně garantovaného

vlastnického práva podatele k Pozemkům zasahováno nikoliv legitimním a šetrným způsobem, jež by vedl k zamýšlenému cíli, nýbrž způsobem protiústavním.

V. VYHOVĚNÍ NÁMITCE PODATEL NEBUDE PŘEDSTAVOVAT PODSTATNOU ZMĚNU NÁVRHU MPP

Podatel si je vědom, že veřejným zájmem Hlavního města Prahy je v příštím roce schválit Metropolitní plán, a tedy do návrhu již nečinit žádné podstatné úpravy, které by vyvolaly požadavek na opakované veřejné projednání. Podatel si proto dovoluje stručně na tomto místě zdůvodnit, proč jím požadovaná změna návrhu Metropolitního plánu není podstatnou úpravou ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, která by vyžadovala opakované projednání.

Úpravu stávající komunikace do území zde řešit jiný způsobem než navrhovanou plánovací smlouvou. Vlastní si je vědom, že pro realizaci jeho záměru je nutné provést stavební úpravu stávající komunikace. S ohledem na nesusoučinnost městské části s investorem, nelze předpokládat zlepšení komunikace ani v budoucnu. Navrhovaná podmínka je plně diskriminační a nelze s ní souhlasit.

Úprava rozmezí podlažnosti v ploše, ve které se nachází Pozemek, na rozmezí podlažnosti 4 odpovídající 1 – 4 RNP v souladu s čl. 98 odst. 3 návrhu Metropolitního plánu, jak bylo již uvedeno výše v bodě 22, se předně nemůže žádným negativním způsobem dotknout zájmů obce, dotčených orgánů, veřejnosti ani soukromých vlastníků okolních pozemků a staveb, neboť daná změna návrhu Metropolitního plánu bude pouze reflektovat aktuální stav a charakter dotčeného území. Navíc rozmezí podlažnosti 4 odpovídá 1 – 4 RNP, tj. změnou rozmezí podlažnosti 3 na 4 v předmětné ploše nedojde k automatickému vyloučení, aby na pozemcích v dané ploše byly umísťovány i nižší stavby než o 4 RNP, ale bude stavebnímu úřadu umožněno v rámci správního uvážení a se zohledněním všech

ostatních veřejných a soukromý zájmů v území posoudit charakter stávající zástavby.

Požadovaná úprava návrhu Metropolitního plánu nadto představuje pouze zohlednění záměru, o kterém je již vedeno řízení u stavebního úřadu a který je i dle návrhu Metropolitního plánu do území umísťitelný, v Metropolitním plánu. Zavedením nového regulativu pro nedokončené záměry v čl. 167 návrhu Metropolitního plánu bude totiž záměr podatele posuzován dle regulativů stávajícího Územního plánu. Ten rozmezí podlažnosti na Pozemcích nereguluje, a tedy lze předpokládat, že záměr o plnohodnotných 4 nadzemních podlažích bude v území podateli umožněn. Neexistuje proto důvod, proč by Metropolitní plán měl na Pozemcích omezovat rozmezí podlažnosti 3, když sám na základě čl. 167 na Pozemcích umožňuje realizovat stavbu o 4 nadzemních podlažích, přičemž takováto úprava v Metropolitním plánu nemůže z této podstaty představovat podstatnou úpravu ve smyslu stavebního zákona.

V neposlední řadě podatelem požadovanou změnou návrhu Metropolitního plánu dojde pouze k uvedení souladu výškové regulace návrhu Metropolitního plánu se skutečným stavem území, a tedy k naplnění cíle vytyčeného i v odůvodnění textové části návrhu Metropolitního plánu k rozmezí podlažnosti, dle kterého „Na základě připomínek byla upravena výšková regulace na těch místech, kde neodpovídala stavu území“.

VI. PŘIJETÍM METROPOLITNÍHO PLÁNU VZNIKNE PODATELI NENÁVRATNÁ ŠKODA

Případným neakceptováním námitek vznikne podateli značná nenávratná škoda. Tato škoda by nebyla proporcionální vzhledem k cílům sledovaným stanovenou výškovou regulací, která je v tomto případě navíc protiprávní. Podatel bude v případě, že by jeho námítky nebyly akceptovány, požadovat po HMP úhradu způsobené škody.

Přijetím Metropolitního plánu v navrhovaném znění by byla podateli způsobena škoda zejm.

v důsledku zmaření realizace Záměru. Škoda má přitom především následující podobu:

Úbytek plochy 4.NP ztráta hodnoty budoucí nemovitosti - vzniklá škoda 24.000.000,- Kč

Zmařené náklady na vynaloženou stavební dokumentaci - vzniklá škoda 4.820.000,- Kč

Úrok z prodlení za 1 rok dodatečného stavebního řízení - vzniklá škoda 2.368.000,- Kč

Ztráta nájmu za 1 rok dodatečného stavebního řízení - vzniklá škoda 2.810.000,- Kč

Výši škody způsobené takto nezákonným stanovením rozmezí podlažnosti 3 na Pozemku Metropolitním plánem nelze v daném čase určit přesně, nicméně rámcově podatel odhaduje její výši k dnešnímu datu na cca 35 000.000,- Kč.

Jestliže bude přijat návrh Metropolitního plánu v současné podobě a podateli bude způsobena škoda související se zrušením možnosti realizovat na Pozemcích záměr o třech nadzemních plnohodnotných podlažích v důsledku stanovení podmínky uzavření plánovací smlouvy s městskou částí Praha 8 a rozmezí podlaží 3 na Pozemcích, je podatel připraven se svých oprávněných nároků na náhradu škody domáhat po HMP, a to za použití přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.

VII. SHRNUÍ

Vymezením rozmezí podlažnosti 3 na ploše, ve které se nachází Pozemky, v Metropolitním plánu dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti budoucího výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu, jelikož zařazením Pozemků do plochy s rozmezím podlažnosti 3 hrubě zasahuje do ústavně zaručeného vlastnického práva podatele a jeho legitimního očekávání na možné využití tohoto vlastnického práva, a to především z níže uvedených důvodů:

rozmezí podlažnosti 3 navržené Metropolitním plánem na Pozemcích je nezákonné, když není nijak odůvodněno, proč, na rozdíl od jiných ploch, není v předmětné ploše, ve které se nachází Pozemky zohledněn stávající stav v území a je diskriminačně oproti okolním pozemkům snižována hranice RNP pod počet nadzemních podlaží, které se již dnes v předmětné ploše nachází, čímž je pro budoucí využití pozemků v této ploše limitováno správní uvážení na maximální RNP 3;

sledovaného účelu nastavení výškové regulace v řešené ploše lze dosáhnout ve vztahu k podatelovým právům šetrnějším způsobem, když rozmezí podlažnosti 4 má stanoveno RNP 1 – 4, což by na Pozemcích zajistilo větší předvídatelnost při posuzování stabilizovaného území a větší prostor pro správní uvážení nad nově umísťovanými stavebními záměry, které ve stabilizovaném území nahrazují již umístěné stavby, včetně individuálního zhodnocení maximálního možného RNP až 4;

návrh Metropolitního plánu narušuje nespravedlivým způsobem legitimní očekávání podatele, který zakoupil podíl na Pozemcích za

účelem realizace záměru bytového domu o 4 nadzemních plnohodnotných podlažích a již vynaložil značné finanční prostředky za účelem jeho budoucí realizace;

návrh Metropolitního plánu je v rozporu jak se stávajícím stavem v území, kdy je na pozemku podatele parc. č. 1039 zahájené řízení o povolení záměru o 4 plnohodnotných nadzemních podlažích, který je v území umístitelný v důsledku nově vloženého regulativu do čl. 167 Metropolitního plánu, kdy návrh Metropolitního plánu je v tomto i vnitřně rozporný, neboť dle čl. 167 umožňuje umístění 4 podlažní stavby, zatímco stanovením rozmezí podlažnosti 3 na Pozemcích umožňuje stavby jen o 1 – 3 RNP.

VIII. NÁVRH

1) s ohledem na výše uvedené skutečnosti podatel žádá, aby byly rozmezí podlažnosti v ploše, ve které se nachází Pozemky bylo změně na rozmezí podlažnosti 4 odpovídající 1 – 4 RNP v souladu s čl. 98 odst. 3 návrhu Metropolitního plánu, tj. aby na Pozemcích bylo možné realizovat záměr podatele - umístit bytový dům o 4 plnohodnotných nadzemních podlažích.

2) žádáme o zrušení navrhované podmíněnosti stavby plánovací smlouvou s městskou částí, která je zcela nadbytečná, protože se jedná o tu část pozemku, kde se nově navrhovaná komunikace pouze napojuje na stávající komunikaci, která navíc není v kolizi s okolními stavbami, neřeší žádná složitá dopravní řešení, ani na této části pozemku není navržena žádná jiná stavba.

Přílohy:

- 1} LV č. 472, v k. ú. Čimice
- 2} Obrazová dokumentace stávající zástavby
- 3} Dálkové pohledy
- 4} Rozhodnutí o zahájení řízení o povolení záměru
- 5} Návrh budoucí zástavby

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Podmíněnost plánovací smlouvou byla vymezena na základě jednotné metodiky, a to v plochách, kde došlo k výraznému zhodnocení území zvýšením kapacity pro výstavbu.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je nástrojem, který byl zvolen pořizovatelem jako adekvátní nástroj pro podrobnější koordinaci území a řešení negativních externalit spojených s rozvojem území, především pak vzniklých deficitů veřejné infrastruktury. Podmíněnost byla aplikována na základě jednotné a transparentní metodiky v souvislosti s nenárokovým zhodnocením plochy změnou regulace v místě oproti stavu v ÚP SÚ. Tyto principy jsou podrobně popsány v kapitole 9 textové části odůvodnění.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je upravena v § 81 odst. 3 NSZ a na základě přechodného ustanovení v § 323 odst. 10 NSZ ji lze použít také v MPP. Podmínka uzavření plánovací smlouvy v MPP je v souladu s NSZ, jelikož MPP dle požadavků NSZ stanovuje základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, a současně byla tato podmínka projednána jako podstatná úprava návrhu územního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání včetně vyžádání příslušných stanovisek. Pořizovatel řádně prověřil alternativní nástroje podmíněnosti stanovené stavebním zákonem s výsledkem, že plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase, včetně možnosti dojednání finančních i nefinančních plnění ze strany investora (stavebníka). Je také nejvíce flexibilním nástrojem, protože MPP může nastavit toliko obecný rámec, zatímco podrobnou úpravu lze stanovit až v plánovací smlouvě, která bude výsledkem jednání mezi HMP a stavebníkem, se zohledněním specifík konkrétního investičního záměru a dotčené lokality.

Regulativ podmíněnosti má dočasnou a cílenou povahu, protože se uplatní jen při navýšení HPP nad referenční hranici (HPPref) a obsahuje výjimky, kdy se neuplatní, což minimalizuje zásah do práv vlastníků a posiluje právní jistotu. Zvolený postup i samotný regulativ jsou v souladu s provedeným testem proporcionality a jsou odůvodněny veřejným zájmem, zejména na koordinaci území řešeného plánovací smlouvou. Zároveň nikterak nezasahují do právní kontinuity a legitimního očekávání vlastníků z hlediska stávající ekonomické hodnoty jejich pozemků. Dále podrobněji viz příloha P.217 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034611

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 434

Podatel | **Realkam a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJL1Q

Identifikátor podání Portálu Pražana | u9h878i4

Lokalita | 603, 181

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Podatel žádá, aby byly rozmezí podlažnosti v ploše, ve které se nachází Pozemky bylo změně na rozmezí podlažnosti 4 odpovídající 1 – 4 RNP v souladu s čl. 98 odst. 3 návrhu Metropolitního plánu, tj. aby na Pozemcích bylo možné realizovat záměr podatele - umístit bytový dům o 4 plnohodnotných nadzemních podlažích.

Odůvodnění**I. ÚVOD**

Podatel je vlastníkem pozemku parc. č. 1039 v k.ú. Čimice zapsaném na LV č. 472 („Pozemek“). *Důkaz: LV č. 472, v k. ú. Čimice*

V návrhu Metropolitního plánu jsou Pozemky podatele zařazeny do plochy se stanoveným rozmezím podlažnosti 3 s regulovaným počtem nadzemních podlaží („RNP“) 3.

Na pozemku parc. č. 1039 se v současnosti plánuje bytový dům o podlažnosti 4 nadzemních podlaží

s rovnou střechou.

I okolní zástavba se skládá převážně z domů nebo hal, kdy výšková hladina nebo podlažnost 3 a více je zde zcela obvyklá a v hojném počtu se vyskytující. *Důkaz: Obrazová dokumentace stávající zástavby*

Podatel vypracoval projektovou dokumentaci pro společné povolení stavby nového bytového domu o čtyřech nadzemních podlažích a, který by měl nahradit stávající zpevněnou plochu a dne 6.5.2024 podal žádost o povolení tohoto záměru. Podatel svůj záměr před zahájením prací na dokumentaci pro stavební řízení opakovaně konzultoval na stavebním úřadě Prahy 8 s tím, že záměr byl ze strany stavebního úřadu vyhodnocen jako záměr v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny. *Důkaz: Rozhodnutí o zahájení řízení o povolení záměru*

Jelikož výšková regulace na Pozemcích v návrhu Metropolitního plánu je stanovena nezákonně, neboť neodpovídá stavu území, a to jak podlažnosti stávající stavby, tak podlažnosti okolní zástavby, stejně jako neodpovídá podlažnosti projektované nové stavby, na kterou je vedeno řízení povolení stavby, čímž dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele a budoucího využití Pozemků, podává podatel proti návrhu Metropolitního plánu tyto námítky, které blíže odůvodňuje níže („námítky“).

II. PLOCHA PODMÍNĚNÁ PLÁNOVACÍ SMLOUVOU 994/181/1077 V NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU JE NEDŮVODNÉ A DISKRIMINAČNÍ

Dotčené transformační a rozvojové plochy, případně skupina [T+R] ploch [417/181/1227], [417/181/1310] Základní obsah plánovací smlouvy ->

Základní obsah plánovací smlouvy, čl. 161 odst. 1 Lhůta 6 let ode dne nabytí účinnosti Metropolitního plánu.

Nad rámec základního obsahu plánovací smlouvy nejsou individuálně stanoveny další požadavky.

Navrhovanou podmíněnost stavby plánovací smlouvou s městskou částí vzhledem na její nekomunikativnost musíme rázně odmítnout. Stáváme se takto rukojmími garnitury městské části, která není schopna s námi cokoliv odsouhlasit. Pozemek je možné dopravně napojit pouze s ulice Spádná, na souhlas s úpravou místní komunikace bylo u MČ Praha 8 požádáno v roce 2024 a do dnešního dne je vše bez odezvy. S takovýmto vlastníkem se nelze domluvit, natož to na požadované plánovací smlouvě.

III. VYMEZENÍ ROZMEZÍ PODLAŽNOSTI 3 NA POZEMCÍCH PODATELE V NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU JE NEDŮVODNÉ A DISKRIMINAČNÍ

Odůvodnění textové části návrhu Metropolitního plánu, pokud jde o rozmezí podlažnosti, uvádí mimo jiné, že:

(i) Důležitým podkladem pro zachování právní kontinuity v území je i zajištění návaznosti na kapacity garantované platným územním plánem. Jednoznačný převod mezi koeficientem podlažních ploch platného územního plánu a rozmezím podlažnosti Metropolitního plánu není možné stanovit, mnohem zásadnějším parametrem je struktura a požadovaný charakter budoucí zástavby. Výsledná kapacita plochy vychází z vhodné kombinace parametrů.

(ii) Z podnětu Ministerstva kultury a městských částí byla rozšířena rozmezí podlažnosti. V upraveném návrhu se prolínají, což umožní větší možnost adaptovat regulaci na stávající zástavbu a přizpůsobit stabilizovaným strukturám. Takto stanovené rozmezí podlažnosti zajistí větší předvídatelnost při posuzování stabilizovaného území a větší prostor pro správní uvážení nad stavebními záměry.

(iii) Na základě připomínek byla upravena výšková regulace na těch místech, kde neodpovídala stavu území. Konkrétní hodnoty výškové regulace byly prověřeny a upraveny komplexně s ohledem na úpravy textové části.

V krycím listu lokality 181 / Nad Úvozem je jako cílový charakter lokality uvedeno: Naplnit potenciál zastavitelné, rozvojové, obytné lokality Nad Úvozem se strukturou heterogenní. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Zdibské tabule. Lokalita Nad Úvozem je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Cílem navržených regulativů je určení prostorového uspořádání, vytvoření různorodé části města s přiměřenou sítí občanské vybavenosti a parků a zajištění prostupné sítě veřejných prostranství, která je napojena na veřejná prostranství sousedních lokalit.

Lokalita se skládá ze dvou částí. Na jihu je malá část stabilizovaná doplněna o rozvojové a transformační plochy. Na severu lokalitu představují v jižní části stávající obytné soubory, které mají formu nejmladší modernistické zástavby a v severní částečně stávající zástavba v zahradách, zároveň se zde nacházejí rozsáhlé rozvojové plochy s heterogenní strukturou.

Skupina [T+R] ploch [417/181/1310] o souhrnné rozloze 75654 m² pro kterou jako celek platí: Typ struktury: heterogenní struktura
Způsob využití: obytná Z_{max} : 50 % Z_z : 20 % V_z : 3,0 Ve skupině [T+R] ploch anebo její části je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy

Stanovení rozmezí podlažnosti 3, na Pozemku je zcela nekoncepční a v rozporu jak s deklarovanou snahou o zachování výškového uspořádání zástavby, tak se stávajícím charakterem území. V návrhu

Metropolitního plánu přitom nejsou uvedeny žádné adekvátní důvody ani identifikován jakýkoli nezbytný veřejný zájem na snížení maximálního rozmezí podlažnosti pod podlažnost stávajících staveb v území. Z pohledu podatele tak představuje současný návrh Metropolitního plánu snahu o zjevné omezení jeho ústavně zaručeného vlastnického práva včetně zmaření značných investic již vynaložených na přípravu jeho stavebního záměru a související kroky (viz níže). Takové omezení je nezákonné, neboť trpí absencí legitimních důvodů a odporuje i právně závazným zásadám územního plánování.

Snížením podlažnosti na 3, kterým dochází ke stanovení maximálního počtu RNP na 3, tj. na počet nadzemních podlaží, který je ještě o jeden nižší, než je navrhovaná zástavba na pozemku podatele parc. č. 1039, v k.ú. Čimice, dochází rovněž k rozporu s požadavky na udržitelný rozvoj Prahy a popření deklarované zásady dostřednosti. Dostředný rozvoj vystavěného prostředí města přitom umožní stabilizaci hranice mezi městem a jeho krajinným zázemím, rozvoj vnitřního potenciálu města a dostatečnou intenzitu zastavění i osídlení. Toto je bezesporu ve veřejném zájmu.

V neposlední řadě je stanovení rozmezí podlažnosti 3 na Pozemcích v rozporu se zákazem diskriminace. V okolí Pozemků je v předmětné lokalitě 181 / Nad Úvozem rozmezí podlažnosti stanoveno až 6 a v celé vodorovné linii území vedené přes Pozemky je navrženo rozmezí podlažnosti 3. Pro tento odlišný přístup stanovení rozmezí podlažnosti na Pozemcích a okolních pozemcích v dotčené lokalitě, který má zásadní dopad na tržní cenu pozemků, přitom ve vztahu k Pozemkům neexistuje žádný ospravedlnitelný důvod. Studie zákresu návrhu stavby se nijak nezobrazuje v panoramatu Prahy. Důkaz: Dálkové pohledy

Metropolitní plán je v nesouladu navržené výškové regulace na Pozemcích s vydaným závazným stanoviskem MHMP OUR č.j. MHMP 1589793/2024 ze dne 3.9.2024. V návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání však rozmezí podlažnosti na Pozemcích upraveno nebylo a zůstalo i nadále 3, což neodpovídá reálnému stavu v území. Pokud bylo v odůvodnění textové části Metropolitního plánu deklarováno, že pořizovatel prověřil hodnoty výškové regulace a tam, kde tyto neodpovídaly stavu území je upravil, pak ve vztahu k Pozemkům bylo opět postupováno diskriminačně, když v ploše, ve které se nachází Pozemky zůstalo rozmezí podlažnosti 3, ač zástavba okolí má podlažnost 6.

Od věci není ani skutečnost, že výšková regulace stanovená Metropolitním plánem pomocí abstraktního rastru čtvercových ploch, které mají popisovat výšku zástavby v podrobnosti náležející územnímu plánu, nereguluje jednotlivé budovy, ale zástavbu v celku, kdy konkrétní hodnoty maximální podlažnosti pro jednotlivé pozemky

je nutné odečíst z okolní struktury v rámci rozmezí podlažnosti. Nejvyšší hodnota RNP není pro stavebníka garantovaná a závisí na dalších faktorech posuzovaného území a správním uvážení. Proto je zcela nepochopitelné, proč na Pozemcích bylo stanoveno rozmezí podlažnosti 3 umožňující regulovaný počet nadzemních podlaží 1 až 3, a nikoli rozmezí podlažnosti 4, které by umožnilo 1 – 4 RNP. Stanovení rozmezí podlažnosti 4 by totiž v dané ploše zajistilo v odůvodnění textové části Metropolitního plánu deklarovanou větší předvídatelnost při posuzování stabilizovaného území a větší prostor pro správné uvážení nad stavebními záměry, a to v ploše, kde se budovy o 4 nadzemních podlažích nacházejí více než 80 let a kde tyto jednoznačně formují stávající charakter území.

Navržené rozmezí podlažnosti je pak pro podatele diskriminační i ve vztahu k úpravě regulativů pro stávající budovy dle článku 103 odst. 6 návrhu Metropolitního plánu, který sice umožňuje stávající budovy s vyšším počtem RNP, než je přípustné dle výškové regulace, nahradit novými budovami s jakýmkoliv počtem RNP (nepřekročí-li regulovaná výška nové budovy regulovanou výšku původní budovy), avšak tuto možnost podmiňuje tím, že regulovaná plocha nové budovy („RPB“) nepřekročí RPB původní budovy. Jelikož je podatelův záměr již ve značném stupni pokročilosti a na jeho přípravu již byly vynaloženy nemalé finanční prostředky, není možné bez vzniku značné škody na straně podatele upravit záměr tak, aby vyhověl požadavku článku 103 odst. 6 Metropolitního plánu, a proto nelze tento regulativ pro jeho záměr využít.

IV. VYMEZENÍ ROZMEZÍ PODLAŽNOSTI 3 NA POZEMKU V NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU NEDŮVODNĚ ZASAHUJE DO ZÁKLADNÍCH PRÁV PODATELE

Vlastnické právo je jedním ze základních ústavně zaručených práv zakotvených již v čl. 11 Listiny základních práv a svobod („Listina“). Při výkonu veřejné moci v rámci procesu územního plánování je nezbytné dbát základní právní zásady, mj. zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Jelikož je v procesu územního plánování omezováno vlastnické právo, neboť jsou vlastníci pozemků omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou budou moci činit do budoucna, musí být toto omezení činěno v souladu se základními právními zásadami a co možná nejšetrněji.

Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru (viz usnesení NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120) a musí být v souladu se zásadou proporcionality (viz rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005). Podle rozsudku NSS ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42 je spravedlivá míra vymezena následujícím způsobem:

„[k]aždý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“

Z citovaného rozhodnutí je zřejmé, že aby se jednalo o zásah do vlastnického práva v mezích spravedlivé míry, musí být takový zásah činěn v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším z možných způsobů, nediskriminačním způsobem a s vyloučením jakékoliv libovůle. Pokud bude přijat Metropolitní plán v navrhované podobě, nebudou tyto limity zásahu v případě vymezení rozmezí podlažnosti 3 na Pozemcích naplněny.

Přitom změnou rozmezí podlažnosti v ploše, ve které se nachází Pozemek, ze 3 na 4 nemůže dojít k žádnému negativnímu dotčení zájmů obce, dotčených orgánů, veřejnosti ani soukromých vlastníků okolních pozemků a staveb, když tato změna bude pouze reflektovat stávající charakter dotčeného území a jeho aktuální stav.

Pokud bude přijat Metropolitní plán v aktuálním znění, bude do ústavně garantovaného

vlastnického práva podatele k Pozemkům zasahováno nikoliv legitimním a šetrným způsobem, jež by vedl k zamýšlenému cíli, nýbrž způsobem protiústavním.

V. VYHOVĚNÍ NÁMITCE PODATEL NEBUDE PŘEDSTAVOVAT PODSTATNOU ZMĚNU NÁVRHU MPP

Podatel si je vědom, že veřejným zájmem Hlavního města Prahy je v příštím roce schválit Metropolitní plán, a tedy do návrhu již nečinít žádné podstatné úpravy, které by vyvolaly požadavek na opakované veřejné projednání. Podatel si proto dovoluje stručně na tomto místě zdůvodnit, proč jím požadovaná změna návrhu Metropolitního plánu není podstatnou úpravou ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, která by vyžadovala opakované projednání.

Úpravu stávající komunikace do území zde řešit jiný způsobem než navrhovanou plánovací smlouvou. Vlastní si je vědom, že pro realizaci jeho záměru je nutné provést stavební úpravu stávající komunikace. S ohledem na nesusoučinnost městské části s investorem, nelze předpokládat zlepšení komunikace ani v budoucnu. Navrhovaná podmínka je plně diskriminační a nelze s ní souhlasit.

Úprava rozmezí podlažnosti v ploše, ve které se nachází Pozemek, na rozmezí podlažnosti 4 odpovídající 1 – 4 RNP v souladu s čl. 98 odst. 3 návrhu Metropolitního plánu, jak bylo již uvedeno výše v bodě 22, se předně nemůže žádným negativním způsobem dotknout zájmů

obce, dotčených orgánů, veřejnosti ani soukromých vlastníků okolních pozemků a staveb, neboť daná změna návrhu Metropolitního plánu bude pouze reflektovat aktuální stav a charakter dotčeného území. Navíc rozmezí podlažnosti 4 odpovídá 1 – 4 RNP, tj. změnou rozmezí podlažnosti 3 na 4 v předmětné ploše nedojde k automatickému vyloučení, aby na pozemcích v dané ploše byly umísťovány i nižší stavby než o 4 RNP, ale bude stavebnímu úřadu umožněno v rámci správního uvážení a se zohledněním všech ostatních veřejných a soukromých zájmů v území posoudit charakter stávající zástavby.

Požadovaná úprava návrhu Metropolitního plánu nadto představuje pouze zohlednění záměru, o kterém je již vedeno řízení u stavebního úřadu a který je i dle návrhu Metropolitního plánu do území umísťitelný, v Metropolitním plánu. Zavedením nového regulativu pro nedokončené záměry v čl. 167 návrhu Metropolitního plánu bude totiž záměr podatele posuzován dle regulativů stávajícího Územního plánu. Ten rozmezí podlažnosti na Pozemcích nereguluje, a tedy lze předpokládat, že záměr o plnohodnotných 4 nadzemních podlažích bude v území podateli umožněn. Neexistuje proto důvod, proč by Metropolitní plán měl na Pozemcích omezovat rozmezí podlažnosti 3, když sám na základě čl. 167 na Pozemcích umožňuje realizovat stavbu o 4 nadzemních podlažích, přičemž takováto úprava v Metropolitním plánu nemůže z této podstaty představovat podstatnou úpravu ve smyslu stavebního zákona.

V neposlední řadě podatelem požadovanou změnou návrhu Metropolitního plánu dojde pouze k uvedení souladu výškové regulace návrhu Metropolitního plánu se skutečným stavem území, a tedy k naplnění cíle vytyčeného i v odůvodnění textové části návrhu Metropolitního plánu k rozmezí podlažnosti, dle kterého „Na základě připomínek byla upravena výšková regulace na těch místech, kde neodpovídala stavu území“.

VI. PŘIJETÍM METROPOLITNÍHO PLÁNU VZNIKNE PODATELI NENÁVRATNÁ ŠKODA

Případným neakceptováním námitek vznikne podateli značná nenávratná škoda. Tato škoda by nebyla proporcionální vzhledem k cílům sledovaným stanovenou výškovou regulací, která je v tomto případě navíc protiprávní. Podatel bude v případě, že by jeho námítky nebyly akceptovány, požadovat po HMP úhradu způsobené škody.

Přijetím Metropolitního plánu v navrhovaném znění by byla podateli způsobena škoda zejm.

v důsledku zmaření realizace Záměru. Škoda má přitom především následující podobu:

Úbytek plochy 4.NP ztráta hodnoty budoucí nemovitosti - vzniklá škoda 24.000.000,- Kč

Zmařené náklady na vynaloženou stavební dokumentaci - vzniklá škoda 4.820.000,- Kč

Úrok z prodlení za 1 rok dodatečného stavebního řízení - vzniklá škoda 2.368.000,- Kč

Ztráta nájmu za 1 rok dodatečného stavebního řízení - vzniklá škoda 2.810.000,- Kč

Výši škody způsobené takto nezákonným stanovením rozmezí podlažnosti 3 na Pozemku Metropolitním plánem nelze v daném čase určit přesně, nicméně rámcově podatel odhaduje její výši k dnešnímu datu na cca 35 000.000,- Kč.

Jestliže bude přijat návrh Metropolitního plánu v současné podobě a podateli bude způsobena škoda související se zrušením možnosti realizovat na Pozemcích záměr o třech nadzemních plnohodnotných podlažích v důsledku stanovení podmínky uzavření plánovací smlouvy s městskou částí Praha 8 a rozmezí podlaží 3 na Pozemcích, je podatel připraven se svých oprávněných nároků na náhradu škody domáhat po HMP, a to za použití přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.

VII. SHRNUÍ

Vymezením rozmezí podlažnosti 3 na ploše, ve které se nachází Pozemky, v Metropolitním plánu dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti budoucího výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu, jelikož zařazením Pozemků do plochy s rozmezím podlažnosti 3 hrubě zasahuje do ústavně zaručeného vlastnického práva podatele a jeho legitimního očekávání na možné využití tohoto vlastnického práva, a to především z níže uvedených důvodů:

rozmezí podlažnosti 3 navržené Metropolitním plánem na Pozemcích je nezákonné, když není nijak odůvodněno, proč, na rozdíl od jiných ploch, není v předmětné ploše, ve které se nachází Pozemky zohledněn stávající stav v území a je diskriminačně oproti okolním pozemkům snižována hranice RNP pod počet nadzemních podlaží, které se již dnes v předmětné ploše nachází, čímž je pro budoucí využití pozemků v této ploše limitováno správní uvážení na maximální RNP 3;

sledovaného účelu nastavení výškové regulace v řešené ploše lze dosáhnout ve vztahu k podatelovým právům šetrnějším způsobem, když rozmezí podlažnosti 4 má stanoveno RNP 1 – 4, což by na

Pozemcích zajistilo větší předvídatelnost při posuzování stabilizovaného území a větší prostor pro správní uvážení nad nově umisťovanými stavebními záměry, které ve stabilizovaném území nahrazují již umístěné stavby, včetně individuálního zhodnocení maximálního možného RNP až 4;

návrh Metropolitního plánu narušuje nespravedlivým způsobem legitimní očekávání podatele, který zakoupil podíl na Pozemcích za účelem realizace záměru bytového domu o 4 nadzemních plnohodnotných podlažích a již vynaložil značné finanční prostředky za účelem jeho budoucí realizace;

návrh Metropolitního plánu je v rozporu jak se stávajícím stavem v území, kdy je na pozemku podatele parc. č. 1039 zahájené řízení o povolení záměru o 4 plnohodnotných nadzemních podlažích, který je v území umísťitelný v důsledku nově vloženého regulativu do čl. 167 Metropolitního plánu, kdy návrh Metropolitního plánu je v tomto i vnitřně rozporný, neboť dle čl. 167 umožňuje umístění 4 podlažní stavby, zatímco stanovením rozmezí podlažnosti 3 na Pozemcích umožňuje stavby jen o 1 – 3 RNP.

VIII. NÁVRH

1) s ohledem na výše uvedené skutečnosti podatel žádá, aby byly rozmezí podlažnosti v ploše, ve které se nachází Pozemky bylo změně na rozmezí podlažnosti 4 odpovídající 1 – 4 RNP v souladu s čl. 98 odst. 3 návrhu Metropolitního plánu, tj. aby na Pozemcích bylo možné realizovat záměr podatele - umístit bytový dům o 4 plnohodnotných nadzemních podlažích.

2) žádáme o zrušení navrhované podmíněnosti stavby plánovací smlouvou s městskou částí, která je zcela nadbytečná, protože se jedná o tu část pozemku, kde se nově navrhovaná komunikace pouze napojuje na stávající komunikaci, která navíc není v kolizi s okolními stavbami, neřeší žádná složitá dopravní řešení, ani na této části pozemku není navržena žádná jiná stavba.

Přílohy:

1} LV č. 472, v k. ú. Čimice

2} Obrazová dokumentace stávající zástavby

3} Dálkové pohledy

4} Rozhodnutí o zahájení řízení o povolení záměru

5} Návrh budoucí zástavby

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Nedochází k narušení legitimního očekávání a k zásahu do vlastnických práv - výšky a kapacity ploch jsou v kontinuitě s dosavadním ÚP SÚ - všeobecně smíšené s kódem míry využití území B a C. Návrh ploch v MPP je koordinován se změnou ÚP SÚ Z 3848 dosavadního ÚP SÚ. Pro realizovatelnost těchto kapacit jsou navrženy čtverce s 3 RNP, které jsou u Čimického přivaděče ještě zvýšeny na 4 RNP. Je umožněno 1 ustupující podlaží. Výšková regulace byla v rámci veřejného projednání výrazně navýšena. Pořizovatel upozorňuje, že na nedokončené záměry se vztahu články 167 Textové části MPP:

"(1) Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona [117] nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy."

Připomínkované plochy dotčené plánovací smlouvou nejsou v dosavadním ÚP SÚ vymezeny jako obytné - jsou z velké části nezastavitelné - zeleň městská a krajinná ZMK a sport SP. Stanovením podmíněnosti plánovací smlouvou tak nedochází k žádnému zásahu do vlastnických práv nebo ke znehodnocení pozemků - naopak tímto nástrojem je poskytována možnost k rozvoji.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je nástrojem, který byl zvolen pořizovatelem jako adekvátní nástroj pro podrobnější koordinaci území a řešení negativních externalit spojených s rozvojem území, především pak vzniklých deficitů veřejné infrastruktury. Podmíněnost byla aplikována na základě jednotné a transparentní metodiky v souvislosti s nenárokovým zhodnocením plochy změnou regulace v místě oproti stavu v ÚP SÚ. Tyto principy jsou podrobně popsány v kapitole 9 textové části odůvodnění.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je upravena v § 81 odst. 3 NSZ a na základě přechodného ustanovení v § 323 odst. 10 NSZ ji lze použít také v MPP. Podmínka uzavření plánovací smlouvy v MPP je v souladu s NSZ, jelikož MPP dle požadavků NSZ stanovuje základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, a současně byla tato podmínka projednána jako podstatná úprava návrhu územního plánu v rámci

opakovaného veřejného projednání včetně vyžádání příslušných stanovisek. Pořizovatel řádně prověřil alternativní nástroje podmíněnosti stanovené stavebním zákonem s výsledkem, že plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase, včetně možnosti dojednání finančních i nefinančních plnění ze strany investora (stavebníka). Je také nejvíce flexibilním nástrojem, protože MPP může nastavit toliko obecný rámec, zatímco podrobnou úpravu lze stanovit až v plánovací smlouvě, která bude výsledkem jednání mezi HMP a stavebníkem, se zohledněním specifík konkrétního investičního záměru a dotčené lokality.

Regulativ podmíněnosti má dočasnou a cílenou povahu, protože se uplatní jen při navýšení HPP nad referenční hranici (HPPref) a obsahuje výjimky, kdy se neuplatní, což minimalizuje zásah do práv vlastníků a posiluje právní jistotu. Zvolený postup i samotný regulativ jsou v souladu s provedeným testem proporcionality a jsou odůvodněny veřejným zájmem, zejména na koordinaci území řešeného plánovací smlouvou. Zároveň nikterak nezasahují do právní kontinuity a legitimního očekávání vlastníků z hlediska stávající ekonomické hodnoty jejich pozemků. Dále podrobněji viz příloha P.217 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro

záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3033929

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 435

Podatel | **Hvězdárna Podolí s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJRJ2

Identifikátor podání Portálu Pražana | jz4rv2qg

Lokalita | 839, 131

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Žádáme, aby pozemek č. parc. 1181/2 v k.ú. Podolí celý a rovněž část pozemku č. parc. 1172 byl zařazen do lokality 131/ Dvorce s heterogenní strukturou.

Odůvodnění

Plocha pozemků namítajícího je součástí lokality 839 Park Kavčí hory, způsob využití zastavitelná rekreační. Na pozemku č. parc. 1181/2 je navržena výstavba objektu Hvězdárny. Koordinační situaci stavby přikládáme v příloze.

Zpracovaná projektové dokumentace ve stupni pro územní řízení byla podána se žádostí o vydání ÚR na ÚMČ Praha 4 – Stavební úřad dne 20.6.2024. Řízení na SÚ Praha 4 není ještě dokončeno.

Žádáme, aby pozemek č. parc. 1181/2 v k.ú. Podolí celý a rovněž část pozemku č. parc. 1172 byl zařazen do lokality 131/ Dvorce s heterogenní strukturou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem městská krajina Prahy, kam objekt Hvězdárny svým charakterem a prostorovým uspořádáním patří.

Výše uvedené pozemky byly historicky součástí připravené parcelace pro výstavbu vilových objektů v období 30. let minulého století. Z této doby je rovněž objekt Ke Hlásce 546, Praha 4 – Podolí.

V pozdějších letech byla oblast zachována pro rekreační parkové využití. Záměrem stavebníka Hvězdárny bylo v souladu splatnou územně plánovací dokumentací umístit na okraj lokality objekt veřejného významu. V návaznosti na již zaniklý objekt hvězdárny v oblasti Podolí blíže k vyhlídce nad Podolskými skalami.

Domníváme se, že zahrnutí pozemků do lokality 131/Dvorce narovná stav související s aktuálním podáním učiněným na ÚMČ Praha 4 v červnu 2024.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je

neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3036957

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 438

Podatel | **PŠČOLKA PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJTXQ

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZJTXQ a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZENZF

Námítka

ID 3036848

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 439

Podatel | **KOLÁČEK PATRIK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZK4SX

Lokalita | 084, 307, 503

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZK4SX a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZK5JZ

Námítka

ID 3033848

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 440

Podatel | **KALINA PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJSLL

Identifikátor podání Portálu Pražana | hbdmk9zz

Lokalita | 414

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Námítka proti zařazení transformační plochy 414/U Čestlického areálu Z(06)/0/T do návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy.

Odůvodnění

Podatel uplatňuje námítku proti navrženému zařazení území Praha Křeslice PARCELY mezi tzv. transformační plochy v návrhu Metropolitního plánu.

Podle mého názoru a názoru dalších dvou zletilých členů naší domácnosti je takové určení neodůvodněné a předčasné, a to z následujících důvodů:

1. Nedostatečná dopravní a technická infrastruktura – Metropolitní plán neřeší napojení transformační, obytné lokality U Čestlického areálu na kapacitní dopravní síť. Napojení na ulici K Dálnici je problematické vzhledem k šíři komunikace u vchodu do Dendrologické zahrady, kde je zvýšený pohyb návštěvníků. Její vyústění přímo navazuje na čerpací stanici, kde je velký provoz a fronta aut často překáží výjezdu na ulici K Dálnici. Jediným současným spojením dané lokality s MČ Křeslice je stávající panelová a mlatová cesta, která slouží v současné době pěším a cyklistům. Její zprůjezdnění je nežádoucí z důvodu, že ústí do klidové obytné zástavby, na stávající zcela kapacitně nevyhovující ulici K Čestlicům. Při jejím zprůjezdnění dále hrozí vznik zkratky pro auta navazující na sjezd z Dálnice D1 u Průhonic.

2. Metropolitní plán neobsahuje možnost dopravního napojení dané lokality novou samostatnou komunikací na ulici K Dálnici.

3. Dopravní obslužnost veřejnou dopravou lokality U Čestlického areálu je komplikovaná vzhledem k tomu, že ulice K Dálnici, na které by bylo možné umístit zastávky se nachází ve Středočeském kraji. Zajištění pražské MHD pro tuto lokalitu by bylo velmi problematické.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Transformační plocha byla vymezena v kontinuitě se změnou stávajícího ÚP Z 3750, která plochu VN-C transformuje na plochu určenou pro bydlení OB-C. Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Z_z , V_z , Z_{max} zcela odpovídají navrhované změně a míře využití plochy ze stávajícího ÚP, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání.

Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 75 a 95. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient C, tj. C+.

Nadto byla plocha podmíněna uzavřením plánovacím smlouvy, pokud by záměr

Je navržena nízkopodlažní zástavba s limitem 3 RNP, která zajistí, že v dané ploše bude možné realizovat s výrazným limitem z hlediska veřejných zájmů, a to oproti dnešnímu stavu, kdy výšková hladina není omezena. Dále byla plocha navržena z urbanistických důvodů k transformaci z hlediska cílů a úkolů územního plánování a požadavků na rekultivaci a využití potenciálu brownfieldů.

Díky závaznému regulativu na požadavek struktury zahradního města dojde ke vhodnému urbanistickému dotvoření lokality bez možnosti excesů. Současně bylo obytné využití shledáno pro toto území, i s ohledem na obyvatele MČ, jako významně vhodnější, než je stávající určení plochy pro transformaci na produkční využití, které z hlediska zátěže bylo vyhodnoceno jako výrazně méně vhodné, než transformace na bydlení.

Pořizovatel proto upřesňuje, že stávající právní stav, resp. dnešní územní plán, v této ploše nyní umožňuje realizovat hrubou podlahovou plochu 26 320 m² HPP (podmínečně přípustně až 42 112 m² HPP) ploch sloužících pro umístění výroby a služeb všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch. Případně je za určitých podmínek možné např. i obchodní zařízení, administrativní zařízení, sběrný surovin, sběrné dvory, sklady hnojiv a chemických přípravků pro zemědělství, kompostárny a zařízení k recyklaci odpadů apod.

K tomuto pořizovatel při vážení soukromých a veřejných zájmů také přihlédl, neboť navržené řešení v návrhu MPP je mnohem vhodnější, než produkční funkce (využití pro výrobu). To by s sebou mohlo přinést nežádoucí zátěž pro životní prostředí (hluk, znečištění prostředí), jakož i dopravní zatížení lokality jako celku. Pořizovatel takovou možnost posuzoval a vyhodnotil ji jako rozpornou s cíli a úkoly územního plánování.

Z pohledu hl. m. Prahy lze uvést, že jako vhodné řešení se jeví projednání podrobné urbanistické studie, regulačního výkresu a plánovací smlouvy mezi hl. m. Prahou, městskou částí a stavebníkem, tj. postup dle Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území HMP. To umožní městské části stanovit a garantovat podrobné podmínky i kompenzace z hlediska dalšího projednávání záměru, jakož i doplnění služeb a požadavků na veřejnou vybavenost v smyslu jejích deficitů v území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti

výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na

svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz?usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je

v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje

nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy a k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozměrů podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozměr podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033382

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 441

Podatel | **KOLÁČEK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZK5JZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | a6zx96sa

Lokalita | 084, 307, 503

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Nesouhlasím s výškovou regulací v transformační ploše 411/503/2440. Oproti Metropolitnímu plánu verze 2022 došlo k výraznému a neodůvodněnému navýšení výškové regulace na 12 a 8. Některé čtverce výškové regulace výrazně zasahují do zástavby obytné a stabilizované struktury zahradního města lokality MPP - 307/ Nad Kyjským Rybníkem. Navrhované změny svými dopady výrazně ovlivňují mé nemovitosti a pozemky.

Požadujeme sjednotit výškovou regulaci celé plochy, vymezené ulicí Vajgarskou, Broumarskou a Sklenskou na 2 v souladu s výškovou regulací lokality 307 / Nad Kyjským Rybníkem nebo zachovat plochu ZP a přiřadit tuto plochu k lokalitě 307.

Odůvodnění

Oproti Metropolitnímu plánu verze 2022 došlo k výraznému navýšení výškové regulace z 6 na 12, 4 na 8 a 2 na 8, změně využití pozemku a stanovení koeficientu maximálního zastavění budovami na 70 %.

Některé čtverce výškové regulace výrazně zasahují do zástavby obytné a stabilizované struktury zahradního města lokality MPP - 307 / Nad Kyjským Rybníkem, kterou tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací.

Strukturu lokality 307 / Nad Kyjským Rybníkem tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území. Veřejná prostranství jsou tvořena ulicemi a zpravidla jsou ohraničena ploty. Vymezením lokality se strukturou zahradního města by měl Metropolitní plán chránit základní strukturální rysy tohoto území a podporovat jejich posílení.

Požadujeme sjednotit výškovou regulaci celé plochy, vymezené ulicí Vajgarskou, Broumarskou a Sklenskou na 2. Jedinou stavbou na této ploše je prodejna a servis společnosti NH Car, s.r.o.

Zároveň celá tato nezastavěná plocha by měla být definována ZP s rekreačním využitím, viz aktuálně platný územní plán.

(Obrázek: Výřezy porovnávající návrh MPP 2022 a 2025)

Transformační plocha 411/503/2440 mezi ulicemi Broumarská a Vajgarská o rozloze 34230 m² je v současném územním plánu vedena jako plocha ZP.

V novém metropolitním plánu (2025) je z hlediska stability a míry využití území stanoven způsob využití jako obytný s hybridní strukturou. Koeficient maximálního zastavění budovami Z_{max} : je stanoven na 70 % a koeficient základního zastavění budovami Z_z : je stanoven na 35 %. Koeficient Z_z přitom představuje typickou hodnotu zastavění budovami pro navrženou strukturu a slouží pro výpočet regulovaného množství hrubých podlažních ploch. Transformační plocha 411/503/2440 a tyto stanovené míry využití území hrubě narušují a poškozují sousední lokalitu 307 / Nad Kyjským Rybníkem, která je stabilizovaná, má strukturu zahradního města s podlažností 2. Městská část Praha 14 na zářijovém zastupitelstvu schválila Memorandum a navazující Pravidla pro posuzování investorských záměrů ve stabilizovaných územích. U této lokality je stanoveno, že se má pouze dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Nad Kyjským Rybníkem se strukturou zahradního města. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení uliční sítě, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby a napojení veřejných prostranství lokality na okolní lokalitu. Nové stavby musí navazovat na stávající rezidenční strukturu – zejména vilovou a nízkopodlažní bytovou zástavbu.

Není přípustné narušit charakter čtvrti výraznými výškovými nebo objemovými odchylkami.

Tomu neodpovídá návrh transformační plochy, kde je přes místní Vajgarskou ulici navržen přechod ze stabilizované plochy s výškovou regulací 2 do transformační plochy s výškovou regulací 8 a 12 a kde je ještě další možnost navýšení maximálního počtu RNP (viz článek 103) o další 2 – 3 RNP (regulovaný počet nadzemních podlaží).

Důrazně požadujeme vyjádření, z jakého důvodu došlo k této změně, směřující k likvidaci veřejné zeleně a zásadnímu narušení charakteru čtvrti, uvažovanému zásahu, který je v rozporu s proklamacemi Memoranda a Pravidly pro posuzování investorských záměrů ve stabilizovaném území Městské části Praha 14.

(Příloha: Náhled do katastru nemovitosti. Stavba: č. p. 182, stojí na pozemku: p. č. 1572)

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Vymezení lokalit není měněnou částí. Vymezení parku ve volné zástavbě není převažující zájem v území, ve kterém MPP otevírá potenciál pro doplnění zástavby z důvodu zkompaktnění, využití stávající infrastruktury a udržitelného rozvoje.

Transformační plochy byla vymezena na základě budoucího významného potencionálu v blízkosti významného dopravního napojení, je zde možné vhodné doplnění struktur. Díky blízkosti významného dopravního uzlu jsou zde vhodné příležitosti na vznik města krátkých vzdáleností. Také se jedná o pozemky, které vlastní hlavní město Praha, kde může být vhodně realizována zástavba objektů potřebných pro veřejný zájem. Kapacity transformační plochy jsou vhodně nastaveny tak, aby byl využit potenciál území s odpovídající výškovou hladinou.

Plochy výškové regulace mohou zasahovat do více lokalit s rozdílným typem struktury. V těchto případech se podle pravidel rozhraní a tolerance ve čl. 102 odst. (2) maximální počet RNP záměru ve stabilizovaných plochách odvozuje od okolní zástavby v příslušné lokalitě. Hodnoty ploch výškové regulace 8 nebo 12 stanovené v souvislosti s vymezením transformační plochy 411/503/2440 tak samy o sobě nemění zásadu respektu k měřítku stabilizované zástavby a neznamenaají automatickou přípustnost RNP při posuzování záměru ve stabilizovaném území lokality 307.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu).

S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené

regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

Hl. m. Praha se dle čl. (40) PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. Dále podrobněji viz příloha P.180 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3036784

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 442

Podatel | **DOBEŠ KVĚTOSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJKM0

Lokalita | 114, 510, 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZJKM0 a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPP09XV7B6

Námítka

ID 3036958

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 443

Podatel | **ULMANOVÁ OLGA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJSXX

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZJSXX a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZENZF

Námítka

ID 3036960

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 444

Podatel | **SÜNDERHAUF ZDENĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJVXC

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZJVXC a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZENZF

Námítka

ID 3032936

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 446

Podatel | **HECHTBERGER FRANTIŠEK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJJOX

Identifikátor podání Portálu Pražana | 224gdfy7

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Vymezení nezastavěných ploch v modernistických plochách lokality 128 / Sídliště Malvazinky (1 - Obecně)

Vyjádření

Vymezení nezastavěných ploch v modernistických plochách lokality 128 / Sídliště Malvazinky:

Žádám, aby vymezení parku ve volné zástavbě byla umožněno i v lokalitě s heterogenní strukturou.

20.10.2025 byl zveřejněn upravený návrh Metropolitního plánu hl. m. Prahy (dále jen „MPP“) se zapracovanými připomínkami veřejnosti i městských částí.

V upraveném návrhu byly provedeny rozsáhlé změny jak v textové, tak i grafické části. Mimo jiné byly v textové části provedeny rozsáhlé změny v čl. 44 (04) heterogenní struktura a v čl. 47 (07) modernistická struktura.

Vymezení parku ve volné zástavbě však MPP omezuje na lokalitu s modernistickou strukturou.

(poznámka pod čarou 3: Srov. textová část MPP, čl. 94, odst. (1), písm. c))

Odůvodnění

1.

Podatel je spoluvlastníkem pozemků parc.č. 1479/86 a 1479/87, k.ú. Košíře a současně spoluvlastníkem bytového domu čp. 1136 na naposledy zmíněném pozemku. Tyto nemovitosti se nacházejí ve starší modernistické zástavbě lokality. Podatel je tedy dotčen tím, že nezastavěné části stavebních bloků modernistických ploch lokality jsou vymezeny jako zahrady.

I přes rozsáhlé změny v textové části upraveného návrhu MPP přetrvávají rozpory ve způsobu vymezení modernistických ploch lokality.

Tyto rozpory hrozí omezením prostupnosti území od podatelova domu směrem k zastávce MHD Urbanova.

Podatel proto k tomuto tématu podává námitku, která je rozvedena a odůvodněna v následujících bodech.

2.

Čl. 47 MPP modernistickou strukturou rozumí urbánní strukturu rozsáhlých stavebních bloků modernistické zástavby (včetně areálů veřejné vybavenosti) umístěné v parku ve volné zástavbě.

Modernistickou zástavbu tvoří převážně volná zástavba solitérních staveb.

(poznámka pod čarou 4: Srov. Komplexní zdůvodnění MPP, k čl. 47, str. 09-79)

3.

Jestliže předcházející verze MPP definovala zásady modernistické struktury pouze pro lokalitu, podle upraveného čl. 47 se modernistická zástavba uplatňuje buď v lokalitě nebo i jen v ploše.

(poznámka pod čarou 5: Srov. textová část MPP, čl. 47, odst. (2))

4.

Čl. 94 však i nadále omezuje uplatnění parku ve volné zástavbě pouze na lokalitu typu struktury (07) modernistická struktura.

Tím přetrvává otázka, jak vymezit plochy nezastavěné části stavebních bloků modernistické zástavby v heterogenní lokalitě.

Ani poslední návrh MPP ji doposud uspokojivě nevyřešil.

7.

Upravený návrh MPP přináší rozsáhlé změny také ve vymezení zahrad v čl. 93 Zahrady.

MPP přesto neobsahuje definici pojmu zahrada ani v čl. 4 Základní pojmy, ani ve věcně odpovídající části výroku v čl. 93. Úvodní věta

odůvodnění k čl. 93 je natolik vágní a neurčitá, že nijak nepřispívá k poznání, co MPP vlastně zahradou rozumí:

Zahrady jsou v Metropolitním plánu chápány jako zpravidla nezpevněné části stavebních bloků, které mají zásadní význam pro zachování charakteru území.

(poznámka pod čarou 7: Srov. Komplexní odůvodnění, k článku 93 Zahrady, str. 09-117)

Definici pojmu přitom zahrada neobsahuje ani stavební zákon nebo PSP.

Je tedy nutno předpokládat, že MPP pracuje s pojmem zahrada v jeho obvyklém obecném významu.

(poznámka pod čarou 8: Srov. Komplexní odůvodnění, k článku 4 Základní pojmy, str. 09-13)

8.

Součástí čl. 93 je nově ustanovení v odst. (3):

V lokalitách typu struktury (04) heterogenní struktura mohou být jako stavební bloky se zahradami vymezeny i bloky s volnou zástavbou, která je typicky obklopena převážně nezpevněnými plochami, které mohou být veřejně přístupné.

Veřejně přístupné nezastavěné plochy obklopující solitérní stavby ve starších modernistických strukturách lokality ale vykazují znaky, které pojmu zahrada v obvyklém obecném významu v žádném případě neodpovídají.

Těmito plochami jsou vedeny veřejné komunikace pro pěší, např. chodník NN4254 mezi ulicemi Česká a Urbanova, který je ve vlastnictví a správě Technické správy komunikací (TSK).

Podél komunikací pro pěší se nachází veřejné osvětlení, které je ve vlastnictví a správě Technologie hl. města Prahy (THMP).

Napříč plochami jsou vedeny sítě technické infrastruktury, např. teplovody k jednotlivým domům sídliště.

To vše jsou znaky, které pojmu zahrada neodpovídají.

Plochy naopak vykazují znaky parku ve volné zástavbě, kterým MPP rozumí kompozičně uspořádaný soubor nezpevněných i zpevněných zpravidla veřejně přístupných ploch ve stavebním bloku modernistické zástavby.

Dokládají to mj. letecké snímky ve veřejně přístupné databázi spravované IPR. V příloze 3 je připojen snímek pořízený 8.6.2024.

9.

Veřejně přístupné nezastavěné plochy v lokalitě zjevně nejsou zahradami.

Samotný MPP v čl. 93 uvádí, že typické zahrady nejsou veřejně přístupné (důraz doplněn podatelem):

Typicky se zahrady vyskytují jako soukromé a veřejně nepřístupné části stavebních bloků vesnické struktury (05) a ve strukturách zahradních měst (06).

(poznámka pod čarou 9: Srov. Komplexní zdůvodnění MPP, k čl. 93, str. 09-118, druhý odstavec shora)

V odůvodnění MPP se uvádí:

Metropolitní plán je postaven na strukturálním pohledu na město. Právě v tom jsou podklady o stavu území nové, popisují město po struktuře. Zvláště byly terénním průzkumem mapovány veřejně přístupné plochy zpevněné a nezpevněné, s odlišením vstupu chodce nebo s jeho vyloučením, budovy a jejich podlažnosti, až v poslední řadě samotné využití těchto budov.

Nejpozději při terénním průzkumu muselo být zhotoviteli MPP zřejmé, že předmětné plochy neodpovídají pojmu zahrady.

Důvody vymezení zahrad v plochách, které zahradami nebyly a nejsou, nelze zjistit ani v komplexním odůvodnění, ani v odůvodnění krycího listu.

Tímto důvodem není níže citovaná věta, která v důsledku překlepů vede k chvilkovému ohromení, jaké všechny aspekty MPP bere v potaz. Pokud ale přináší nějaký poznatek, pak pouze zjištění, že návrh I. digitálního územního plánu v Praze nebyl prověřen digitálním korektorem pravopisu a gramatiky.

Zahrady mohou být vymezovány také v lokalitách s volnou zástavbou tedy mohou být veřejně přípustné (sic), ale jejich nezpěvnost (sic) spoluutváří charakter lokality.

(poznámka pod čarou 10: Srov. Komplexní zdůvodnění MPP, k čl. 93, str. 09-118, první věta druhého odstavce shora)

11.

Platný územní plán označuje nezastavěné plochy obklopující solitérní stavby ve starších modernistických strukturách lokality za součást území se zvýšenou ochranou zeleně.

(poznámka pod čarou 11: Srov. výkres č. 31 územního plánu – Podrobné členění ploch zeleně)

(obr. 2: výřez platného územního plánu)

Judikatura správních soudů se shoduje na tom, že cílem vymezení území se zvýšenou ochranou zeleně je nejen ochrana hodnotných (kvalitních a perspektivních) dřevin, ale rovněž i ochrana souvislých ploch zeleně.

(poznámka pod čarou 12: Viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 7 As 153/2024–63 ze dne 25.6.2025, odst. [19], www.nssoud.cz)

Park ve volné zástavbě poskytuje zeleni ve volné zástavbě určitý stupeň ochrany, neboť je v principu nestavební (důraz doplněn podatelem):

Metropolitní plán vymezuje park ve volné zástavbě jako část stavebního bloku výhradně v modernistických strukturách (07), určenou převážně k nestavebním účelům, za podmínky zachování charakteru modernistické struktury.

(poznámka pod čarou 13: Srov. Komplexní zdůvodnění MPP, k čl. 94, str. 09-118)

V zahradách MPP stavební činnost připouští:

Vymezení zahrady neznamena absolutní vyloučení stavební činnosti, ale zdůraznění potřeby zachování významného podílu zahrad v rámci stavebního bloku a s přihlédnutím k charakteru okolí.

(poznámka pod čarou 14: Srov. Komplexní zdůvodnění MPP, k čl. 93, str. 09-117)

Vymezením ploch jako zahrad namísto parku ve volné zástavbě MPP naprosto rezignuje na ochranu zeleně v těchto plochách.

Důvody, proč MPP odebírá ochranu souvislých ploch zeleně ve starších modernistických plochách lokality, nejsou uvedeny ani v komplexním zdůvodnění ani v krycím listu lokality.

13.

Článek 47 MPP vymezuje nově shodné zásady prostorového uspořádání modernistické struktury jak pro lokalitu, tak i pro plochu [v rámci lokality]. Jestliže tedy MPP vymezuje lokalitu Sídliště Malvazinky jako lokalitu heterogenní, která je převážně prostorově uspořádána formou starší modernistické zástavby, pak tyto zásady včetně vymezení parku ve volné zástavbě platí i pro dílčí plochy modernistické zástavby v lokalitě.

V rozporu s tím se v komplexním odůvodnění k čl. 94 uvádí, že MPP vymezuje park ve volné zástavbě výhradně v modernistických strukturách (důraz doplněn podatelem):

Metropolitní plán vymezuje park ve volné zástavbě jako část stavebního bloku výhradně v modernistických strukturách (07), určenou převážně k nestavebním účelům, za podmínky zachování charakteru modernistické struktury.

14.

V komplexním odůvodnění se park ve volné zástavbě označuje za nezpochybnitelnou hodnotu sídlišť:

Park ve volné zástavbě vychází z modernistického principu umísťování budov volně do přírody a je nezpochybnitelnou hodnotou sídlišť.

(poznámka pod čarou 19: Srov. Komplexní zdůvodnění MPP, k čl. 94, str. 09-118)

Na stejném místě je přístup MPP k regulaci modernistické zástavby označen za významný posun (důraz doplněn podatelem):

Vymezení parku ve volné zástavbě je zároveň významným posunem v regulaci modernistické zástavby oproti platnému územnímu plánu, modernistická struktura je konečně chápána v souladu se základní koncepcí jako hodnota.

MPP rovněž deklaruje, že chrání a rozvíjí kulturní a civilizační hodnoty města stejně jako hodnoty přírodní.

(poznámka pod čarou 20: Srov. textová část MPP, čl. 2, odst. (1))

Základní koncepce MPP pak hlásá, že respektuje modernistickou zástavbu sídlišť jako nedílnou součást dnešního města:

Metropolitní plán respektuje původní koncepci modernistického města. Ve strukturách sídlišť vymezuje park ve volné zástavbě jako klíčovou část návrhu modernistického města.

Předcházející body však dokládají, že v případě Sídliště Malvazinky MPP starší modernistickou strukturu představující převažující část lokality nerespektuje a neposkytuje jí žádnou ochranu. MPP tak nepřináší žádný posun oproti platnému územnímu plánu, naopak znamená zřetelný krok zpět.

Důvody kritizovaného rozporuplného přístupu k lokalitě nejsou uvedeny ani v komplexním zdůvodnění, ani v odůvodnění krycího listu lokality.

15.

Východiska, principy a vize tvůrců MPP jsou obsáhle popsány v Komplexním zdůvodnění.

Ve vztahu k předmětu námítky má smysl zastavit se u následujících tezí:

Metropolitní plán klade důraz na srozumitelný obraz městské krajiny, který je vyjádřený prostřednictvím struktury, pomocí ulic, náměstí, stavebních bloků a samozřejmě parků. MPP vyzdvihuje strukturální pohled na město a popis území po struktuře.

(poznámka pod čarou 21: Srov. Komplexní zdůvodnění MPP, str. 09-2)

Metropolitní plán je postaven na strukturálním pohledu na město. Právě v tom jsou podklady o stavu území nové, popisují město po struktuře. Zvláště byly terénním průzkumem mapovány veřejně přístupné plochy zpevněné a nezpevněné, s odlišením vstupu chodce nebo s jeho vyloučením, budovy a jejich podlažnosti, až v poslední řadě samotné využití těchto budov. Metropolitní plán těmto původním datovým podkladům (vrstvám) přidává významovou rovinu jako například rozdělení veřejně přístupných zpevněných ploch na uliční prostranství a ostatní plochy (cesty v krajině, v parcích).

(poznámka pod čarou 22: Komplexní zdůvodnění MPP, str. 09-5)

Podatel nespátřuje důvod shora citované teze rozporovat a vymezovat se proti nim. Podatel je však nucen rozporovat způsob, kterým byly tyto teze v daném případě naplněny.

Obraz městské krajiny je srozumitelný pouze tehdy, pokud odpovídá skutečnosti a pokud při popisu její struktury jsou použity objekty (vymezené části území – pozn. podatele), které v krajině skutečně existují. V komplexním zdůvodnění MPP je to vyjádřeno následujícími slovy:

Tyto objekty musí být pro uchopitelnost v praktickém uplatňování v maximální míře odvozovány od existujících územních struktur, zjištěných v rámci zpracování Územně analytických podkladů. Pouze v menším rozsahu mohou být hranice objektů regulativů zpracovány formou koncepčního návrhu.

(poznámka pod čarou 23: Komplexní zdůvodnění MPP, str. 09-3)

16.

Územně analytické podklady (ÚAP) popisují nezastavěnou část stavebních bloků starší modernistické struktury v lokalitě jako doplňková veřejně přístupná prostranství v blocích.

ÚAP definují veřejně přístupná prostranství (VPP) jako exteriérová (bez klimatické kontroly) prostranství přístupná každému bez omezení a bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru; VPP zahrnují prostory přístupné každému nepřetržitě či v časovém režimu.

(poznámka pod čarou 24: Srov. ÚAP, anotace vrstvy Struktura veřejně přístupných prostranství, datová vrstva urk_ss_verprisprost_p)

(obr. 3: výřez z vrstvy struktura veřejně přístupných prostranství atlasu ÚAP)

Na výřezu z vrstvy struktura veřejně přístupných prostranství atlasu ÚAP je zřetelně patrné, že ÚAP rozlišuje strukturu veřejně nepřístupných zahrad v okolních plochách zahradního města a strukturu veřejně přístupných prostranství nezastavěné části stavebních bloků starší modernistické struktury. Podrobný výstup z ÚAP včetně legendy je připojen v příloze 2.

Tomu pak odpovídá i popis stavu území v odůvodnění krycího listu lokality, který uvádí, že

zástavbu tvoří solitéry panelových bodových či deskových domů v parku ve volné zástavbě:

(obr. 4: výřez s textem Současný stav a východiska řešení z Odůvodnění závazného krycího listu)

Odůvodnění závazného krycího listu je z logiky věci rovněž závazné.

(poznámka pod čarou 25: Srov. Textová část MPP, pozn. 40 na str.28. Soubor KLO je přílohou odůvodnění Metropolitního plánu)

Hovoří o parku ve volné zástavbě. Závazný výkres struktury Z 02 vymezuje ve stejném místě zahrady. To představuje zásadní rozpor a problém pro rozhodování v území.

Důvody, proč v grafické části MPP jsou veškeré nezastavěné části stavebních bloků v plochách modernistické zástavby Sídliště Malvazinky vymezeny jako zahrady, nejsou uvedeny ani v komplexním zdůvodnění, ani v odůvodnění krycího listu lokality.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Lokalita Sídliště Malvazinky je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou (04). Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení různorodosti a zlepšování napojení na sousední lokalitu Šalamounka. Lokalita je převážně prostorově uspořádána formou starší modernistické zástavby. Na západním a severním okraji lokality se nachází obytné soubory, které mají formu nejmladší modernistické zástavby.

Pořizovatel konstatuje, že se park ve volné zástavbě v heterogenní struktuře (04) z metodického důvodu nevymezuje. V heterogenní struktuře lze vymezit zahrady, a to dle článku 93 odst. 2: „v lokalitách typu struktury (04) heterogenní struktura mohou být vymezeny zahrady i ve stavebních blocích s typem prostorového uspořádání volná zástavba, kde označují zpravidla neuzpevněnou část stavebního bloku obklopující solitérní zástavbu, která může být veřejně přístupná.“

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel sděluje že, v grafické části návrhu Metropolitního plánu je v dané lokalitě vymezena zahrada dle výše uvedeného článku a její vymezení se oproti veřejnému projednání nezměnilo.

Ohledně výše uvedených argumentů z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám,

které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3032934

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 446

Podatel | **HECHTBERGER FRANTIŠEK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJJOX

Identifikátor podání Portálu Pražana | 224gdfy7

Lokalita | 128

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Vymezení nezastavěných ploch v modernistických plochách lokality 128 / Sídliště Malvazinky (2 - Lokalita)

Vyjádření

Vymezení nezastavěných ploch v modernistických plochách lokality 128 / Sídliště Malvazinky:

Žádám, aby nezastavěné části stavebních bloků v plochách starší modernistické struktury v lokalitě 128 / Sídliště Malvazinky byly vymezeny jako park ve volné zástavbě.

20.10.2025 byl zveřejněn upravený návrh Metropolitního plánu hl. m. Prahy (dále jen „MPP“) se zapracovanými připomínkami veřejnosti i městských částí.

V upraveném návrhu byly provedeny rozsáhlé změny jak v textové tak i grafické části. Mimo jiné byly v textové části provedeny rozsáhlé změny v čl. 44 (04) heterogenní struktura a v čl. 47 (07) modernistická struktura. Změny byly provedeny rovněž ve vymezení lokality 128 / Sídliště Malvazinky (dále též jen „lokalita“).

Lokalita je vymezena jako heterogenní struktura, která je převážně prostorově uspořádána formou starší modernistické zástavby. Na západním a severním okraji lokality se nacházejí obytné soubory, které mají formu nejmladší modernistické zástavby.

(poznámka pod čarou 1: Viz definice cílového charakteru lokality v krycím listu)

Nezastavěná část stavebních bloků v lokalitě nebo ploše modernistické struktury je podle MPP obvykle vymezena jako park ve volné zástavbě.

(poznámka pod čarou 2: Srov. textová část MPP, čl. 47, odst. (2), písm. c))

Vymezení parku ve volné zástavbě však MPP omezuje na lokalitu s modernistickou strukturou.

(poznámka pod čarou 3: Srov. textová část MPP, čl. 94, odst. (1), písm. c))

Odůvodnění krycího listu lokality v popisu stavu území přitom hovoří o parku ve volné zástavbě.

V grafické části MPP jsou však veškeré nezastavěné části stavebních bloků v plochách modernistické zástavby Sídliště Malvazinky vymezeny jako zahrady.

To neodpovídá skutečné struktuře a charakteru území.

Důvody tohoto vymezení nelze zjistit ani v komplexním odůvodnění, ani v odůvodnění krycího listu.

Odůvodnění

1.

Podatel je spoluvlastníkem pozemků parc.č. 1479/86 a 1479/87, k.ú. Košíře a současně spoluvlastníkem bytového domu čp. 1136 na naposledy zmíněném pozemku. Tyto nemovitosti se nacházejí ve starší modernistické zástavbě lokality. Podatel je tedy dotčen tím, že nezastavěné části stavebních bloků modernistických ploch lokality jsou vymezeny jako zahrady.

I přes rozsáhlé změny v textové části upraveného návrhu MPP přetrvávají rozpory ve způsobu vymezení modernistických ploch lokality.

Tyto rozpory hrozí omezením prostupnosti území od podatelova domu směrem k zastávce MHD Urbanova.

Podatel proto k tomuto tématu podává námitku, která je rozvedena a odůvodněna v následujících bodech.

2.

Čl. 47 MPP modernistickou strukturou rozumí urbánní strukturu rozsáhlých stavebních bloků modernistické zástavby (včetně areálů veřejné vybavenosti) umístěné v parku ve volné zástavbě.

Modernistickou zástavbu tvoří převážně volná zástavba solitérních staveb.

(poznámka pod čarou 4: Srov. Komplexní zdůvodnění MPP, k čl. 47, str. 09-79)

3.

Jestliže předcházející verze MPP definovala zásady modernistické struktury pouze pro lokalitu, podle upraveného čl. 47 se modernistická zástavba uplatňuje buď v lokalitě nebo i jen v ploše.

(poznámka pod čarou 5: Srov. textová část MPP, čl. 47, odst. (2))

4.

Čl. 94 však i nadále omezuje uplatnění parku ve volné zástavbě pouze na lokalitu typu struktury (07) modernistická struktura.

Tím přetrvává otázka, jak vymezit plochy nezastavěné části stavebních bloků modernistické zástavby v heterogenní lokalitě.

Ani poslední návrh MPP ji doposud uspokojivě nevyřešil.

5.

Stávající podoba starší modernistické zástavby sídliště Malvazinky vychází z urbanistické studie dostavby území mezi ulicemi Liebknechtova (dnes Peroutkova), Urbanova a Houdova v Praze 5, Košířích, zpracované na základě usnesení rady Národního výboru hl. m. Prahy o změně směrného územního plánu z r.1968, o ucelení bytové zástavby v tomto území. S použitím terminologie uvedené v publikaci Ministerstva pro místní rozvoj „Charakter a struktura zástavby městských sídel v územních plánech“ se tedy jedná o založenou zástavbu, tj. zástavbu komponovanou, resp. plánovanou dle jednotného konceptu a plánu, se zřejmými vnitřními souvislostmi a návaznostmi, většinou jednotného výrazu (charakteru).

(poznámka pod čarou 6: Srov. Ministerstvo pro místní rozvoj: Charakter a struktura zástavby městských sídel v územních plánech, červen 2022, dostupné online z: <https://www.uur.cz/media/cfufe3z0/2022-charakter-a-struktura-zastavbymestskych-sidel.pdf>), vyhledáno 16.5.2024)

Vypovídá o tom územní rozhodnutí č.j. 14913/69 z 30.12.1969, jehož kopie je připojena v příloze 1. Součástí územního rozhodnutí je výkres situace. V podmínce č. 13 rozhodnutí se stanoví:

Zbývající nezastavitelný prostor bude v souladu se studií zatravněn a volně osázen a budou zachovány, případně doplněny pěší cesty.

6.

Stávající uspořádání ploch starší modernistické zástavby v lokalitě odpovídá zásadám prostorového uspořádání, které MPP v čl. 47 odst. (2) stanoví pro modernistickou strukturu.

MPP přesto nezastavěnou část stavebních bloků vymezuje odchylně. Vymezuje je jako zahrady, nikoliv jako park ve volné zástavbě, který MPP pro modernistickou zástavbu stanoví jako obvyklou strukturu nezastavěných částí stavebních bloků.

Výjimku a odchylku od uspořádání stanoveného jako obvyklé lze připustit, pokud za ní stojí racionální a legitimní důvody. Takové důvody však nejsou uvedeny ani v komplexním odůvodnění, ani v odůvodnění krycího listu.

7.

Upravený návrh MPP přináší rozsáhlé změny také ve vymezení zahrad v čl. 93 Zahrady.

MPP přesto neobsahuje definici pojmu zahrada ani v čl. 4 Základní pojmy, ani ve věcně odpovídající části výroku v čl. 93. Úvodní věta odůvodnění k čl. 93 je natolik vágní a neurčitá, že nijak nepřispívá k poznání, co MPP vlastně zahradou rozumí:

Zahrady jsou v Metropolitním plánu chápány jako zpravidla nezpevněné části stavebních bloků, které mají zásadní význam pro zachování charakteru území.

(poznámka pod čarou 7: Srov. Komplexní odůvodnění, k článku 93 Zahrady, str. 09-117)

Definici pojmu přitom zahrada neobsahuje ani stavební zákon nebo PSP.

Je tedy nutno předpokládat, že MPP pracuje s pojmem zahrada v jeho obvyklém obecném významu.

(poznámka pod čarou 8: Srov. Komplexní odůvodnění, k článku 4 Základní pojmy, str. 09-13)

8.

Součástí čl. 93 je nově ustanovení v odst. (3):

V lokalitách typu struktury (04) heterogenní struktura mohou být jako stavební bloky se zahradami vymezeny i bloky s volnou zástavbou, která je typicky obklopena převážně nezpevněnými plochami, které mohou být veřejně přístupné.

Veřejně přístupné nezastavěné plochy obklopující solitérní stavby ve starších modernistických strukturách lokality ale vykazují znaky, které pojmu zahrada v obvyklém obecném významu v žádném případě neodpovídají.

Těmito plochami jsou vedeny veřejné komunikace pro pěší, např. chodník NN4254 mezi ulicemi Česká a Urbanova, který je ve vlastnictví a správě Technické správy komunikací (TSK).

Podél komunikací pro pěší se nachází veřejné osvětlení, které je ve vlastnictví a správě Technologie hl. města Prahy (THMP).

Napříč plochami jsou vedeny sítě technické infrastruktury, např. teplovody k jednotlivým domům sídliště.

To vše jsou znaky, které pojmu zahrada neodpovídají.

Plochy naopak vykazují znaky parku ve volné zástavbě, kterým MPP rozumí kompozičně uspořádaný soubor nezpevněných i zpevněných zpravidla veřejně přístupných ploch ve stavebním bloku modernistické zástavby.

Dokládají to mj. letecké snímky ve veřejně přístupné databázi spravované IPR. V příloze 3 je připojen snímek pořízený 8.6.2024.

9.

Veřejně přístupné nezastavěné plochy v lokalitě zjevně nejsou zahradami.

Samotný MPP v čl. 93 uvádí, že typické zahrady nejsou veřejně přístupné (důraz doplněn podatelem):

Typicky se zahrady vyskytují jako soukromé a veřejně nepřístupné části stavebních bloků vesnické struktury (05) a ve strukturách zahradních měst (06).

(poznámka pod čarou 9: Srov. Komplexní zdůvodnění MPP, k čl. 93, str. 09-118, druhý odstavec shora)

V odůvodnění MPP se uvádí:

Metropolitní plán je postaven na strukturálním pohledu na město. Právě v tom jsou podklady o stavu území nové, popisují město po

strukturu. Zvláště byly terénním průzkumem mapovány veřejně přístupné plochy zpevněné a nezpevněné, s odlišením vstupu chodce nebo s jeho vyloučením, budovy a jejich podlažnosti, až v poslední řadě samotné využití těchto budov.

Nejpozději při terénním průzkumu muselo být zhotoviteli MPP zřejmé, že předmětné plochy neodpovídají pojmu zahrady.

Důvody vymezení zahrad v plochách, které zahradami nebyly a nejsou, nelze zjistit ani v komplexním odůvodnění, ani v odůvodnění krycího listu.

Tímto důvodem není níže citovaná věta, která v důsledku překlepů vede k chvilkovému ohromení, jaké všechny aspekty MPP bere v potaz. Pokud ale přináší nějaký poznatek, pak pouze zjištění, že návrh I. digitálního územního plánu v Praze nebyl prověřen digitálním korektorem pravopisu a gramatiky.

Zahrady mohou být vymezovány také v lokalitách s volnou zástavbou tedy mohou být veřejně přístupné (sic), ale jejich nezpěvnost (sic) spoluutváří charakter lokality.

(poznámka pod čarou 10: Srov. Komplexní zdůvodnění MPP, k čl. 93, str. 09-118, první věta druhého odstavce shora)

11.

Platný územní plán označuje nezastavěné plochy obklopující solitérní stavby ve starších modernistických strukturách lokality za součást území se zvýšenou ochranou zeleně.

(poznámka pod čarou 11: Srov. výkres č. 31 územního plánu – Podrobné členění ploch zeleně)

(obr. 2: výřez platného územního plánu)

Judikatura správních soudů se shoduje na tom, že cílem vymezení území se zvýšenou ochranou zeleně je nejen ochrana hodnotných (kvalitních a perspektivních) dřevin, ale rovněž i ochrana souvislých ploch zeleně.

(poznámka pod čarou 12: Viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 7 As 153/2024–63 ze dne 25.6.2025, odst. [19], www.nssoud.cz)

Park ve volné zástavbě poskytuje zeleni ve volné zástavbě určitý stupeň ochrany, neboť je v principu nestavební (důraz doplněn podatelem):

Metropolitní plán vymezuje park ve volné zástavbě jako část stavebního bloku výhradně v modernistických strukturách (07), určenou převážně k nestavebním účelům, za podmínky zachování charakteru modernistické struktury.

(poznámka pod čarou 13: Srov. Komplexní zdůvodnění MPP, k čl. 94, str. 09-118)

V zahradách MPP stavební činnost připouští:

Vymezení zahrady neznamená absolutní vyloučení stavební činnosti, ale zdůraznění potřeby zachování významného podílu zahrad v rámci stavebního bloku a s přihlédnutím k charakteru okolí.

(poznámka pod čarou 14: Srov. Komplexní zdůvodnění MPP, k čl. 93, str. 09-117)

Vymezením ploch jako zahrad namísto parku ve volné zástavbě MPP naprosto rezignuje na ochranu zeleně v těchto plochách.

Důvody, proč MPP odebírá ochranu souvislých ploch zeleně ve starších modernistických plochách lokality, nejsou uvedeny ani v komplexním zdůvodnění ani v krycím listu lokality.

12.

V krycím listu lokality je v Cílovém charakteru lokality stanoveno mj. zlepšování napojení na sousední lokalitu Šalamounka.

Pro splnění tohoto úkolu je důležité zajištění prostupnosti lokality ve směru k ulici Houdova, odkud se otevírá bezproblémový přístup k Šalamounce. Nedávné umístění bytových domů Rezidence Na Malvazinkách...

(poznámka pod čarou 15: Záměr "Rezidence Na Malvazinkách" mezi ulicemi Houdova a Česká, Praha 5 – Košíře, na pozemku parc. č. 1479/94, k.ú. Košíře provedený podle stavebního povolení č.j.: OSI.Koš.p. 1479/94-71359/2014 – No-R ze dne 21.10.2015 ve znění povolení změny stavby před jejím dokončením č.j.: MC05 45958/2017 ze dne 23.08.2017 a č.j.: MC05 00062/2018 ze dne 14.08.2018)

...při ulici Česká, tj. na severním okraji lokality, v krycím listu zmíněných jako nejmladší modernistická struktura, prakticky úplně zlikvidovalo do té doby výbornou prostupnost lokality v tomto směru. Přesvědčivě to dokládají letecké snímky území z roku 2016 a 2024 v přílohách 3 a 4.

Vymezení nezastavěných ploch lokality jako zahrad hrozí prostupnost území dále zhoršit.

(poznámka pod čarou 16: Srov. Komplexní zdůvodnění MPP, k čl. 93, str. 09-118. MPP považuje za typický rys zahrad, že jsou soukromé a veřejně nepřístupné)

Přitom je to právě park ve volné zahradě, který si klade za cíl zajištění prostupnosti území (důraz doplněn podatelem):

Prostupnost parku ve volné zástavbě je základní vlastností parku ve volné zástavbě, polohu sítě vymezených komunikací je možné v případě potřeby měnit spolu s konkrétním umístěným zpevněných ploch, ale park ve volné zástavbě má zůstat veřejně přístupný a nezastavěný.

(poznámka pod čarou 17: Srov. Komplexní zdůvodnění MPP, k čl. 94, str. 09-118)

Upravený návrh MPP tedy obrazně řečeno šlape současně na plyn i na brzdu. Na jedné straně ukládá prostupnost zlepšit, na druhé straně vymezuje veřejně přístupné nezastavěné plochy jako zahrady. V případě zahrad není jejich prostupnost typická a není prioritou.

(poznámka pod čarou 18: Srov. Komplexní zdůvodnění MPP, k čl. 93, str. 09-117)

Důvody tohoto rozporuplného a nelogického postupu nejsou uvedeny ani v komplexním zdůvodnění, ani v krycím listu lokality.

13.

Článek 47 MPP vymezuje nově shodné zásady prostorového uspořádání modernistické struktury jak pro lokalitu, tak i pro plochu [v rámci lokality]. Jestliže tedy MPP vymezuje lokalitu Sídliště Malvazinky jako lokalitu heterogenní, která je převážně prostorově uspořádána formou starší modernistické zástavby, pak tyto zásady včetně vymezení parku ve volné zástavbě platí i pro dílčí plochy modernistické zástavby v lokalitě.

V rozporu s tím se v komplexním odůvodnění k čl. 94 uvádí, že MPP vymezuje park ve volné zástavbě výhradně v modernistických strukturách (důraz doplněn podatelem):

Metropolitní plán vymezuje park ve volné zástavbě jako část stavebního bloku výhradně v modernistických strukturách (07), určenou převážně k nestavebním účelům, za podmínky zachování charakteru modernistické struktury.

14.

V komplexním odůvodnění se park ve volné zástavbě označuje za nezpochybnitelnou hodnotu sídlišť:

Park ve volné zástavbě vychází z modernistického principu umísťování budov volně do přírody a je nezpochybnitelnou hodnotou sídlišť.

(poznámka pod čarou 19: Srov. Komplexní zdůvodnění MPP, k čl. 94, str. 09-118)

Na stejném místě je přístup MPP k regulaci modernistické zástavby označen za významný posun (důraz doplněn podatelem):

Vymezení parku ve volné zástavbě je zároveň významným posunem v regulaci modernistické zástavby oproti platnému územnímu plánu, modernistická struktura je konečně chápána v souladu se základní koncepcí jako hodnota.

MPP rovněž deklaruje, že chrání a rozvíjí kulturní a civilizační hodnoty města stejně jako hodnoty přírodní.

(poznámka pod čarou 20: Srov. textová část MPP, čl. 2, odst. (1))

Základní koncepce MPP pak hlásá, že respektuje modernistickou zástavbu sídlišť jako nedílnou součást dnešního města:

Metropolitní plán respektuje původní koncepce modernistického města. Ve strukturách sídlišť vymezuje park ve volné zástavbě jako klíčovou část návrhu modernistického města.

Předcházející body však dokládají, že v případě Sídlíště Malvazinky MPP starší modernistickou strukturu představující převažující část lokality nerespektuje a neposkytuje jí žádnou ochranu. MPP tak nepřináší žádný posun oproti platnému územnímu plánu, naopak znamená zřetelný krok zpět.

Důvody kritizovaného rozporuplného přístupu k lokalitě nejsou uvedeny ani v komplexním zdůvodnění, ani v odůvodnění krycího listu lokality.

15.

Východiska, principy a vize tvůrců MPP jsou obsáhle popsány v Komplexním zdůvodnění.

Ve vztahu k předmětu námítky má smysl zastavit se u následujících tezí:

Metropolitní plán klade důraz na srozumitelný obraz městské krajiny, který je vyjádřený prostřednictvím struktury, pomocí ulic, náměstí, stavebních bloků a samozřejmě parků. MPP vyzdvihuje strukturální pohled na město a popis území po struktuře.

(poznámka pod čarou 21: Srov. Komplexní zdůvodnění MPP, str. 09-2)

Metropolitní plán je postaven na strukturálním pohledu na město. Právě v tom jsou podklady o stavu území nové, popisují město po struktuře. Zvláště byly terénním průzkumem mapovány veřejně přístupné plochy zpevněné a nezpevněné, s odlišením vstupu chodce nebo s jeho vyloučením, budovy a jejich podlažnosti, až v poslední řadě samotné využití těchto budov. Metropolitní plán těmito původními datovými podklady (vrstvami) přidává významovou rovinu jako například rozdělení veřejně přístupných zpevněných ploch na uliční prostranství a ostatní plochy (cesty v krajině, v parcích).

(poznámka pod čarou 22: Komplexní zdůvodnění MPP, str. 09-5)

Podatel nespatřuje důvod shora citované teze rozporovat a vymezovat se proti nim. Podatel je však nucen rozporovat způsob, kterým byly tyto teze v daném případě naplněny.

Obraz městské krajiny je srozumitelný pouze tehdy, pokud odpovídá skutečnosti a pokud při popisu její struktury jsou použity objekty (vymezené části území – pozn. podatele), které v krajině skutečně existují. V komplexním zdůvodnění MPP je to vyjádřeno následujícími slovy:

Tyto objekty musí být pro uchopitelnost v praktickém uplatňování v maximální míře odvozovány od existujících územních struktur, zjištěných v rámci zpracování Územně analytických podkladů. Pouze v menším rozsahu mohou být hranice objektů regulativů zpracovány formou koncepčního návrhu.

(poznámka pod čarou 23: Komplexní zdůvodnění MPP, str. 09-3)

16.

Územně analytické podklady (ÚAP) popisují nezastavěnou část stavebních bloků starší modernistické struktury v lokalitě jako doplňková veřejně přístupná prostranství v blocích.

ÚAP definují veřejně přístupná prostranství (VPP) jako exteriérová (bez klimatické kontroly) prostranství přístupná každému bez omezení a bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru; VPP zahrnují prostory přístupné každému nepřetržitě či v časovém režimu.

(poznámka pod čarou 24: Srov. ÚAP, anotace vrstvy Struktura veřejně přístupných prostranství, datová vrstva urk_ss_verprisprost_p)

(obr. 3: výřez z vrstvy struktura veřejně přístupných prostranství atlasu ÚAP)

Na výřezu z vrstvy struktura veřejně přístupných prostranství atlasu ÚAP je zřetelně patrné, že ÚAP rozlišuje strukturu veřejně nepřístupných zahrad v okolních plochách zahradního města a strukturu veřejně přístupných prostranství nezastavěné části stavebních bloků starší modernistické struktury. Podrobný výstup z ÚAP včetně legendy je připojen v příloze 2.

Tomu pak odpovídá i popis stavu území v odůvodnění krycího listu lokality, který uvádí, že

zástavbu tvoří solitéry panelových bodových či deskových domů v parku ve volné zástavbě:

(obr. 4: výřez s textem Současný stav a východiska řešení z Odůvodnění závazného krycího listu)

Odůvodnění závazného krycího listu je z logiky věci rovněž závazné.

(poznámka pod čarou 25: Srov. Textová část MPP, pozn. 40 na str.28. Soubor KLO je přílohou odůvodnění Metropolitního plánu)

Hovoří o parku ve volné zástavbě. Závazný výkres struktury Z 02 vymezuje ve stejném místě zahrady. To představuje zásadní rozpor a problém pro rozhodování v území.

Důvody, proč v grafické části MPP jsou veškeré nezastavěné části stavebních bloků v plochách modernistické zástavby Sídliště Malvazinky vymezeny jako zahrady, nejsou uvedeny ani v komplexním zdůvodnění, ani v odůvodnění krycího listu lokality.

17.

Upravený návrh MPP přináší rovněž změny ve vymezení lokality Sídliště Malvazinky.

(obr. 5: výřez z výkresu Z 02 obsažený v krycím listu zveřejněném v roce 2022)

(obr. 6: výřez z výkresu Z 02 obsažený v krycím listu zveřejněném v roce 2025)

Z výřezů je patrné, že k lokalitě byl přiřčena plocha stavebního bloku mezi ulicemi Česká a Houdova, ve které se v současné době nachází Výtopna Šalamounka. Rozloha lokality se zvětšila z 8 na 9 ha.

18.

Nezastavěné plochy stavebního bloku nově přiřčeného k lokalitě jsou vymezeny jako zahrady stejně jako u plochy shora zmíněného záměru Rezidence Na Malvazinkách.

Platný územní plán nedokázal zajistit prostupnost území mezi ulicemi Česká a Houdova. Stavebnímu úřadu tento pojem zjevně nic neříká. Výsledek je tristní. Projektant sice mezi domy záměru Rezidence Na Malvazinkách sice zřídil úzký průchod pro pěší, ten však vede přes strmé schodiště a není tak použitelný pro cyklisty, dětské kočárky a osoby s omezenou schopností pohybu.

Investor o bezbariérový průchod zjevně neusiloval. Navíc vytvořil dodatečnou bariéru v podobě zákazu vstupu na soukromý pozemek.

(obr. 7: fotografie – soukromý pozemek vstup zakázán – první příklad)

(obr. 8: fotografie – soukromý pozemek vstup zakázán – druhý příklad)

Tento stav představuje názornou ukázkou, že vymezení nezastavěné části stavebního bloku modernistické zástavby jako zahrad je reálnou hrozbou pro prostupnost území.

(příloha 2)

(příloha 3)

(příloha 4)

(příloha 1)

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Lokalita Sídliště Malvazinky je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou (04). Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení různorodosti a zlepšování napojení na sousední lokalitu Šalamounka. Lokalita je převážně prostorově uspořádána formou starší modernistické zástavby. Na

západním a severním okraji lokality se nachází obytné soubory, které mají formu nejmladší modernistické zástavby.

Pořizovatel konstatuje, že se park ve volné zástavbě v heterogenní struktuře (04) z metodického důvodu nevymezuje. V heterogenní struktuře lze vymezit zahrady, a to dle článku 93 odst. 2: „v lokalitách typu struktury (04) heterogenní struktura mohou být vymezeny zahrady i ve stavebních blocích s typem prostorového uspořádání volná zástavba, kde označují zpravidla nezpevněnou část stavebního bloku obklopující solitérní zástavbu, která může být veřejně přístupná.“

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel sděluje že, v grafické části návrhu Metropolitního plánu je v dané lokalitě vymezena zahrada dle výše uvedeného článku a její vymezení se oproti veřejnému projednání nezměnilo.

Námítka

ID 3032935

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 446

Podatel | **HECHTBERGER FRANTIŠEK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJJOX

Identifikátor podání Portálu Pražana | 224gdfy7

Lokalita | 128

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Vymezení nezastavěných ploch v modernistických plochách lokality 128 / Sídliště Malvazinky (3 - Chodník)

Vyjádření

Vymezení nezastavěných ploch v modernistických plochách lokality 128 / Sídliště Malvazinky:

Žádám, aby chodník pro pěší NN 4254 byl vymezen ve výkresu Z 02 jako komunikace.

Odůvodnění

8.

Součástí čl. 93 je nově ustanovení v odst. (3):

V lokalitách typu struktury (04) heterogenní struktura mohou být jako stavební bloky se zahradami vymezeny i bloky s volnou zástavbou, která je typicky obklopena převážně nezpevněnými plochami, které mohou být veřejně přístupné.

Veřejně přístupné nezastavěné plochy obklopující solitérní stavby ve starších modernistických strukturách lokality ale vykazují znaky, které pojmu zahrada v obvyklém obecném významu v žádném případě neodpovídají.

Těmito plochami jsou vedeny veřejné komunikace pro pěší, např. chodník NN4254 mezi ulicemi Česká a Urbanova, který je ve vlastnictví a správě Technické správy komunikací (TSK).

Podél komunikací pro pěší se nachází veřejné osvětlení, které je ve vlastnictví a správě Technologie hl. města Prahy (THMP).

Napříč plochami jsou vedeny sítě technické infrastruktury, např. teplovody k jednotlivým domům sídliště.

To vše jsou znaky, které pojmu zahrada neodpovídají.

Plochy naopak vykazují znaky parku ve volné zástavbě, kterým MPP rozumí kompozičně uspořádaný soubor nezpevněných i zpevněných zpravidla veřejně přístupných ploch ve stavebním bloku modernistické zástavby.

Dokládají to mj. letecké snímky ve veřejně přístupné databázi spravované IPR. V příloze 3 je připojen snímek pořízený 8.6.2024.

10.

Návrh MPP se o existenci chodníku NN4254 nezmiňuje. V grafické části není vymezen jako komunikace, přestože se jedná o veřejnou komunikaci pro pěší ve správě TSK opatřenou veřejným osvětlením. Je současně zřejmé, že tento chodník zabezpečuje prostupnost území lokality ve směru od ulice Peroutkova přes ulici Urbanova směrem k ulici Česká, potažmo Houdova a dále směrem k Šalamounce.

V ÚAP je tento chodník vyznačen jako propojení skrz bloky (viz bod 16 a příloha 2).

Podateli je současně známo, že v blízkém okolí jsou podobná propojení skrz bloky v podobě chodníků pro pěší ve výkresu Z 02 vymezena.

Jako příklad lze uvést lokalitu 340 / Na Farkáně a chodníky NN3723 mezi ulicemi Od Vysoké a Mikšovského a NN2577 Na Farkáně III-Na Farkáně IV. Oba tyto chodníky jsou ve výkresu Z 02 vymezeny jako součást uličního prostranství.

(obr. 1: výřez výkresu Z 02 s vyznačením uvedených příkladů chodníků)

MPP komunikace v parku ve volné zástavbě označuje za základní síť obsluhy území. Naproti tomu v zahradách, které jsou zpravidla veřejně nepřístupné, nejsou komunikace obvyklé.

Proto podatel žádá, aby chodník NN4254 byl vymezen ve výkresu Z 02.

12.

V krycím listu lokality je v Cílovém charakteru lokality stanoveno mj. zlepšování napojení na sousední lokalitu Šalamounka.

Pro splnění tohoto úkolu je důležité zajištění prostupnosti lokality ve směru k ulici Houdova, odkud se otevírá bezproblémový přístup k Šalamounce. Nedávné umístění bytových domů Rezidence Na Malvazinkách...

(poznámka pod čarou 15: Záměr "Rezidence Na Malvazinkách" mezi ulicemi Houdova a Česká, Praha 5 – Košíře, na pozemku parc. č. 1479/94, k.ú. Košíře provedený podle stavebního povolení č.j.: OSI.Koš.p. 1479/94-71359/2014 – No-R ze dne 21.10.2015 ve znění povolení změny stavby před jejím dokončením č.j.: MC05 45958/2017 ze dne 23.08.2017 a č.j.: MC05 00062/2018 ze dne 14.08.2018)

...při ulici Česká, tj. na severním okraji lokality, v krycím listu zmíněných jako nejmladší modernistická struktura, prakticky úplně zlikvidovalo do té doby výbornou prostupnost lokality v tomto směru. Přesvědčivě to dokládají letecké snímky území z roku 2016 a 2024 v přílohách 3 a 4.

Vymezení nezastavěných ploch lokality jako zahrad hrozí prostupnost území dále zhoršit.

(poznámka pod čarou 16: Srov. Komplexní zdůvodnění MPP, k čl. 93, str. 09-118. MPP považuje za typický rys zahrad, že jsou soukromé a veřejně nepřístupné)

Přitom je to právě park ve volné zahradě, který si klade za cíl zajištění prostupnosti území (důraz doplněn podatelem):

Prostupnost parku ve volné zástavbě je základní vlastností parku ve volné zástavbě, polohu sítě vymezených komunikací je možné v případě potřeby měnit spolu s konkrétním umístěným zpevněných ploch, ale park ve volné zástavbě má zůstat veřejně přístupný a nezastavěný.

(poznámka pod čarou 17: Srov. Komplexní zdůvodnění MPP, k čl. 94, str. 09-118)

Upravený návrh MPP tedy obrazně řečeno šlape současně na plyn i na brzdu. Na jedné straně ukládá prostupnost zlepšit, na druhé straně vymezuje veřejně přístupné nezastavěné plochy jako zahrady. V případě zahrad není jejich prostupnost typická a není prioritou.

(poznámka pod čarou 18: Srov. Komplexní zdůvodnění MPP, k čl. 93, str. 09-117)

Důvody tohoto rozporuplného a nelogického postupu nejsou uvedeny ani v komplexním zdůvodnění, ani v krycím listu lokality.

(příloha 3)

(příloha 4)

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat

podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033641

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 447

Podatel | **TECHNICAL CONSULTING s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQLXR

Identifikátor podání Portálu Pražana | estw7utr

Lokalita | 934, 916

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Jsme vlastníky pozemků parc. č. 2359/17, 2359/8, 2359/10, 2359/11, 2359/12, 2359/14, 2359/19, 2359/36, 2359/37, 2359/38, 2360/2 v k. ú. Kunratice (dále dotčené pozemky). Všechny pozemky jsou podle MP součástí lokality 934/Točná - Hrnčiče ozn. N (17) P [S], tj. nezastavitelná, zemědělská krajina v rovině, produkční, stabilizovaná. Pozemky jsou součástí plochy podrobnějšího členění v otevřené krajině - pole. Zadáme o vymezení lokality Z (06) O [R] - zastavitelná stavební, struktura zahradního města, obytná, rozvojová lokalita v rozsahu, který logicky zahrne dotčené pozemky.

Odůvodnění

Urbanistická struktura lokality v plochém reliéfu na jihu území Prahy je rozptýlená. V širším území je lokalita charakteristická střídáním menších zastavěných enkláv (původní vesnická sídla nebo samoty), zahrádkových osad a ploch zeleně, liniově protkaných dopravními komunikacemi. Plochy zeleně jsou mozaikově rozčleněny na menší bloky. Převažující zemědělsky využívaná pole doplňují meze, liniové prvky stromořadí podél cest, břehových porostů u vodních toků a drobné plochy vzrostlé zeleně. Z hlediska vnímání není daná městská krajina ničím výjimečná.

Závěr: Vzhledem k popsáním urbanistickým charakteristikám jsme názoru, že nová obytná lokalita, velikostí a strukturou kompatibilní se stávajícími urbanistickými prvky v území, nenaruší stávající hodnoty území, nenásilně se do urbanistické struktury začlení a nezhorší propustnost území.

Novou obytnou lokalitu je možné dopravně napojit na "kunratickou spojkou" (sběrná komunikace městského charakteru) a propojit se stávajícími obytnými lokalitami.

Návrh MP vymezuje stanici metra, autobusové nádraží a záchytné parkoviště P + R v dostupnosti cca 1,5 - 2,0 km od těžiště nové obytné lokality.

Závěr: Bonusem dopravního řešení bude vyšší dopravní propustnost širšího území a velmi dobrá dostupnost prioritních prvků veřejné dopravy.

Část dotčených pozemků je v ochranném pásmu navržené trasy nadzemního vedení zvláště vysokého napětí-910-760/-/24 Nadzemní elektrické vedení:400kV(napojení elektrické stanice Chodov), je tedy nezastavitelná a ovlivní hustotu zastavění nové obytné lokality. Vlastník pozemků předpokládá rozptýlenou zástavbu (nízkou hustotu zastavění), podle typu struktur pro zastavitelné stavební lokality (03/Hlava II Struktura, článek 40, struktura lokality) předpokládá strukturou zahradního města - urbánní struktura samostatných budov, zpravidla rodinných domů a vil (případně řadových domů), umístěných ve vlastních zahradách.

Závěr: Vlastník pozemků nemá námítky k návrhu trasy vč. ochranného pásma zvláště vysokého napětí na části svých pozemků, respektuje ji i za cenu nižší ekonomické výtěžnosti jeho záměru.

celková plocha dotčených pozemků 142 718 m² = 100%

plocha pozemků a částí pozemků s BPEJ 2.26.04 (tř. ochrany IV) 94 842 m² = 66,5%

plocha pozemků a částí pozemků s BPEJ 2.61.00 (tř. ochrany II) 47 876 m² = 33,5%

2/3 ploch dotčených pozemků mají tř. ochrany IV, tj. - podprůměrně produkční půdy s omezenou ochranou, kambizemě převážně na rovině nebo úplné rovině se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu 25 - 50 %. Půdy hluboké až středně hluboké v teplém, mírně suchém klimatickém regionu a velmi málo produkční.

Podle výkresu vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL jsou dotčené pozemky z hlediska investic do půdy v režimu návrhu areálu odvodnění.

Závěr: Převážná část pozemků je zaříděna, do tř. ochrany IV, nedotýká se tedy nadprůměrně produkční, vysoce chráněné půdy. Bez investic do půdy.

Na celém dotčeném území nejsou vymezeny žádné metropolitní priority.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de

facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034372

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 448

Podatel | **Advokátní kancelář Kabeš, s.r.o.**

Zastupuje | 4 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJYV1

Identifikátor podání Portálu Pražana | rtseyy7i

Lokalita | 724, 846

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Změnou Metropolitního plánu byly Dotčené pozemky de facto vyňaty z původně vymezené lokality č. 283 – Troja, která byla koncipována jako převážně zastavitelná obytná lokalita, a nově zařazeny do lokality jiné. Novým vymezením jednotlivých lokalit byly Dotčené pozemky přeřazeny do lokality č. 723 (Trojská brána). Tato lokalita je v aktuálním znění Metropolitního plánu vymezena jako území stavebně-rekreační, tedy s odlišným charakterem převažujícího využití oproti dosavadnímu zařazení. Vytýkaná změna není správná a měla by být zrušena, s tím, že bude ve vztahu k dotčeným pozemkům zachován stávající stav.

Odůvodnění

Vymezení území dotčeného námítkami

Podatelé jsou spolu se dvěma dalšími osobami podílovými spoluvlastníky následujících nemovitých věcí nacházejících se v katastrálním území Troja:

Pozemek parc. č. 399/46, ostatní plocha / jiná plocha, o výměře 1 040 m²;

Pozemek parc. č. 399/47, ostatní plocha / jiná plocha, o výměře 1 260 m²;

Pozemek parc. č. 399/48, ostatní plocha / jiná plocha, o výměře 2 178 m²;

Pozemek parc. č. 399/49, ostatní plocha / jiná plocha, o výměře 6 392 m²;

Pozemek parc. č. 399/50, ostatní plocha / jiná plocha, o výměře 54 m²;

vše zapsané na LV č. 7019 pro katastrální území Troja, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „Pozemky A“).

Podatelé dále vlastní v podílovém spoluvlastnictví pozemek parc. č. 402/1, zahrada, o výměře 2 307 m², zapsaný na LV č. 655 pro katastrální území Troja, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „Pozemek B“).

(Pozemky A a Pozemek B společně dále jen „Dotčené Pozemky“).

Podatelé, coby vlastníci Dotčených Pozemků, tímto podávají námítky proti návrhu změny Metropolitního plánu, v souladu s § 52 odst. 2 stavebního zákona, neboť jsou vlastníci pozemků dotčených návrhem řešení.

Námítky Podatelů se týkají všech ploch, které svou rozlohou a umístěním odpovídají Dotčeným pozemkům a které jsou v nyní projednávaných změnách Metropolitního plánu zařazeny do lokality č. 724 (Trojská brána). Dotčené pozemky se nacházejí ve vymezené transformační a rozvojové ploše doplňující stávající struktury č. 411/724/2060 o rozloze 70 127 m², vedené jako struktura areálů vybavenosti. Podle čl. 69 Metropolitního plánu jde o lokalitu s narušeným či neustáleným charakterem, u níž jsou navrženy rozsáhlé, případně celkové změny v utváření území nebo jeho využití za podmínek stanovených pro jednotlivé, zejména transformační plochy. V transformační ploše není cílový charakter odvozován od charakteru stávajícího, ale je nově navržen.

Území Trojská brána, které nyní zahrnuje i Dotčené pozemky, bylo nově vymezeno tak, že se jeho hranice posunuly směrem na sever, tedy blíže k obytné zástavbě lokality Troja. Lokalita je tak nově umístěna výše ve svahu, než tomu bylo před změnou Metropolitního plánu.

Z odůvodnění využití lokality Trojská brána vyplývá, že uvedená plocha – včetně ploch č. 411/724/2176 o rozloze 166 944 m² a č. 411/724/2555 o rozloze 22 963 m² – je vymezena jako zastavitelná rekreační plocha. Území je Metropolitním plánem určeno jako lokalita rekreační vybavenosti dle čl. 145 Metropolitního plánu, v rámci které se předpokládá vznik areálů poskytujících sportovní a rekreační aktivity sloužící širší části města.

Námítky podatelů

Změnou Metropolitního plánu byly Dotčené pozemky de facto vyňaty z původně vymezené lokality č. 283 – Troja, která byla koncipována jako převážně zastavitelná obytná lokalita, a nově zařazeny do lokality jiné. Novým vymezením jednotlivých lokalit byly Dotčené pozemky přeřazeny do lokality č. 723 (Trojská brána). Tato lokalita je v aktuálním znění Metropolitního plánu vymezena jako území stavebně-rekreační, tedy s odlišným charakterem převažujícího využití oproti dosavadnímu zařazení. Ustanovení čl. 64 odst. 3 textové části Metropolitního plánu navíc výslovně zapovídá zejména umísťování budov a jiných staveb pro bydlení, obchod a administrativu nesouvisející se sportem, jakož i průmyslovou či zemědělskou výrobu.

Podatelé své námítky odůvodňují především změnou funkčního určení území, k níž došlo právě v rámci přeřazení Dotčených pozemků do lokality č. 723 (Trojská brána). Vymezení lokalit v aktualizovaném Metropolitním plánu má dalekosáhlé urbanistické a regulační důsledky, které se významně liší od důsledků plynoucích z původního zařazení do lokality č. 283 (Troja). Nové zařazení Dotčených pozemků do lokality Trojská brána tak výrazně omezuje jejich potenciální stavební i ekonomické využití.

V této souvislosti Podatelé uvádějí, že změna zasahuje do jejich legitimního očekávání ohledně charakteru a budoucího rozvoje území. Metropolitní plán byl v minulosti projednáván, přičemž odůvodnění původního vymezení lokality Troja (která tehdy Dotčené pozemky zahrnovala) považují Podatelé za vnitřně soudržné, logické a zdůvodněné z hlediska vyvážení historických, ekologických, ekonomických i urbanistických zájmů. Jde o zájmy, jejichž respekt je hmotným právem vyžadován zejména v § 18 odst. 4 stavebního zákona, podle něhož „územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti“. Podatelé proto namítají (v bodech A až D níže), že změna vymezení lokalit Troja a Trojská brána tato kritéria územního plánování nenaplnuje.

Podatelé mají za to, že změna využití Dotčených pozemků jejich zařazením do zastavitelné rekreační lokality nebyla provedena z legitimních důvodů ani v nezbytně nutném rozsahu. Nad rámec uvedeného se Podatelé domnívají, že Pořizovatel při zhotovení Metropolitního plánu překročil meze zákazu diskriminace a vyloučení libovůle, jak vyplývá mimo jiné z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009 (Sbírka rozhodnutí NSS, č. 10/2009).

Metropolitní plán ve své stávající podobě dle názoru Podatelů omezuje jejich právo vlastnit majetek podle čl. 11 Listiny základních

práv a svobod. Lokalitu Troja navíc významně zmenšuje, což podle Podatelů představuje zásah do legitimních zájmů spojených s Dotčenými pozemky – historicky náležejícími k zastavitelné a obytné oblasti Troja. Nové vymezení lokalit Troja a Trojská brána neodpovídá ani historickému vývoji území (jak bude podrobně uvedeno v bodě A níže), dotýká se vlastnického práva a zájmů širšího okruhu osob (bod B níže) a zároveň způsobem nenáležitým omezuje další dispozice s Dotčenými pozemky, které historicky, funkčně a urbanisticky tvoří součást obytné části Troje.

Historické a urbanistické souvislosti, které tvoří kontext území zahrnujícího Dotčené pozemky, nebyly v rámci odůvodnění Metropolitního plánu dostatečně zohledněny. Vycházejí-li Podatelé z premisy, že cílem § 18 stavebního zákona je dosažení přiměřené rovnováhy mezi ochranou vlastnického práva a veřejným zájmem, mají za to, že změna zamýšleného účelu jednotlivých pozemků nebyla dostatečně věcně odůvodněna, a to ani z hlediska vhodnosti či potřeby.

V kontextu Podatelů – resp. jejich historického pronásledování ze strany komunistického režimu – je tato změna využití Dotčených pozemků vnímána o to citelněji (jak bude rozvedeno v bodě D níže), neboť šlo o pozemky, které byly jejich rodinám v minulosti pod nátlakem odebrány.

Z uvedených důvodů se změna využití Dotčených pozemků dle názoru Podatelů jeví jako excesivní a svévolná.

Své námítky Podatelé dále rozvádějí v jednotlivých bodech A až D níže.

A. Historický vývoj lokality a narušení jeho přirozeného charakteru

Dotčené pozemky dle historického kontextu náleží do obytné části historického jádra Troje, jehož korespondující lokalita č. 283 je i nadále v návrhu Metropolitního plánu vedena jako lokalita se zastavěnými obytnými plochami. Zařazení plochy, na níž se Dotčené pozemky nacházejí, odpovídá dlouhodobému historickému vývoji oblasti, v jehož rámci byla předmětná část území (včetně Dotčených pozemků) vymezována jako zastavitelná, stabilizovaná a obytná lokalita se strukturou vesnického typu. Zahrnutí těchto pozemků do uvedené lokality mělo logickou návaznost na strukturu původního historického sídla Troja i jeho dosavadní rezidenční charakter.

Vynětím jižní části původní lokality Troja z jejího dřívějšího vymezení dochází k narušení celistvosti a charakteru historického sídla směrem na jih, tedy k Vltavské kotlině. Historické jádro Troje je územně ucelené a jeho integrita byla dosud založena právě na kontinuitě navazujících zastavitelných a obytných ploch. Změna provedená

Metropolitním plánem tuto návaznost směrem na jih přerušuje. Dotčené pozemky, které byly svým charakterem určeny jako vhodné pro doplnění obytné zástavby a přirozený rozvoj stabilizovaného území, tedy historického jádra Troje, nyní tuto funkci plnit nemohou.

Výsledkem změny využití Dotčených pozemků je umělé oddělení jižní části Troje od historického sídla, což negativně zasahuje urbanistický i kulturně-historický kontext této lokality. Dochází k podstatnému narušení trojské zástavby a k oslabení převážně rezidenčního charakteru území. Historické usedlosti – byť často zahrádkářského či zelinářského typu – byly vždy součástí širší trojské lokality a běžného života v této městské části. Svým umístěním i způsobem užívání přispívaly k sociálnímu a ekonomickému vývoji oblasti. Nové zařazení těchto ploch do lokality Trojská brána však podle Podatelů tuto kontinuitu narušuje, neboť tato lokalita je nově vymezena odlišným způsobem využití, který nekoresponduje s rezidenčním charakterem původního vymezení Troje a neumožňuje další přirozené začlenění území do obytné části městské struktury.

O dlouhodobém předpokladu obytného charakteru této části území svědčí i skutečnost, že Diplomatičtý servis v druhé polovině 80. let minulého století plánoval právě na Dotčených pozemcích výstavbu tzv. diplomatické čtvrti. V oblastním plánu rozvoje hlavního města Prahy, schváleném usnesením vlády ČSSR č. 129 ze dne 28. 5. 1985, byla zahrnuta výstavba diplomatické čtvrti v trojské kotlině. Ačkoli lze diskutovat o povaze, účelu či legitimitě tehdejšího záměru, podle Podatelů tato skutečnost dokládá, že území bylo v širším historickém kontextu považováno za vhodné k rezidenčnímu či obdobnému rozvojovému využití a mělo tvořit logické rozšíření historického jádra Troje. Na obytný charakter této části území ostatně poukazují i historické zkušenosti Podatelů uvedené v části D níže, z nichž vyplývá, že pozemky v této oblasti byly v minulosti fakticky využívány k bydlení, souvisejícímu hospodářství a každodennímu životu a tvořily sociální zázemí místních obyvatel.

Dotčené pozemky by proto měly být – s ohledem na výše uvedené skutečnosti a jejich návaznost na zastavěné území – z hlediska účelného prostorového uspořádání vymezeny jako zastavitelné obytné plochy. Nově vymezené území Trojské brány (posunuté směrem na sever, tedy zahrnující i plochu, kde se Dotčené pozemky nacházejí) tuto dlouhodobou koncepční návaznost popírá a znemožňuje další rozvoj Troje směrem na jih.

V odůvodnění nového vymezení území Trojské brány a Troje chybí vysvětlení této změny, a to po stránce historické, urbanistické i faktické. Podle Podatelů jde o zásadní deficit, který ohrožuje přezkoumatelnost začlenění lokality, přičemž textová část Metropolitního územního plánu nijak nezodpovídá změnu regulace Dotčených pozemků. Podatelé si jsou vědomi, že Metropolitní územní

plán je koncepčním dokumentem, nicméně změny ve využití pozemků musí být řádně a věcně odůvodněny.

O vhodnosti původního zařazení Dotčených pozemků podle Podatelů svědčí jak původní návrh Metropolitního plánu, který je zahrnoval v rámci lokality Troja, tak i existující stavebně-technická infrastruktura v území, kterou lze bezprostředně využít pro další rozvoj této části Troje. Tato skutečnost odpovídá i systematice a odůvodnění stávajícího vymezení lokality Troja v Metropolitním plánu, kde území a) navazuje na obytnou zástavbu a její historickou a funkční logiku, b) je již obslouženo odpovídající dopravní, technickou a veřejnou infrastrukturou a c) nenaplnuje předpoklady pro rekreační plochy s vysokou návštěvnostní zátěží.

Lze tak shrnout, že původní vymezení Dotčených pozemků jako obytných ploch odpovídalo historickému i urbanistickému vývoji Troje a bylo konzistentní s jejím rezidenčním charakterem. Naopak nové vymezení Metropolitním plánem přerušilo kontinuitu sídelního rozvoje, uměle oddělilo jižní část Troje a narušilo její kulturně-historický kontext, aniž by to bylo v odůvodnění Metropolitního plánu vysvětleno. Historické podklady (včetně plánů výstavby diplomatické čtvrti a dlouhodobé obyvatelnosti území) potvrzují vhodnost pozemků pro obytné využití, což podporují i existující infrastrukturní vazby. Zařazení do lokality Trojská brána tedy odporuje logice rozvoje Troje a znemožňuje její přirozené rozšíření do historicky obývaných území.

A. Nepředpokládané negativní zásahy do vlastnického práva většiny osob

Změnou Metropolitního územního plánu a novým zařazením Dotčených pozemků do jiné lokality dochází – v kontextu výše uvedeného – k významnému zásahu do vlastnického práva a legitimního očekávání Podatelů coby (spolu)vlastníků těchto pozemků. Podatelé zdůrazňují, že jejich legitimní očekávání nebylo založeno pouze na subjektivní představě o využitelnosti pozemků, ale zejména na dlouhodobém, ustáleném a neměnném zařazení těchto pozemků mezi plochy tvořící funkční a historické jádro lokality Troja. Ta byla tradičně charakterizována převážně obytným využitím, stabilizovanou zástavbou a urbanistickým režimem, který umožňoval další rozvoj rezidenční struktury přirozeně navazující na existující sídelní útvar.

Zásahem do této koncepční návaznosti tak Pořizovatel narušuje legitimní očekávání nejen Podatelů, ale i dalších vlastníků pozemků v dané části původně vymezené lokality Troja. Jedná se o zásah plošný, dopadající na okruh vlastníků, kteří své pozemky dlouhodobě užívali či spravovali v důvěře, že územní plán zachová jejich dosavadní charakter jako zastavitelných či alespoň rozvojově perspektivních. Takový zásah je o to intenzivnější, že nebyl

předvídatelný a nevyplýval z žádné přirozené urbanistické či environmentální změny, ale výlučně z nové administrativní úpravy lokalit. Podatelé proto mají za to, že se jedná o porušení základní zásady ochrany vlastnictví, která vyžaduje, aby změny územní regulace byly přiměřené, předvídatelné, řádně odůvodněné a aby se vyvarovaly libovůle a nerovného zacházení.

Podle Podatelů došlo na straně Pořizovatele právě k projevu libovůle, případně k rozdílnému přístupu k jednotlivým vlastníkům v lokalitách, které jsou v bezprostřední blízkosti toku řeky Vltavy. Zatímco Dotčené Pozemky – a pozemky dalších vlastníků v bezprostředním okolí – byly nově zařazeny do lokality, která zásadně znemožňuje budoucí využití těchto pozemků jako stavebně-obytných, jiné přilehlé území bylo naopak ponecháno jako zástavbové či obytné.

Podatelé nad rozsah uvedených námitek v bodě A) poukazují na to, že neexistuje žádný legitimní důvod pro to, aby jejich pozemky nebyly nadále zařazeny mezi pozemky zastavitelné, a to ani s přihlédnutím k jejich relativní blízkosti k říčnímu korytu Vltavy. Samotný Metropolitní plán přitom v rámci svého aktuálně navrhovaného znění např. počítá s tím, že lokalita Pelc-Tyrolka – která se nachází v bezprostředním kontaktu s lokalitou Trojská brána, a zároveň je v bezprostřední blízkosti koryta Vltavy – je nadále vymezená jako území s obytnou zástavbou. Je tedy zřejmé, že samotná blízkost k vodnímu toku nebyla Pořizovatelem posuzována jako překážka pro zástavbu či pro rozvoj obytné funkce jistých částí území.

Tento přístup Pořizovatele podle Podatelů dokládá, že kritéria uplatněná při vymezení lokality Troja, resp. Trojská brána a přeřazení Dotčených pozemků nebyla aplikována jednotně ani konzistentně. Nejenže tak dochází k zásahu do vlastnického práva Podatelů, ale navíc se jedná o zásah, který dopadá na širší okruh osob, jejichž pozemky ztrácí původně zamýšlenou urbanistickou hodnotu, funkční propojení na obytnou strukturu Troje a možnost rozvojového využití této oblasti v budoucnu.

Podatelé si v souvislosti se shora uvedeným dovolují odkázat mimo jiné na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 4. 2019, č. j. 9 As 65/2019-29,7) v němž jmenovaný soud odkázal na rozsudek ze dne 2. 10. 2013, č. j. 9 Ao 1/2011-192, podle něhož mimo jiné vyplývá, že „Pořizovatel však nemůže bez relevantních důvodů připustit zastavitelnost jiné plochy, kde jsou uplatněná kritéria naplněna ve vyšší míře, případně rozhodnout o po nechání z hlediska ochrany deklarovaných veřejných zájmů zcela srovnatelné plochy v zastavitelném území na základě prokazatelně diskriminačních důvodů. Volba konkrétní podoby využití určitého území je vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu; výsledky této volby však musí mít své právní limity a ve vztahu k omezení základních práv jednotlivce musí mj. obstát v testu proporcionality

(srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 8. 2016, č. j. 5 As 175/2014-29).“

Změnou zařazení Dotčených pozemků do lokality Trojská brána považují Podatelé za nedůvodnou. Podle jejich názoru představuje takový postup zásah do zásady rovného zacházení a překračuje limity aplikace zákona při územním plánování. Dle přesvědčení Podatelů nejsou přijatá opatření proporcionální ke sledovanému účelu a zařazení území, na němž se Dotčené pozemky nacházejí, je neproporcionální a nad míru zasahuje do jejich práv a legitimních očekávání.

O skutečnosti, že dojde k dalším zásahům v neprospěch jak vlastníků pozemku v rámci nově vymezené lokality Trojská brána, tak i v rámci lokalit okolních, mimo jiné svědčí i skutečnost, že dopravní infrastruktura širší Troje je dimenzována na smíšené, převážně obytné využití, nikoliv však na intenzivní rekreační provoz, přičemž hrozí i další deformace této historické oblasti na oblast s vysokými krátkodobými „peaky“ zejména o víkendech, svátcích a v období prázdnin, které by výrazně překračovaly místní možnosti místních komunikací, a s tím související zvýšený hluk a další imise.

Výše uvedené svědčí mimo jiné o nevhodnosti navrhovaného řešení, zejména s ohledem na skutečnost, že dopravní infrastruktura v dané lokalitě svou kapacitou, hierarchií i charakterem, zvláště s přihlédnutím k ploše, na níž se nachází Dotčené pozemky, jednoznačně odpovídá obytnému rozvoji, nikoliv rozvoji rozsáhlých rekreačních zařízení.

Zařazení Dotčených pozemků do rekreačních ploch v lokalitě Trojská brána je proto z dopravního hlediska nedůvodné, neproporcionální a neodpovídá skutečnému fungování území ani zátěžovým limitům místní komunikační sítě, zvýšením imisí a zásadně dalších omezení kvality okolí pro vlastníky jednotlivých pozemků v této lokalitě umístěných.

Obytná, resp. obyvatelná funkce dané plochy by naopak podporovala spíše pěší a cyklistické vazby a soulad s nízkopodlažní zástavbou, což bylo mimo jiné navrhovaným cílem v rámci původního vymezení lokality Troja.

Okolnosti uvedené výše, obzvláště s ohledem na zcela očekávané zvýšení dopravní zátěže, mohou potenciálně mít dalekosáhlé následky i na obyvatele jiných lokalit hraničících s lokalitou Trojská brána, zejména tak obyvatelů lokality Troja a Pelc-Tyrolka. Vymezení lokality Trojská brána jako lokalitou s celoměstským zejména rekreačním významem by znamenalo především vyšší dopravní zátěž dotýkající se území Troji, jejímž deklarovaným cílem je zachování obytného nízkopodlažního charakteru území převážně

vesnického typu, což je v kontextu vyšší dopravní zátěže patrně neslučitelné.

Výsledkem takových koncepčních změn využití území jsou pak neslučitelné s danými záměry pro jednotlivé oblasti.

Změna tedy výrazně zasáhla do legitimního očekávání vlastníků, kteří dlouhodobě vycházeli z rezidenčního charakteru území potvrzeného historií i původním návrhem plánu. Pořizovatel uplatnil kritéria nerovnoměrně, což vedlo k rozdílnému zacházení v obdobných situacích (Troja/Trojská brána vs. Pelc-Tyrolka). Neexistuje legitimní důvod pro odklon od zástavbového režimu, zejména když jiné lokality blízko Vltavy zachovaly obytný charakter. Změna je tedy nepředvídatelná a neproporcionální ve vztahu k právům Podatelů. Navíc by vedla k neúměrnému zvýšení zátěže a zhoršení životního prostředí v lokalitách Troja–Pelc-Tyrolka.

A. Znehodnocení Dotčených Pozemků

Kromě uvedeného v bodě A) a B) výše uvedených námitek Podatelé rovněž považují změnu využití podstatné části Dotčených pozemků původně náležejících do lokality Troja za zásah, který má přímý ekonomický dopad pro většinu vlastníků pozemků nacházejících se v této lokalitě.

Dle názoru Podatelů v případě vymezení území, na nichž se Dotčené Pozemky nachází, jako zastavitelně rekreační, dochází k jejich výraznému znehodnocení oproti původně navrhovanému stavu. Změna využitelnosti pozemku představuje kvalifikovaný zásah do vlastnického práva jednotlivých vlastníků Dotčených Pozemků, na jejichž základě budou Dotčené Pozemky ve svém důsledku s nižší hodnotou, než pozemky nacházející se např. v lokalitě Troja (kde byly původně zařazeny) nebo Pelc-Tyrolka, které se nachází v bezprostřední blízkosti pobřeží řeky Vltavy a je v přímém sousedství s lokalitou Trojská Brána.

Zásah daného druhu považují Podatelé za zcela zásadní, neboť tímto způsobem dochází nejen k zmenšení stavebně-obytného prostoru na území Troji, ale zároveň dochází i k nedůvodnému a neočekávanému rozdílnému zacházení s vlastníky Dotčených Pozemků oproti vlastníkům pozemků v lokalitě Pelc-Tyrolka.

Hodnota pozemků v lokalitě Pelc-Tyrolka bude změnou Metropolitního plánu přinejmenším zachována, kdežto hodnota Dotčených Pozemků bude z důvodu zařazení do pozemků zastavitelně-rekreačních nedůvodně snížena.

Změna funkčního využití tak výrazně snižuje hodnotu Dotčených pozemků, neboť rekreační režim není srovnatelný s obytnými

plochami. Vlastníci jsou neodůvodněně znevýhodněni oproti obdobně situovaným pozemkům, zejména v lokalitě Pelc-Tyrolka, která si obytný charakter ponechala. Přijetím Metropolitního plánu dojde k neočekávanému snížení hodnoty Dotčených pozemků, což odporuje deklarovaným urbanistickým cílům a potvrzuje neudržitelnost navrženého řešení.

A. Zásah do práv restituentů

Nad rozsah výše uvedených důvodů si Podatelé dovoluují uvést, že historicky předchůdci vlastníka vlastnily v Troji rozsáhlé pozemky tvořící jednotný rodinný celek – ovocný sad o zhruba 400 stromech, zahradnictví a zelinářství, zahradní chaty, hospodářské zázemí i plochy využívané k rekreaci a obživě. Rodina na pozemcích žila, pracovala, vychovávala děti a z Dotčených pozemků získávala zásadní část svých příjmů z úrody, chovu a hospodářské soběstačnosti. Místo mělo rovněž významný sociální rozměr, neboť bylo trvale obýváno a představovalo střed rodinného života několika generací. Podle zkušeností Podatelů, resp. jejich předků, bylo toto území neoddělitelně spjata s každodenním životem v Troji a bylo nepřetržitě užíváno. Část Podatelů zde zároveň absolvovala povinnou školní docházku.

Po roce 1948 dopadla na rodiny tvrdá perzekuce totalitního režimu. Velká část pozemků byla bez náhrady zabrána Státním statkem Praha, který na nich hospodařil desítky let.

Dům č. p. 87 s restaurací a tanečním sálem („Křížek“) byl v roce 1950 postoupen státu bez jakékoliv kompenzace. Předchůdci vlastníka byla počátkem 50. let odňata i živnost, což mělo zásadní dopad na rodinné příjmy. Současně členové rodiny čelili negativním kádrovým důsledkům – omezením při volbě školy, ztrátě zaměstnání, přidělování podřadných pracovních pozic či zákazu vycestování.

V souvislosti se záměrem výstavby diplomatické vesnice začala Správa služeb diplomatickému sboru (SSDS) rodiny oslovovat se žádostmi o prodej pozemků. V kontextu dlouhodobého politického tlaku a předchozích zásahů proti jejich majetku vnímaly rodiny tyto kroky jako reálnou hrozbu. Obávaly se nejen ztráty pozemků bez náhrady, ale též širších dopadů na své děti, profesní život či další možné represe ze strany režimu. V letech 1986–1989 proto postupně, a pod zjevným nátlakem, jednotlivé převodní smlouvy podepisovaly. Kupní ceny byly určeny podle tehdy platných vyhlášek, avšak byly dále uměle snižovány zcela neodůvodněnými odpočty (např. za „omezené užívání“ bez existence ochranného pásma). U největší parcely stát využil mechanismus, kdy plocha nad 3000 m² byla oceněna částkou 0,40 Kč/m², pokud pozemek nabývala socialistická organizace, což SSDS byla. Výsledné kupní ceny tak neodpovídaly skutečné hodnotě pozemků ani jejich zásadnímu významu pro rodiny.

Prodejem pozemků rodiny Podatelů ztratily klíčový zdroj ekonomické soběstačnosti, rekreace a sociálního života. Přišly o místo, které po generace formovalo jejich identitu, a byly fakticky donuceny opustit prostředí, jež považovaly za svůj domov.

V rámci restitučního řízení soud potvrdil, že převodní smlouvy byly uzavřeny v tísní, tedy pod objektivním politickým a sociálním tlakem, a za nápadně nevýhodných podmínek. Z těchto důvodů byl naplněn restituční titul podle zákona o půdě.

Z výše uvedeného je zřejmé, že předmětné území, jehož součástí jsou Dotčené Pozemky, bylo zanedbáno v důsledku křivd minulého režimu. Historicky zde po generace existovaly rodiny, které území využívaly způsobem odpovídajícím i současné koncepci rozvoje lokality Troja. Jakékoliv budoucí omezení tohoto charakteru užívání představuje další diskontinuitu oproti původnímu socioekonomickému kontextu, v němž Dotčené Pozemky tvořily součást jádra Troje.

V této souvislosti si Podatelé dovolují odkázat na princip in favorem restitutionis, který – ačkoli tradičně spojován s odčiňováním minulých křivd – v sobě zahrnuje obecnější zásadu veřejného práva. Tam, kde se státní moc střetává s důsledky historické nerovnosti, má výklad veřejnoprávních norem směřovat k řešení, které minimalizuje další újmu a obnovuje kontinuitu legitimního očekávání osob dotčených bezprávím v minulosti. Judikatura Ústavního soudu, jež se s tímto principem setkávala zejména v souvislosti s restitučními nároky, opakovaně zdůrazňuje, že jde o interpretační vodítko. Současně však v nálezech II. ÚS 1920/20 a I. ÚS 1975/20 připouští, že u případů zatížených perzekucí musí být normativní výklad citlivější, hodnotově ukotvený a reflektující skutečný průběh života a majetkových vztahů dotčených osob, nikoli pouze formální akty státu. Rozhodnutí, v jejichž důsledku stát těží z vlastního předchozího bezpráví, jsou Ústavním soudem kritizována jako přepjatě formalistická – zejména tehdy, když soudní moc odmítá přezkoumat či interpretovat staré akty totalitní moci, ale současně přehlíží, že jejich dopady přetrvávají a materiálně i sociálně postihují konkrétní jednotlivce. Z uvedených rozhodnutí lze dle názoru Podatelů dovodit obecnou zásadu, která překračuje oblast restitucí a je použitelná i v současné správněprávní praxi. Pokud určité území, rodina či společenství nesou přímou stopu minulého bezpráví, musí být dnešní výklad veřejnoprávních povinností a limitů orientován na prevenci další diskontinuity a újmy. To platí i v nyní posuzovaném případě, kdy by zásah veřejné moci dopadal na osoby, jejichž sociální a majetková situace – včetně nuceného opuštění lokality, dlouhodobého hospodářského omezení či ztráty přirozeného životního prostředí – byla formována represí minulého režimu. V situaci, kdy současná rozhodnutí o územním rozvoji či regulaci mohou fakticky završovat nebo prohlubovat minulé křivdy, je namístě zvolit přístup, který obnovuje kontinuitu původního

sociálního a hospodářského kontextu v území. Uplatnění principu in favorem restitutionis tak představuje přirozené pokračování požadavku, aby státní moc neopakovala, neprohlubovala a nečinila nevratnými historického bezpráví.

Je tedy nutno vzít v potaz i to, že území nese stopy historických křivd, kdy rodinám Podatelů byly pozemky odňaty v důsledku politické perzekuce. Současné rozhodnutí nesmí tyto dopady prohlubovat; princip in favorem restitutionis je za popsané situace nutno mít na vědomí i při pořizování a projednávání územně plánovací dokumentace. Návrh Metropolitního plánu by ve svém důsledku vedl k další majetkové a sociální újmě, tedy ke zjevné nespravedlnosti, což je v rozporu se smyslem českého práva jako celku a v rozporu s právy zaručenými jeho ústavním rámcem. Nové zařazení Dotčených pozemků navíc opět narušuje kontinuitu jejich původního užívání, tedy svým způsobem by navázalo na jednoznačně deklarovaný protiprávní stav, který zde existoval v minulosti.

Závěr

S ohledem na veškeré shora uvedené důvody mají Podatelé za to, že vytýkaná změna není ve světle jejich námitek správná a měla by být zrušena, s tím, že bude ve vztahu k dotčeným pozemkům zachován stávající stav.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Návrh ploch vychází ze současného využití jako rekreačních ploch (ploch parků a veřejné zeleně dosavadního ÚP SÚ). Nedochází ke znehodnocení pozemků, není narušeno legitimní očekávání vlastníků - předmětné plochy jsou v dosavadním ÚP SÚ z hlediska zastavitelnosti regulovány přísněji než navrhuje MPP v rámci opakovaného veřejného projednání.

Rekreační využití MPP umožňuje i jiné využívání - viz. čl. 64 textové části MPP. Existence ZPF je limitem. MPP právě pro zastavitelnou rekreační plochu a lokalitu odebírá tuto plochu ze ZPF. Viz kapitola 14 odůvodnění.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle

NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034266

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 449

Podatel | **GÁLA ŠTĚPÁN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQUZQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | puhns83v

Lokalita | 965, 327

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Žádám, aby v Metropolitním plánu nebyla ulice (komunikace) Na Krutci v její části od ulice Na Křídle do ulice Horoměřická vedena jako významná místní komunikace (stav), ale měla by být v Metropolitním plánu vyznačena jako vybraná síť cest v městských parcích.

Odůvodnění

V návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu), zveřejněném dne 20. 10. 2025, je ulice Na Krutci v její části od ulice Na Křídle do ulice Horoměřická vyznačena (výkres infrastruktury Z03) jako významná místní komunikace (stav). Uvedené však neodpovídá současnému právnímu ani žádoucímu budoucímu právnímu a faktickému stavu.

Stavba komunikace Na Krutci (stavební úpravy umožňující užívání této ulice pro průjezd vozidel) není (v „lesním“ úseku této ulice, tj. od ulice Horoměřická k ulici Na Křídle) umístěna, povolena ani zkolaudována. Jelikož daná komunikace není povolena ani zkolaudována, neměla by na ní (v uvedeném úseku) být vedena žádná automobilová doprava a neměla by být vedena jak stávající místní komunikace (natož významná).

Mělo by se tedy jednat o slepou ulici (s koncem v ulici Na Křídle), dále k ulici Horoměřická by se mělo jednat již jen o cestu v městském parku. Je třeba připomenout, že se v uvedeném úseku ulice Na Krutci nachází v lesních porostech přírodního parku (dříve oblast klidu) Šárka - Lysolaje, kde je zcela nežádoucí vedení tranzitní automobilové dopravy. V návrhu Metropolitního plánu se jedná o metropolitní park 123/965/2220 Údolí Šáreckého potoka (zároveň se zde nachází nadregionální biokoridor 500/-/1546), tj. jedná se

o území, kde je zcela nežádoucí vedení tranzitní automobilové dopravy.

Je třeba připomenout, že původně se jednalo o (pro automobilovou dopravu) neprůjezdnou lesní cestu, teprve následnou (avšak nepovolenou) stavební činností byla tato komunikace uvedena do současné podoby (nyní se jedná se o vyasfaltovanou komunikaci s asfaltem po celé šířce vozovky), která umožňuje užívání ulice Na Krutci nadměrnou průjezdnou dopravou obytnou oblastí Vokovic.

V důsledku nepovoleného provozu na úseku ulice Na Krutci mezi ulicí Na Křídle a Horoměřická se jedná o „zkratku“ mezi ulicí Horoměřická a Evropská, kdy jsou však vytvářeny dopravní kongesce, a to v obytných čtvrtích Vokovic směrem na Evropskou ulici. Zároveň jsou rodinné domy a byty obyvatel Vokovic podél ulice Na Krutci obtěžovány hlukem nejen nepřiměřeným, ale i z veřejnoprávního hlediska nadlimitním.

Uvedené je doloženo Protokolem o autorizovaném měření hluku č. 32G2V04_2018, vyhotoveným Ing. Petrem Jurtinem - Ametris - laboratoř faktorů prostředí, dne 3. 5. 2018, dokládající, že hluk z automobilové dopravy v ulici Na Krutci přesahuje limity stanovené v hygienických předpisech. Vzhledem k překročení nejvýše přípustných hlukových limitů je v tomto území překročeno únosné zatížení území (§ 5 zákona č. 17/1992 Sb.), neboť je překročena přípustná míra zatěžování hlukem stanovená hlukovými limity, a to způsobem ohrožujícím zdraví a životní prostředí obyvatel. Jestliže jsou tedy v území překročeny limity pro hluk, nemůže být úředním aktem (zde územním plánem, který má regulovat využití území) potvrzeno vedení automobilové dopravy mezi ulicí Horoměřická a Evropská ulicí Na Krutci, naopak by mělo být dbáno toho, aby tranzitní automobilová doprava rezidenčními oblastmi Vokovic (ulicí Na Krutci) vedena nebyla.

Návrh Metropolitního plánu jde tedy zde zcela protisměrně s tím, co je úkolem územního plánování, tj. střety v území odstraňovat, nikoli je naopak prohlubovat. Jak již bylo uvedeno, dle §18 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb. má územní plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území a pro příznivé životní prostředí, a to mj. na základě konkretizace ochrany veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních předpisů. Dle § 19 odst. 1 písm. c) a m) zákona č. 183/2006 Sb. je úkolem územního plánování též prověřování a posuzování potřeb změn v území, veřejného zájmu na jejich provedení, jejich přínosů, problémů, rizik s ohledem například na veřejné zdraví a životní prostředí, jakož i vytváření podmínek pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Navrhované potvrzení stávajícího (protiprávního) stavu by vedlo k rozporu územního plánu s výše uvedenými ustanoveními stavebního zákona i dalších právních předpisů.

Přivedení tranzitní automobilové dopravy do rezidenční oblasti Vokovic (navíc po nepovolené a nezkolaudované komunikaci!) působí též zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí ve Vokovicích - bytů a domů a pozemků, včetně zásahu do mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem, kdy se jedná o zahlcení automobilovou dopravou se všemi jejími negativními důsledky na lidské zdraví a pohodu bydlení (hluk, znečišťující látky apod.). V návrhu Metropolitního plánu vyznačená významná místní komunikace (stav) by působila podstatné narušení prostředí, v němž se nacházejí mé níže uvedené nemovitosti, což působí přímé dotčení mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem, jakož i narušení kvality prostředí těchto mých nemovitostí a možnosti jejich nerušeného užívání a snížení jejich hodnoty.

Zde se jedná o klidnou rezidenční (obytnou) čtvrť, přímo přiléhající k lesním pozemkům v přírodním parku Šárka - Lysolaje. V daném případě by tedy mělo jít o lokalitu obytnou, klidnou a tichou, nikoli o lokalitu zatěžovanou tranzitní automobilovou dopravou. Není-li zde dán žádný ústavně legitimní a o zákonný cíl opřený důvod pro zásah do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí, potom tato absence legitimního cíle též vylučuje splnění dalších podmínek omezení vlastnického práva, tj. podmínku minimalizace zásahu a dodržení zásady subsidiarity, resp. ve vztahu k předmětnému omezení již zásada subsidiarity a minimalizace zásahu není dodržena. Vzhledem k uvedenému by se v případě potvrzení dané komunikace jako významné místní komunikace (navíc komunikace nepovolené a nezkolaudované) jednalo zásah rozporný se zásadou přiměřenosti (proporcionality), což působí nepřipustné porušení ochrany vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí a jejich pokojného užívání dle čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod a čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.

Vzhledem k výše uvedenému žádám, aby v Metropolitním plánu nebyla ulice (komunikace) Na Krutci, a to v její části od ulice Na Křídle do ulice Horoměřická, vedena jako významná místní komunikace (stav), ale jako vybraná síť cest v městských parcích.

Příloha: - Protokol o autorizovaném měření hluku č. 32G2V04_2018, vyhotovený Ing. Petrem Jurtinem – Ametris - laboratoř faktorů prostředí, dne 3. 5. 2018

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že vymezení stávajících komunikací Na Krutci a Vokovická jako součást vybrané komunikační sítě je součástí ucelené dopravní koncepce, vymezena je ucelená a propojená síť základní dopravní obsluhy území. Smyslem dopravního propojení Vokovic s ulicí Horoměřickou je zajistit napojení z více stran, aby nevznikla neprůjezdná a od okolního města odříznutá čtvrť a aby bylo možné v případě mimořádných událostí a rekonstrukcí v takovém území zajistit objízdné trasy. Samotné vymezení stávající komunikace v grafické části nicméně nepředjímá její dopravní režim, uspořádání nebo dopravní zátěž. Metropolitní plán nenavrhuje přestavbu ani žádné rozšíření těchto ulic, které by nicméně v souladu s obecnou regulací bylo přípustné. Vymezení ulic Na Krutci a Vokovická jako součást vybrané komunikační sítě je součástí návrhu Metropolitního plánu od jeho první verze a navazuje na starší dokumentace (například na Koncept územního plánu z roku 2009).

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3037410

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 450

Podatel | **Bytové družstvo OULU Hloubětín**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZL1FY

Lokalita | 157

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZL1FY a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZQW5I

Námítka

ID 3034777

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 451

Podatel | **DUDA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQL93

Identifikátor podání Portálu Pražana | ynnvq7kx

Lokalita | 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Námítka směřuje proti záměru posílit charakter Parku u Litovického potoka a parku údolí Litovického: „posílit rekreační využití zvýšením prostupnosti území, zejména podél Litovického potoka a proti cílové charakteristice ploch jako park“.

Zásadně nesouhlasím s cílovým charakterem lokality

Zásadně nesouhlasím se Zvýšením prostupnosti území podél Litovického potoka.

Zásadně nesouhlasím s cílovou charakteristikou transformačních ploch 412/871/8023 a 412/871/8130 jako Park.

Žádám, aby dané území bylo v Metropolitním plánu zařazeno stejně jako plocha 412/871/8137 zahrádková osada

Změnit cílový charakter lokality s respektováním zachování Základní organizaci Českého zahrádkářského svazu, číslo 18

Zrušit návrh prostupnosti území podél Litovického potoka

Změnit cílovou charakteristikou transformačních ploch 412/871/8023 a 412/871/8130 z park na zahrádková osada.

Odůvodnění

Historicky se jedná o zahrádkářskou kolonii založenou roku 1947, celá kolonie je oplocená a řádně udržovaná zahrádkáři. Převážná většina pozemků kolem Litovického potoka je v osobním vlastnictví, pozemky jednotlivých vlastníků navazují přes Litovický potok jako jeden celek.

Kolem kolonie je průchozí cesta (mimo oplocené území, která se hojně využívá) a na severní straně je neudržovaný lesopark ve svahu pod Petřinami, je tedy v okolí veliký prostor na rekreační parkový les mimo zahrádkářskou osadu.

Osada je mimo jiné významným historickým pozůstatkem zahradnické kultury Prahy. Je místem komunitního života, mezigeneračního setkávání a je tak i součástí kulturního dědictví.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požizovatel v této věci rozhodoval o vypořádání střetu dvou legitimních zájmů v území. V území totiž dochází k rozporné situaci, kdy se v lokalitě nachází zahrádková osada sestávající z oplocených zahrad a drobných zahradnických staveb v soukromém vlastnictví, které se v místě nacházejí již od 50. let 20. století. Na straně druhé dosavadní ÚP SÚ (již od svého schválení v roce 1999) vymezuje na těchto pozemcích plochu ZMK spolu s regulativem celoměstského systému zeleně a biokoridoru, tedy požadavek na prostupnou veřejnou parkovou plochu. Toto vymezení bylo schváleno Zastupitelstvem hl. m. Prahy již v roce 1999 a jedná se o dlouhodobý požadavek samosprávy na využití území. Z urbanistického hlediska převažují argumenty k potvrzení požadavků dle dosavadního ÚP SÚ, neboť se lokalita nachází v rámci zastavěného území, zajištění její prostupnosti a její integrace do vystavěného prostředí je žádoucí i vzhledem k rozsahu tohoto území.

V rámci zpracování MPP bylo řešení této plochy několikrát prověřeno a na základě zásadní připomínky MČ byla vymezena transformační plocha s cílovou charakteristikou plochy "park". Jelikož pořizovatel vyhodnotil oba protichůdné pohledy jako legitimní, na základě postupu definovaného stavebním zákonem konzultoval tento rozpor s určeným zastupitelem, respektive jeho poradním orgánem, Komisí Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán (KONUP). Závěrem byl pokyn k vyhovění požadavku MČ v rozsahu dle platného ÚP, ve kterém jsou vymezeny plochy ZMK a LR. S ohledem na kontinuitu regulace s platným územním plánem pořizovatel vyhodnotil, že se nejedná o nepřípustný zásah do vlastnických práv.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy

a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržných připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

ID 3033161

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 452

Podatel | **K-PLAN, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZL95S

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8jsi4uzj

Lokalita | 574, 138

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Výšková regulace

Vyjádření

Žádáme, aby návrh metropolitního plánu pro č. parc. 700/126, k.ú. Michle definoval výškový limit odpovídající nejméně (!) deseti nadzemním podlažím (devět řádných & jedno ustupující).

Odůvodnění

Společnost s návrhem týkající se pozemku č. parc. 700/126, k.ú. Michle, nesouhlasí a žádá, aby návrh byl upraven,

Naše společnost plánuje na Pozemku realizovat výstavbu bytového domu (dále jen „Projekt“), ke kterémužto záměru již zpracovala několik studií.

Aktuální návrh metropolitního plánu předpokládá umístění stavby s max šesti nadzemními podlažími a jedním ustupujícím v nejvyšší úrovni.

Tento návrh žádným způsobem nevychází z reálií panujících v místě a byl pravděpodobně připraven tak říkajíc „od stolu“.

Pozemek, celá lokalita leží v terénu, jehož morfologie je v daném místě poměrně dramatická. (Obr.1-morfologie terénu)

S přihlédnutím právě k výškovým poměrům terénu panujících na Pozemku a celé přímo sousedící lokalitě, s přihlédnutím k charakteru a hmotovému/ výškovému řešení sídliště Ohradní (s Pozemkem těsně sousedí dvanácti podlažní bytové domy ve stoupajícím terénu) a především s přihlédnutím k obecnému zájmu zahuštění městské zástavby, kterým se mimo jiné předchází nežádoucímu rozpínání města do jeho okolí, nezpůsobuje nepřiměřené zatížení okolí; naopak má potenciál přispět k lepšímu využití existující občanské vybavenosti

(vč. technické a dopravní infrastruktury), jejíž utilizace je v současnosti, právě na rozdíl od okrajových částí města, nedostačující.

Tedy s přihlédnutím ke shora zmíněnému je žádoucí na Pozemku umísťovat výškově odpovídající objekt.

Žádáme proto, aby návrh metropolitního plánu pro Pozemek definoval výškový limit odpovídající nejméně (!) deseti nadzemním podlažím (devět řádných & jedno ustupující). Návrh Metropolitního plánu sám zdůrazňuje princip “dostředného rozvoje” města Prahy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze

podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava vymezení soukromé zahrady zahrady, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu

typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3030497

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 453

Podatel | **Zahrádková osada Jenerálka, z.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPZTY

Identifikátor podání Portálu Pražana | s9we39xs

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Nesouhlasíme se stávajícím zněním Metropolitního plánu, zejména s navrženým cílovým charakterem lokality 810 Zahrádková osada Jenerálka spočívajícím ve zpřístupnění osady veřejnosti.

Současná podoba Metropolitního plánu zakresluje v lokalitě 810 Zahrádková osada Jenerálka uliční prostranství v místech, která jsou v současné době oplocená. Metropolitní plán navrhuje „zlepšit prostupnost osady v návaznosti na údolí Nebušického a Šáreckého potoka“, výsledkem čehož je pravděpodobně vymezení ulic v současné době veřejnosti nepřístupném oploceném areálu Zahrádkové osady Jenerálka. Tímto by došlo k výraznému a citelnému zásahu do stabilizované lokality, který by ztížil a částečně znemožnil její současné využití jako zahrádkové osady.

Odůvodnění

Spolek Zahrádková osada Jenerálka, z.s. se v letošním roce stal vlastníkem společných ploch v celé Zahrádkové osadě Jenerálka a zároveň tímto prohlašuje, že je na základě kupní smlouvy č. 1002672501 uzavřené s Českou republikou – Státním pozemkovým úřadem výlučným vlastníkem následujících pozemků:- pozemkové parcely parc. č. 4643/8 – ostatní plocha,

- pozemkové parcely parc. č. 4644/1 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4644/31 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4646/3 – zahrada,
- pozemkové parcely parc. č. 4646/49 – zahrada,

- pozemkové parcely parc. č. 4648/1 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4648/166 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4648/167 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4648/168 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4648/169 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4648/170 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4648/171 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4648/288 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4649/4 – orná půda,
- pozemkové parcely parc. č. 4649/5 – orná půda,
- pozemkové parcely parc. č. 4649/6 – orná půda,
- pozemkové parcely parc. č. 4649/7 – orná půda,
- pozemkové parcely parc. č. 4649/8 – orná půda,
- pozemkové parcely parc. č. 4649/9 – orná půda,
- pozemkové parcely parc. č. 4649/10 – orná půda,
- pozemkové parcely parc. č. 4650/1 – ovocný sad,
- pozemkové parcely parc. č. 4650/205 – zahrada,
- pozemkové parcely parc. č. 4651/12 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4659/1 – trvalý travní porost,
- pozemkové parcely parc. č. 4659/170 – trvalý travní porost,
- pozemkové parcely parc. č. 4659/171 – trvalý travní porost,
- pozemkové parcely parc. č. 4659/174 – trvalý travní porost,
- pozemkové parcely parc. č. 4663/1 – zahrada,
- pozemkové parcely parc. č. 4663/361 – zahrada,

- pozemkové parcely parc. č. 4663/452 – zahrada,
- pozemkové parcely parc. č. 4663/458 – zahrada,
- pozemkové parcely parc. č. 4663/459 – zahrada,
- pozemkové parcely parc. č. 4663/460 – zahrada,
- pozemkové parcely parc. č. 4664/1 – trvalý travní porost,
- pozemkové parcely parc. č. 4664/41 – trvalý travní porost,
- pozemkové parcely parc. č. 4664/42 – trvalý travní porost,
- pozemkové parcely parc. č. 4664/43 – trvalý travní porost,
- pozemkové parcely parc. č. 4664/44 – trvalý travní porost,
- pozemkové parcely parc. č. 4665/2 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4668/19 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4668/24 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4668/25 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4668/26 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4765/1 – ovocný sad,
- pozemkové parcely parc. č. 4765/158 – zahrada,
- pozemkové parcely parc. č. 4765/159 – zahrada,

vše v obci Praha, kat. ú. Dejvice, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 2772 pro katastrální území Dejvice, obec Praha.

Nesouhlasíme se zpřístupněním Zahrádkové osady Jenerálka veřejnosti. Nesouhlasíme tudíž s vymezením uličních prostranství v prostoru zahrádkářské osady Jenerálka a žádáme jejich odstranění z grafické části Metropolitního plánu.

Zahrádková osada Jenerálka je oplocenou zahrádkářskou osadu (rozdělnou ulicí na Pučálce na dvě samostatně oplocené části). Zahrádkářská osada svým oploceným areálem nebrání prostupnosti území. Vymezení uličních prostranství a tím způsobené zpřístupnění osady veřejnosti je proti smyslu definice zahrádkové osady v článku

111 odst. 3 a parkového areálu ve článku 51 odst. 1 a článku 51 odst. 2 písm. a) Metropolitního plánu.

Zahrádková osada Jenerálka, z. s. se sídlem na Pučálce 20/2566, Praha 619, IČO: 708 07 388, respektive její členové dlouhodobě a v souladu s právními předpisy a územním plánem využívají areál zahrádkářské osady tak, jak je v současnosti vymezen. Areál zahrádkářské osady je ulicí na Pučálce rozdělen do dvou částí – severní a jižní. Obě tyto části jsou oploceny.

Metropolitní plán ve svém článku 111 odst. 3 stanovuje, že zahrádkovou osadou je zpravidla oplocený soubor zahrad. Hovoří při tom jednak o zahrádkových osadách v zastavitelných nestavebních plochách (případ naší zahrádkářské osady) ale i o zahrádkových osadách v otevřené krajině. Vzhledem k tomu, že se naše zahrádkářská osada nachází v zastavitelné nestavební ploše a jedná se o historicky oplocený areál, považujeme vymezení uličních prostranství v rámci obou oplocených částí naší osady za nepřípustné a v rozporu s článkem 111 odst. 3 Metropolitního plánu.

Zahrádkářská osada Jenerálka je zahrnuta do lokality, jejíž typ struktury je parkový areál. Článek 51 odst. 1 Metropolitního plánu uvádí mj. že parkový areál je obvykle ohraničen oplocením či zdí. Zahrádkářská osada je tedy oploceným areálem v souladu s článkem 111 odst. 3 stejně jako článkem 51 odst. 1 Metropolitního plánu.

Dále podle článku 51 odst. 2 písm. a) specifické zaměření parkového areálu blíže určuje jeho charakter. V souvislosti s tímto upozorňujeme, že stávající stav oplocené veřejnosti nepřístupné zahrádkové osady je naprosto v souladu s charakterem zahrádkové osady ve smyslu článku 111 odst. 3 Metropolitního plánu.

Vymezení uličních prostranství v jižní části osady považujeme za neobhájitelné, neboť uliční prostranství zabíhají do jižní části osady, aniž by pokračovala nebo navazovala na jakékoliv jiné cesty, natož na jiná uliční prostranství. Jižní brána jižní části osady je dlouhodobě nepoužívaná, žádná cesta od ní směrem do Šáreckého údolí nevede. Jedná se z našeho pohledu pouze o nadbytečné neúčelné rozdělení zahrádkářské osady veřejně přístupnými prostranstvími bez zajištění žádné pěší návaznosti – to považujeme za nepřijatelné a v rozporu s textovou částí Metropolitního plánu.

Vymezení uličních prostranství v severní části osady považujeme rovněž za neobhájitelné, neboť tato uliční prostranství opět zcela neúčelně rozdělují zahrádkářskou osadu veřejně přístupnými prostranstvími v rozporu s definicí zahrádkové osady a parkového areálu. Návaznost na jiná uliční prostranství nebo cesty není v metropolitním plánem prokázána. Podél severovýchodního oplocení severní části osady sice vede lesní cesta na pozemku parc. č. 572/1,

k. ú. Dejvice, tato lesní cesta je ovšem přístupná z jiných cest. Propojení této cesty s ulicí na Pučálce skrze osadu na úkor změny charakteru osady považujeme za krajně disproportionální a tudíž nepřípustné.

V době pořízení Metropolitního plánu byly pozemky pod zakreslenými uličními prostranstvími ve vlastnictví státu Česká republika, ve správě Státního pozemkového úřadu. V nedávné době došlo k odkoupení těchto pozemků do soukromého vlastnictví Zahrádkové osady Jenerálka, z.s., sídlem Na Pučálce 2566/20, Dejvice, 16400 Praha 6. **V zájmu vlastníka v současné době není zpřístupnění zahrádkové osady, tj. vymezení uličních prostranství v jejím oploceném areálu.**

Napadená uliční prostranství jsou vymezena na místech, kde v současné době žádná uliční prostranství nejsou. Mimo to se převážnou většinou nejedná ani o pozemky, které by byly v katastru nemovitostí zapsané jako komunikace.

Stávající oplocení jednotlivých zahrad neposkytuje dostatečnou ochranu před potenciálními krádežemi – jedná se o metr vysoké plůtky. Nadto se k zahrádkářské činnosti používají i plochy (tzv. záhumenky), které oplocené nejsou. To je dalším důvodem, proč se bráníme otevření zahrádkářské osady veřejnosti. Otevření veřejnosti by zapříčinilo zpřístupnění neoplocených pěstebních ploch a nezpochybnitelnou škodu na majetcích osady a jejich členů a vedlo by svém důsledku k narušení oprávněných zájmů na narušeném výkonu vlastnických a jiných majetkových práv a bylo by rizikem pro eskalaci sporů (vč. právních) mezi vlastníky chat a zahrádek a osobami, které by (byť neúmyslně) narušovaly dosavadní způsob fungování zahrádkářské osady, např. sběrem plodin, vnikání psů apod.

S touto námitkou úzce souvisí požadavek úpravy cílové charakteristiky lokality. Předmětná lokalita 810 Zahrádková osada Jenerálka je dlouhodobě stabilizovanou lokalitou bez nutnosti změny.

Požadujeme proto vypustit část věty „...zlepšit její prostupnost v návaznosti na údolí Nebušického a Šáreckého potoka.“ Tato věta je v rozporu s článkem 111 odst. 3 Metropolitního plánu (zahrádková osada), článkem 51 odst. 1 (parkový areál) a zákonem č. 221/2021 Sb., o podpoře zahrádkářské činnosti (zahrádkářský zákon). **Dále požadujeme z Metropolitního plánu odstranit zakreslení uličních prostranství v lokalitě 810 Zahrádková osada Jenerálka s výjimkou stávajícího uličního prostranství komunikací Na Pučálce a Ke Kulišce.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že zahrádková osada Jenerálka je díky svému rozsahu vymezena jako vlastní lokalita s rekreačním využitím struktury parkový areál. V popisu cílového charakteru lokality je velmi stručně uvedeno v souladu s koncepcemi: "Cílem navržených regulativů je zachovat a posílit charakter existující zahrádkové osady a zlepšit její prostupnost v návaznosti na údolí Nebušického a Šareckého potoka".

Obdobně jsou vymezené uliční prostranství na příklad v Zahrádková osada Třešňovka, Cholupice, Lipence, které jsou plošně menší. Vzhledem k umístění lokality Zahrádková osada Jenerálka, která je ze všech stran obklopená otevřenou krajinou a krajinným rozhraním, Metropolitní plán zde prostupnost chápe jako součást širší koncepce

uspořádání krajiny. Tyto cesty mají přispět ke zlepšení vybavenosti území pro pobyt obyvatel, jejich pohyb v krajině i k posílení rekreačního potenciálu města. Pražské stavební předpisy dokonce uvádějí "požadavek prostupnosti je ve veřejném zájmu nutné důsledně naplňovat".

Návrh MPP dostatečným způsobem chrání stávající zahrádkové osady a zároveň nebrání vzniku nových. Zahrádkové osady jsou vymezovány konkrétní plochou v souladu se zněním čl. 111 odst. 3. Jejich vymezení je koordinováno s reálným stavem v území a zapracováno v návaznosti na právní stav. Dále podrobněji viz příloha P.184 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě výsledků veřejného projednání byly regulativy zahrádkové osady rozšířeny v souladu s § 69 PSP, resp. § 13 odst. 8 a § 23 odst. 8 NPSP. Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Námítka

ID 3028616

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 453

Podatel | **Zahrádková osada Jenerálka, z.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPZXE

Identifikátor podání Portálu Pražana | iipgp34m

Lokalita | 810

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Nesouhlasíme se stávajícím zněním Metropolitního plánu, zejména s navrženým cílovým charakterem lokality 810 Zahrádková osada Jenerálka spočívajícím ve zpřístupnění osady veřejnosti.

Současná podoba Metropolitního plánu zakresluje v lokalitě 810 Zahrádková osada Jenerálka uliční prostranství v místech, která jsou v současné době oplocená. Metropolitní plán navrhuje „zlepšit prostupnost osady v návaznosti na údolí Nebušického a Šáreckého potoka“, výsledkem čehož je pravděpodobně vymezení ulic v současné době veřejnosti nepřístupném oploceném areálu Zahrádkové osady Jenerálka. Tímto by došlo k výraznému a citelnému zásahu do stabilizované lokality, který by ztížil a částečně znemožnil její současné využití jako zahrádkové osady.

Odůvodnění

Spolek Zahrádková osada Jenerálka, z.s. se v letošním roce stal vlastníkem společných ploch v celé Zahrádkové osadě Jenerálka a zároveň tímto prohlašuje, že je na základě kupní smlouvy č. 1002672501 uzavřené s Českou republikou – Státním pozemkovým úřadem výlučným vlastníkem následujících pozemků:- pozemkové parcely parc. č. 4643/8 – ostatní plocha,

- pozemkové parcely parc. č. 4644/1 – ostatní plocha,

- pozemkové parcely parc. č. 4644/31 – ostatní plocha,

- pozemkové parcely parc. č. 4646/3 – zahrada,

- pozemkové parcely parc. č. 4646/49 – zahrada,
- pozemkové parcely parc. č. 4648/1 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4648/166 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4648/167 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4648/168 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4648/169 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4648/170 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4648/171 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4648/288 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4649/4 – orná půda,
- pozemkové parcely parc. č. 4649/5 – orná půda,
- pozemkové parcely parc. č. 4649/6 – orná půda,
- pozemkové parcely parc. č. 4649/7 – orná půda,
- pozemkové parcely parc. č. 4649/8 – orná půda,
- pozemkové parcely parc. č. 4649/9 – orná půda,
- pozemkové parcely parc. č. 4649/10 – orná půda,
- pozemkové parcely parc. č. 4650/1 – ovocný sad,
- pozemkové parcely parc. č. 4650/205 – zahrada,
- pozemkové parcely parc. č. 4651/12 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4659/1 – trvalý travní porost,
- pozemkové parcely parc. č. 4659/170 – trvalý travní porost,
- pozemkové parcely parc. č. 4659/171 – trvalý travní porost,
- pozemkové parcely parc. č. 4659/174 – trvalý travní porost,
- pozemkové parcely parc. č. 4663/1 – zahrada,
- pozemkové parcely parc. č. 4663/361 – zahrada,

- pozemkové parcely parc. č. 4663/452 – zahrada,
- pozemkové parcely parc. č. 4663/458 – zahrada,
- pozemkové parcely parc. č. 4663/459 – zahrada,
- pozemkové parcely parc. č. 4663/460 – zahrada,
- pozemkové parcely parc. č. 4664/1 – trvalý travní porost,
- pozemkové parcely parc. č. 4664/41 – trvalý travní porost,
- pozemkové parcely parc. č. 4664/42 – trvalý travní porost,
- pozemkové parcely parc. č. 4664/43 – trvalý travní porost,
- pozemkové parcely parc. č. 4664/44 – trvalý travní porost,
- pozemkové parcely parc. č. 4665/2 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4668/19 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4668/24 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4668/25 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4668/26 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4765/1 – ovocný sad,
- pozemkové parcely parc. č. 4765/158 – zahrada,
- pozemkové parcely parc. č. 4765/159 – zahrada,

vše v obci Praha, kat. ú. Dejvice, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 2772 pro katastrální území Dejvice, obec Praha.

Obr. č.1 mapka pozemků ve vlastnictví Zahrádkové osady Jenerálka,z.s.:

Nesouhlasíme se zpřístupněním Zahrádkové osady Jenerálka veřejnosti. Nesouhlasíme tudíž s vymezením uličních prostranství v prostoru zahrádkářské osady Jenerálka a žádáme jejich odstranění z grafické části Metropolitního plánu.

Zahrádková osada Jenerálka je oplocenou zahrádkářskou osadu (rozdělnou ulicí na Pučálce na dvě samostatně oplocené části). Zahrádkářská osada svým oploceným areálem nebrání prostupnosti území. Vymezení uličních prostranství a tím způsobené zpřístupnění osady veřejnosti je proti smyslu definice zahrádkové osady v článku 111 odst. 3 a parkového areálu ve článku 51 odst. 1 a článku 51 odst. 2 písm. a) Metropolitního plánu.

Zahrádková osada Jenerálka, z. s. se sídlem na Pučálce 20/2566, Praha 619, IČO: 708 07 388, respektive její členové dlouhodobě a v souladu s právními předpisy a územním plánem využívají areál zahrádkářské osady tak, jak je v současnosti vymezen. Areál zahrádkářské osady je ulicí na Pučálce rozdělen do dvou částí – severní a jižní. Obě tyto části jsou oploceny.

Metropolitní plán ve svém článku 111 odst. 3 stanovuje, že zahrádkovou osadou je zpravidla oplocený soubor zahrad. Hovoří při tom jednak o zahrádkových osadách v zastavitelných nestavebních plochách (případ naší zahrádkářské osady) ale i o zahrádkových osadách v otevřené krajině. Vzhledem k tomu, že se naše zahrádkářská osada nachází v zastavitelné nestavební ploše a jedná se o historicky oplocený areál, považujeme vymezení uličních prostranství v rámci obou oplocených částí naší osady za nepřípustné a v rozporu s článkem 111 odst. 3 Metropolitního plánu.

Zahrádkářská osada Jenerálka je zahrnuta do lokality, jejíž typ struktury je parkový areál. Článek 51 odst. 1 Metropolitního plánu uvádí mj. že parkový areál je obvykle ohraničen oplocením či zdí. Zahrádkářská osada je tedy oploceným areálem v souladu s článkem 111 odst. 3 stejně jako článkem 51 odst. 1 Metropolitního plánu.

Dále podle článku 51 odst. 2 písm. a) specifické zaměření parkového areálu blíže určuje jeho charakter. V souvislosti s tímto upozorňujeme, že stávající stav oplocené veřejnosti nepřístupné zahrádkové osady je naprosto v souladu s charakterem zahrádkové osady ve smyslu článku 111 odst. 3 Metropolitního plánu.

Vymezení uličních prostranství v jižní části osady považujeme za neobhájitelné, neboť uliční prostranství zabíhají do jižní části osady, aniž by pokračovala nebo navazovala na jakékoliv jiné cesty, natož na jiná uliční prostranství. Jižní brána jižní části osady je dlouhodobě nepoužívaná, žádná cesta od ní směrem do Šáreckého údolí nevede. Jedná se z našeho pohledu pouze o nadbytečné neúčelné rozdělení zahrádkářské osady veřejně přístupnými prostranstvími bez zajištění žádné peší návaznosti – to považujeme za nepřijatelné a v rozporu s textovou částí Metropolitního plánu.

Vymezení uličních prostranství v severní části osady považujeme rovněž za neobhájitelné, neboť tato uliční prostranství opět zcela

neúčelně rozdělují zahrádkářskou osadu veřejně přístupnými prostranstvími v rozporu s definicí zahrádkové osady a parkového areálu. Návaznost na jiná uliční prostranství nebo cesty není v metropolitním plánu prokázána. Podél severovýchodního oplocení severní části osady sice vede lesní cesta na pozemku parc. č. 572/1, k. ú. Dejvice, tato lesní cesta je ovšem přístupná z jiných cest. Propojení této cesty s ulicí na Pučálce skrze osadu na úkor změny charakteru osady považujeme za krajně disproportionální a tudíž nepřijatelné.

V době pořízení Metropolitního plánu byly pozemky pod zakreslenými uličními prostranstvími ve vlastnictví státu Česká republika, ve správě Státního pozemkového úřadu. V nedávné době došlo k odkoupení těchto pozemků do soukromého vlastnictví Zahrádkové osady Jenerálka, z.s., sídlem Na Pučálce 2566/20, Dejvice, 16400 Praha 6. **V zájmu vlastníka v současné době není zpřístupnění zahrádkové osady, tj. vymezení uličních prostranství v jejím oploceném areálu.**

Napadená uliční prostranství jsou vymezena na místech, kde v současné době žádná uliční prostranství nejsou. Mimo to se převážnou většinou nejedná ani o pozemky, které by byly v katastru nemovitostí zapsané jako komunikace.

Stávající oplocení jednotlivých zahrad neposkytuje dostatečnou ochranu před potenciálními krádežemi – jedná se o metr vysoké plůtky. Nadto se k zahrádkářské činnosti používají i plochy (tzv. záhumenky), které oplocené nejsou. To je dalším důvodem, proč se bráníme otevření zahrádkářské osady veřejnosti. Otevření veřejnosti by zapříčinilo zpřístupnění neoplocených pěstebních ploch a nezpochybnitelnou škodu na majetcích osady a jejich členů a vedlo by svém důsledku k narušení oprávněných zájmů na narušeném výkonu vlastnických a jiných majetkových práv a bylo by rizikem pro eskalaci sporů (vč. právních) mezi vlastníky chat a zahrádek a osobami, které by (byť neúmyslně) narušovaly dosavadní způsob fungování zahrádkářské osady, např. sběrem plodin, vnikání psů apod.

S touto námitkou úzce souvisí požadavek úpravy cílové charakteristiky lokality. Předmětná lokalita 810 Zahrádková osada Jenerálka je dlouhodobě stabilizovanou lokalitou bez nutnosti změny.

Požadujeme proto vypustit část věty „...zlepšit její prostupnost v návaznosti na údolí Nebušického a Šareckého potoka.“ Tato věta je v rozporu s článkem 111 odst. 3 Metropolitního plánu (zahrádková osada), článkem 51 odst. 1 (parkový areál) a zákonem č. 221/2021 Sb., o podpoře zahrádkářské činnosti (zahrádkářský zákon). **Dále požadujeme z Metropolitního plánu odstranit zakreslení uličních prostranství v lokalitě 810 Zahrádková osada**

Jenerálka s výjimkou stávajícího uličního prostranství komunikací Na Pučálce a Ke Kulišce.**Rozhodnutí o námítkce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že zahrádková osada Jenerálka je díky svému rozsahu vymezena jako vlastní lokalita s rekreačním využitím struktury parkový areál. V popisu cílového charakteru lokality je velmi stručně uvedeno v souladu s koncepcemi: "Cílem navržených regulativů je zachovat a posílit charakter existující zahrádkové osady a zlepšit její prostupnost v návaznosti na údolí Nebušického a Šáreckého potoka".

Obdobně jsou vymezené uliční prostranství na příklad v Zahrádková osada Třešňovka, Cholupice, Lipence, které jsou plošně menší. Vzhledem k umístění lokality Zahrádková osada Jenerálka, která je ze všech stran obklopená otevřenou krajinou a krajinným rozhraním, Metropolitní plán zde prostupnost chápe jako součást širší koncepce uspořádání krajiny. Tyto cesty mají přispět ke zlepšení vybavenosti území pro pobyt obyvatel, jejich pohyb v krajině i k posílení rekreačního potenciálu města. Pražské stavební předpisy dokonce uvádějí "požadavek prostupnosti je ve veřejném zájmu nutné důsledně naplňovat".

Návrh MPP dostatečným způsobem chrání stávající zahrádkové osady a zároveň nebrání vzniku nových. Zahrádkové osady jsou vymezovány konkrétní plochou v souladu se zněním čl. 111 odst. 3. Jejich vymezení je koordinováno s reálným stavem v území a zapracováno v návaznosti na právní stav. Dále podrobněji viz příloha P.184 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě výsledků veřejného projednání byly regulativy zahrádkové osady rozšířeny v souladu s § 69 PSP, resp. § 13 odst. 8 a § 23 odst. 8 NPSP. Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Námítka

ID 3033922

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 453

Podatel | **Zahrádková osada Jenerálka, z.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQKEL

Identifikátor podání Portálu Pražana | jssef9wr

Lokalita | 810

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Námítka vlastníka pozemků proti zpřístupnění zahrádkářské osady Jenerálka – námítka proti vymezení uličních prostranství v jejím areálu

Nesouhlasíme se stávajícím zněním Metropolitního plánu, zejména s navrženým cílovým charakterem lokality 810 Zahrádková osada Jenerálka spočívajícím ve zpřístupnění osady veřejnosti.

Požadujeme proto vypustit část věty „...zlepšit její prostupnost v návaznosti na údolí Nebušického a Šareckého potoka.“ Tato věta je v rozporu s článkem 111 odst. 3 Metropolitního plánu (zahrádková osada), článkem 51 odst. 1 (parkový areál) a zákonem č. 221/2021 Sb., o podpoře zahrádkářské činnosti (zahrádkářský zákon). **Dále požadujeme z Metropolitního plánu odstranit zakreslení uličních prostranství v lokalitě 810 Zahrádková osada Jenerálka s výjimkou stávajícího uličního prostranství komunikací Na Pučálce a Ke Kulišce.**

Odůvodnění

Současná podoba Metropolitního plánu zakresluje v lokalitě 810 Zahrádková osada Jenerálka uliční prostranství v místech, která jsou v současné době oplocená. Metropolitní plán navrhuje „zlepšit prostupnost osady v návaznosti na údolí Nebušického a Šareckého potoka“, výsledkem čehož je pravděpodobně vymezení ulic v současné době veřejnosti nepřístupném oploceném areálu Zahrádkové osady Jenerálka. Tímto by došlo k výraznému a citelnému zásahu do stabilizované lokality, který by ztížil a částečně znemožnil její současné využití jako zahrádkové osady.

Odůvodnění:

Spolek Zahrádková osada Jenerálka, z.s. se v letošním roce stal vlastníkem společných ploch v celé Zahrádkové osadě Jenerálka a zároveň tímto prohlašuje, že je na základě kupní smlouvy č. 1002672501 uzavřené s Českou republikou – Státním pozemkovým úřadem výlučným vlastníkem následujících pozemků:

- pozemkové parcely parc. č. 4643/8 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4644/1 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4644/31 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4646/3 – zahrada,
- pozemkové parcely parc. č. 4646/49 – zahrada,
- pozemkové parcely parc. č. 4648/1 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4648/166 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4648/167 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4648/168 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4648/169 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4648/170 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4648/171 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4648/288 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4649/4 – orná půda,
- pozemkové parcely parc. č. 4649/5 – orná půda,
- pozemkové parcely parc. č. 4649/6 – orná půda,
- pozemkové parcely parc. č. 4649/7 – orná půda,
- pozemkové parcely parc. č. 4649/8 – orná půda,
- pozemkové parcely parc. č. 4649/9 – orná půda,
- pozemkové parcely parc. č. 4649/10 – orná půda,

- pozemkové parcely parc. č. 4650/1 – ovocný sad,
- pozemkové parcely parc. č. 4650/205 – zahrada,
- pozemkové parcely parc. č. 4651/12 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4659/1 – trvalý travní porost,
- pozemkové parcely parc. č. 4659/170 – trvalý travní porost,
- pozemkové parcely parc. č. 4659/171 – trvalý travní porost,
- pozemkové parcely parc. č. 4659/174 – trvalý travní porost,
- pozemkové parcely parc. č. 4663/1 – zahrada,
- pozemkové parcely parc. č. 4663/361 – zahrada,
- pozemkové parcely parc. č. 4663/452 – zahrada,
- pozemkové parcely parc. č. 4663/458 – zahrada,
- pozemkové parcely parc. č. 4663/459 – zahrada,
- pozemkové parcely parc. č. 4663/460 – zahrada,
- pozemkové parcely parc. č. 4664/1 – trvalý travní porost,
- pozemkové parcely parc. č. 4664/41 – trvalý travní porost,
- pozemkové parcely parc. č. 4664/42 – trvalý travní porost,
- pozemkové parcely parc. č. 4664/43 – trvalý travní porost,
- pozemkové parcely parc. č. 4664/44 – trvalý travní porost,
- pozemkové parcely parc. č. 4665/2 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4668/19 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4668/24 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4668/25 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4668/26 – ostatní plocha,
- pozemkové parcely parc. č. 4765/1 – ovocný sad,
- pozemkové parcely parc. č. 4765/158 – zahrada,

- pozemkové parcely parc. č. 4765/159 – zahrada,

vše v obci Praha, kat. ú. Dejvice, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 2772 pro katastrální území Dejvice, obec Praha.

(Obr. č. 1 mapka pozemků ve vlastnictví Zahrádkové osady Jenerálka, z.s.)

Nesouhlasíme se zpřístupněním Zahrádkové osady Jenerálka veřejnosti. Nesouhlasíme tudíž s vymezením uličních prostranství v prostoru zahrádkářské osady Jenerálka a žádáme jejich odstranění z grafické části Metropolitního plánu.

Zahrádková osada Jenerálka je oplocenou zahrádkářskou osadu (rozdělnou ulicí na Pučálce na dvě samostatně oplocené části). Zahrádkářská osada svým oploceným areálem nebrání prostupnosti území. Vymezení uličních prostranství a tím způsobené zpřístupnění osady veřejnosti je proti smyslu definice zahrádkové osady v článku 111 odst. 3 a parkového areálu ve článku 51 odst. 1 a článku 51 odst. 2 písm. a) Metropolitního plánu.

Zahrádková osada Jenerálka, z. s. se sídlem na Pučálce 20/2566, Praha 619, IČO: 708 07 388, respektive její členové dlouhodobě a v souladu s právními předpisy a územním plánem využívají areál zahrádkářské osady tak, jak je v současnosti vymezen. Areál zahrádkářské osady je ulicí na Pučálce rozdělen do dvou částí – severní a jižní. Obě tyto části jsou oploceny.

(Obr. č. 2 Rozdělení osady ulicí Na Pučálce na 2 části)

Metropolitní plán ve svém článku 111 odst. 3 stanovuje, že zahrádkovou osadou je zpravidla oplocený soubor zahrad. Hovoří při tom jednak o zahrádkových osadách v zastavitelných nestavebních plochách (případ naší zahrádkářské osady) ale i o zahrádkových osadách v otevřené krajině. Vzhledem k tomu, že se naše zahrádkářská osada nachází v zastavitelné nestavební ploše a jedná se o historicky oplocený areál, považujeme vymezení uličních prostranství v rámci obou oplocených částí naší osady za nepřípustné a v rozporu s článkem 111 odst. 3 Metropolitního plánu.

Zahrádkářská osada Jenerálka je zahrnuta do lokality, jejíž typ struktury je parkový areál. Článek 51 odst. 1 Metropolitního plánu uvádí mj. že parkový areál je obvykle ohraničen oplocením či zdí. Zahrádkářská osada je tedy oploceným areálem v souladu s článkem 111 odst. 3 stejně jako článkem 51 odst. 1 Metropolitního plánu.

Dále podle článku 51 odst. 2 písm. a) specifické zaměření parkového areálu blíže určuje jeho charakter. V souvislosti s tímto upozorňujeme, že stávající stav oplocené veřejnosti nepřístupné zahrádkové osady je naprosto v souladu s charakterem zahrádkové osady ve smyslu článku 111 odst. 3 Metropolitního plánu.

Vymezení uličních prostranství v jižní části osady považujeme za neobhajitelné, neboť uliční prostranství zabíhají do jižní části osady, aniž by pokračovala nebo navazovala na jakékoliv jiné cesty, natož na jiná uliční prostranství. Jižní brána jižní části osady je dlouhodobě nepoužívaná, žádná cesta od ní směrem do Šáreckého údolí nevede. Jedná se z našeho pohledu pouze o nadbytečné neúčelné rozdělení zahrádkářské osady veřejně přístupnými prostranstvími bez zajištění žádné pěší návaznosti – to považujeme za nepřijatelné a v rozporu s textovou částí Metropolitního plánu.

Vymezení uličních prostranství v severní části osady považujeme rovněž za neobhajitelné, neboť tato uliční prostranství opět zcela neúčelně rozdělují zahrádkářskou osadu veřejně přístupnými prostranstvími v rozporu s definicí zahrádkové osady a parkového areálu. Návaznost na jiná uliční prostranství nebo cesty není v metropolitním plánu prokázána. Podél severovýchodního oplocení severní části osady sice vede lesní cesta na pozemku parc. č. 572/1, k. ú. Dejvice, tato lesní cesta je ovšem přístupná z jiných cest. Propojení této cesty s ulicí na Pučálce skrze osadu na úkor změny charakteru osady považujeme za krajně disproportionální a tudíž nepřípustné.

V době pořízení Metropolitního plánu byly pozemky pod zakreslenými uličními prostranstvími ve vlastnictví státu Česká republika, ve správě Státního pozemkového úřadu. V nedávné době došlo k odkoupení těchto pozemků do soukromého vlastnictví Zahrádkové osady Jenerálka, z.s., sídlem Na Pučálce 2566/20, Dejvice, 16400 Praha 6. **V zájmu vlastníka v současné době není zpřístupnění zahrádkové osady, tj. vymezení uličních prostranství v jejím oploceném areálu.**

Napadená uliční prostranství jsou vymezena na místech, kde v současné době žádná uliční prostranství nejsou. Mimo to se převážnou většinou nejedná ani o pozemky, které by byly v katastru nemovitostí zapsané jako komunikace.

Stávající oplocení jednotlivých zahrad neposkytuje dostatečnou ochranu před potenciálními krádežemi – jedná se o metr vysoké plůtky. Nadto se k zahrádkářské činnosti používají i plochy (tzv. záhumenky), které oplocené nejsou. To je dalším důvodem, proč se bráníme otevření zahrádkářské osady veřejnosti. Otevření veřejnosti by zapříčinilo zpřístupnění neoplocených pěstebních ploch a nezpochybnitelnou škodu na majetcích osady a jejich členů a vedlo

by svým důsledku k narušení oprávněných zájmů na narušeném výkonu vlastnických a jiných majetkových práv a bylo by rizikem pro eskalaci sporů (vč. právních) mezi vlastníky chat a zahrádek a osobami, které by (byť neúmyslně) narušovaly dosavadní způsob fungování zahrádkářské osady, např. sběrem plodin, vnikání psů apod.

S touto námitkou úzce souvisí požadavek úpravy cílové charakteristiky lokality. Předmětná lokalita 810 Zahrádková osada Jenerálka je dlouhodobě stabilizovanou lokalitou bez nutnosti změny.

Požadujeme proto vypustit část věty „...zlepšit její prostupnost v návaznosti na údolí Nebušického a Šareckého potoka.“ Tato věta je v rozporu s článkem 111 odst. 3 Metropolitního plánu (zahrádková osada), článkem 51 odst. 1 (parkový areál) a zákonem č. 221/2021 Sb., o podpoře zahrádkářské činnosti (zahrádkářský zákon). **Dále požadujeme z Metropolitního plánu odstranit zakreslení uličních prostranství v lokalitě 810 Zahrádková osada Jenerálka s výjimkou stávajícího uličního prostranství komunikací Na Pučálce a Ke Kulišce.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace

měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že zahrádková osada Jenerálka je díky svému rozsahu vymezena jako vlastní lokalita s rekreačním využitím struktury parkový areál. V popisu cílového charakteru lokality je velmi stručně uvedeno v souladu s koncepcemi: "Cílem navržených regulativů je zachovat a posílit charakter existující zahrádkové osady a zlepšit její prostupnost v návaznosti na údolí Nebušického a Šáreckého potoka".

Obdobně jsou vymezené uliční prostranství na příklad v Zahrádková osada Třešňovka, Cholupice, Lipence, které jsou plošně menší. Vzhledem k umístění lokality Zahrádková osada Jenerálka, která je ze všech stran obklopená otevřenou krajinou a krajinným rozhraním, Metropolitní plán zde prostupnost chápe jako součást širší koncepce uspořádání krajiny. Tyto cesty mají přispět ke zlepšení vybavenosti území pro pobyt obyvatel, jejich pohyb v krajině i k posílení rekreačního potenciálu města. Pražské stavební předpisy dokonce uvádějí "požadavek prostupnosti je ve veřejném zájmu nutné důsledně naplňovat".

Návrh MPP dostatečným způsobem chrání stávající zahrádkové osady a zároveň nebrání vzniku nových. Zahrádkové osady jsou vymezovány konkrétní plochou v souladu se zněním čl. 111 odst. 3. Jejich vymezení je koordinováno s reálným stavem v území a zapracováno v návaznosti na právní stav. Dále podrobněji viz příloha P.184 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě výsledků veřejného projednání byly regulativy zahrádkové osady rozšířeny v souladu s § 69 PSP, resp. § 13 odst. 8 a § 23 odst. 8 NPSP. Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Námítka

ID 3033924

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 454

Podatel | **DIVÍŠEK JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZSXBR

Identifikátor podání Portálu Pražana | jvt3xzkv

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | nezákonnost

Vyjádření

Předně považuje Vlastník za nutné poukázat na nezákonnost procesního postupu při pořizování Metropolitního plánu, kdy Magistrát hl. m. Prahy v současné době postupuje podle již neúčinné právní úpravy.

Odůvodnění

Z ustanovení § 323 odst. 9 nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. vyplývá, že postup podle dosavadních právních předpisů (tj. podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb.) je přípustný pouze tehdy, bylo-li opakované veřejné projednání zahájeno přede dnem účinnosti nového stavebního zákona.

Zahájení (opakovaného) veřejného projednání předpokládá oznámení konání (opakovaného) veřejného projednání, které pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou podle § 25 správního řádu. Vzhledem k tomu, že veřejná vyhláška, kterou se oznamuje opakované veřejné projednání, byla vyvěšena dne 20.10.2025, tedy poté, co nabyl účinnosti nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., měl Magistrát města Prahy již postupovat podle nového stavebního zákona. Nejenže tak pořizovatel Metropolitního plánu neučinil, ale nadto v předmětném oznámení o konání opakovaného veřejného projednání výslovně odkazuje na přechodné ustanovení § 323 odst. 9 nového stavebního zákona, jež si patrně mylně vykládá. Tento nesprávný postup pořizovatele Metropolitního plánu má závažné právní důsledky, které narušují zákonnost celého procesu pořizování územně plánovací dokumentace.

Podle důvodové zprávy k zákonu č. 152/2023 Sb., kterou byla intertemporální ustanovení nového stavebního zákona novelizována, „Postup podle dosavadních právních předpisů je účelný ve chvíli, kdy je proces již v závěrečné fázi a není tedy vhodné, aby byla

vyžadována úprava návrhu (mnohdy vyžadující nové projednání). " K odstavci 9 předmětného ust. § 323 nového stavebního zákona pak tato důvodová zpráva konkrétně uvádí, že „Došlo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona k zahájení veřejného projednání (tj. bylo vyhlášeno datum a místo konání veřejného projednání), dokončí se proces projednání zcela podle dosavadních právních předpisů. To se obdobně vztahuje také na případy, kdy došlo k zahájení opakovaného veřejného projednání. "

V případě pořizování Metropolitního plánu byla za účinnosti stavebního zákona č. 183/2006 Sb. dokončena fáze prvního veřejného projednání, ovšem po vyhodnocení jeho výsledků vyvstala potřeba podstatné úpravy jeho návrhu. Jestliže tuto podstatnou úpravu pořizovatel Metropolitního plánu nestihl veřejně projednat do 1.7.2024, resp. tuto fázi pořizování nestihl do uvedeného data ani zahájit (vyhlášením data a místa konání opakovaného veřejného projednání), bylo jeho povinností uvést návrh Metropolitního plánu do souladu s novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb. a pokračovat v jeho projednávání podle tohoto právního předpisu. Také z tohoto důvodu brojí Vlastník níže proti rozporu návrhu Metropolitního plánu s novým stavebním zákonem.

Zákonodárce v § 323 odst. 9 nového stavebního zákona výslovně odlišil fázi veřejného projednání a fázi opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu. Jestliže by pro postup podle dosavadních právních předpisů (stavebního zákona č. 183/2006 Sb.) vždy stačilo jen zahájení veřejného projednání návrhu územního plánu před účinností nového stavebního zákona (jak se zřejmě pořizovatel Metropolitního plánu mylně domnívá), pak by další část textu předmětného přechodného ustanovení, výslovně zmiňující fázi opakovaného veřejného projednání, postrádala smysl.

Z přechodných ustanovení v § 323 nového stavebního zákona plyne obecný princip, že v jednotlivých fázích přípravy územně plánovací dokumentace má být postupováno podle právní úpravy obsažené v novém stavebním zákoně, ledaže už byla daná fáze zahájena před jeho účinností, tj. před 1.7.2024. V případě Metropolitního plánu byla fáze opakovaného veřejného projednání zahájena až po 1.7.2024, je tudíž třeba postupovat podle nové právní úpravy. Proces pořizování Metropolitního plánu se aktuálně rozhodně ještě nenachází „v závěrečné fázi" (o níž hovoří výše citovaná důvodová zpráva k zákonu č. 152/2023 Sb.) a je tedy dozajista účelné (i z pohledu procesní ekonomiky) i zákonné pokračovat v jeho pořizování podle aktuálně platných právních předpisů.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Podatel tvrdí, že pořizovatel pokračuje v pořizování MPP podle neúčinné právní úpravy (stavebního zákona č. 183/2006 Sb.), ačkoli opakované veřejné projednání bylo zahájeno až po 1. 7. 2024, tedy po nabytí účinnosti nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. Podatel přitom vychází z výkladu, že § 323 odst. 9 NSZ výslovně zmiňuje fázi opakovaného veřejného projednání jako samostatnou podmínku pro postup dle dosavadní úpravy, a dovozuje, že pokud tato fáze nebyla zahájena před 1. 7. 2024, měl pořizovatel přejít na novou právní úpravu. Tento výklad pořizovatel odmítá.

Veřejné projednání MPP probíhalo od 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022. Dle § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (NSZ), se pro účely přechodných ustanovení v části dvanácté hlavě II dílu 2 za den nabytí účinnosti tohoto zákona považuje 1. 7. 2024. Jelikož tedy bylo projednání MPP zahájeno přede dnem nabytí účinnosti NSZ, dokončí se s ohledem na přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ pořizování MPP dle dosavadních právních předpisů, tedy dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích předpisů. Viz podrobněji textová část odůvodnění návrhu MPP, kapitoly 3 a 4.

Námítka

ID 3033923

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 454

Podatel | **DIVÍŠEK JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZSXBR

Identifikátor podání Portálu Pražana | jvt3xzkv

Lokalita | 280, 282, 581, 175, 376, 079, 772, 774, 623, 898, 944, 945, 956, 902, 818

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | VRT

Vyjádření

Z pozice spoluvlastníka dotčených pozemků č. parc. 701/1, 701/2, 701/75, 701/142, 701/143, 701/146, vše v katastrálním území Dolní Měcholupy (dále jen Dotčené pozemky), vznáším námítky k vymezení pozemků č. parc. 701/1, 701/2, 701/75, 701/142, 701/143, 701/146, vše v katastrálním území Dolní Měcholupy, k návrhu opatření obecné povahy - Metropolitní plán hl. m. Prahy zveřejněném 20.10.2025.

Nesouhlasím s vymezením rezervy č. 630/-/125- Vysokorychlostní trať Praha-Vršovice - Běchovice (dále také „VRT“), která je vedena po povrchu přes výše uvedené pozemky. Návrh trasy v povrchové variantě znemožňuje jakýkoli rozvoj pozemků s cílovým stavem metropolitního plánu, které jsou součástí Hostivařské průmyslové oblasti (KL 581), vymezené jako stabilizovaná produkční lokalita.

Odůvodnění

Podle důvodové zprávy k zákonu č. 152/2023 Sb., kterou byla intertemporální ustanovení nového stavebního zákona novelizována, „Postup podle dosavadních právních předpisů je účelný ve chvíli, kdy je proces již v závěrečné fázi a není tedy vhodné, aby byla vyžadována úprava návrhu (mnohdy vyžadující nové projednání).“ K odstavci 9 předmětného ust. § 323 nového stavebního zákona pak tato důvodová zpráva konkrétně uvádí, že „Dokončení přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona k zahájení veřejného projednání (lž. bylo vyhlášeno datum a místo konání veřejného projednání), dokončí se proces projednání zcela podle dosavadních právních předpisů. To se obdobně vztahuje také na případy, kdy došlo k zahájení opakovaného veřejného projednání.“

V případě pořizování Metropolitního plánu byla za účinnosti stavebního zákona č. 183/2006 Sb. dokončena fáze prvního veřejného projednání, ovšem po vyhodnocení jeho výsledků vyvstala potřeba podstatné úpravy jeho návrhu. Jestliže tuto podstatnou úpravu pořizovatel Metropolitního plánu nestihl veřejně projednat do 1.7.2024, resp. tuto fázi pořizování nestihl do uvedeného data ani zahájit (vyhlášením data a místa konání opakovaného veřejného projednání), bylo jeho povinností uvést návrh Metropolitního plánu do souladu s novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb. a pokračovat v jeho projednávání podle tohoto právního předpisu. Také z tohoto důvodu brojí Vlastník níže proti rozporu návrhu Metropolitního plánu s novým stavebním zákonem.

Zákonodárce v § 323 odst. 9 nového stavebního zákona výslovně odlišil fázi veřejného projednání a fázi opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu. Jestliže by

pro postup podle dosavadních právních předpisů (stavebního zákona č. 183/2006 Sb.) vždy

stačilo jen zahájení veřejného projednání návrhu územního plánu před účinností nového stavebního zákona (jak se zřejmě pořizovatel Metropolitního plánu mylně domnívá), pak by další část textu předmětného přechodného ustanovení, výslovně zmiňující fázi opakovaného veřejného projednání, postrádala smysl.

Z přechodných ustanovení v § 323 nového stavebního zákona plyne obecný princip, že v jednotlivých fázích přípravy územně plánovací dokumentace má být postupováno

podle právní úpravy obsažené v novém stavebním zákoně, ledaže už byla daná fáze zahájena před jeho účinností, tj. před 1.7.2024. V případě Metropolitního plánu byla fáze opakovaného veřejného projednání zahájena až po 1.7.2024, je tudíž třeba postupovat podle nové právní úpravy. Proces pořizování Metropolitního plánu se aktuálně rozhodně ještě nenachází „v závěrečné fázi“ (o níž hovoří výše citovaná důvodová zpráva k zákonu č. 152/2023 Sb.) a je tedy dozajista účelné (i z pohledu procesní ekonomiky) i zákonné pokračovat v jeho pořizování podle aktuálně platných právních předpisů.

Namítám dále, že podle odstavce 6 článku 40 Metropolitního plánu (Struktura lokality) platí, že územní plán, regulační plán nebo územní studie mohou ve výjimečných případech stanovit typ struktury pro

konkrétní plochy odlišně od typu struktury určeného Metropolitním plánem.

V těchto případech se k typu struktury stanovenému Metropolitním plánem nepřihlíží. Pořizovatel tak bez opory v zákoně přenáší řadu regulativních prvků do územní studie, čímž dochází k rozporu se stavebním zákonem. Územní studie je podle § 67 odst. I zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, pouze podkladovým dokumentem, který nemůže ukládat závazné regulativy pro využití území. Pokud jsou prostřednictvím územní studie ukládány povinnosti, které mají být závazné, jedná se o nezákonnou regulaci, neboť taková úprava přesahuje zákonný rámec a odporuje principu hierarchie nástrojů územního plánování.

Porušení práv Vlastníka

Předmětná lokalita v katastrálním území Dolní Měcholupy, Praha, představuje zastavitelnou a produkční plochu.

Lokalita Hostivařská průmyslová oblast Je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou: (Obr.1 -581 / Hostivařská průmyslová oblast)

Návrh povrchové varianty VRT je v rozporu s cílovým stavem území, kdy podle koncepce Hostivařské průmyslové oblasti je cílem „dotvořit a posilovat zastavitelnou, stabilizovanou produkční lokalitu se strukturou areálu produkce“.

Povrchové vedení vysokorychlostní trati přes uvedené pozemky tento cíl znemožňuje a fakticky blokuje rozvoj území.

Návrh je tak v nesouladu s požadavky Zásad územního rozvoje (ZÚR), kdy ZÚR hl. m. Prahy (stav k 25. 6. 2025) v článku 2.3.1 stanoví povinnost prověřit technické parametry trasy vysokorychlostní železnice včetně variantního řešení (estakáda, tunelová varianta).

Návrh Metropolitního plánu však bez řádného odůvodnění preferuje povrchovou variantu, čímž porušuje zásadu souladu s nadřazenou dokumentací dle stavebního zákona.

Současně dochází k porušení zásady proporcionality a ochrany vlastnického práva, neboť možné Povrchové vedení VRT představuje nepřiměřený zásah do vlastnických práv a do legitimního očekávání vlastníků, že pozemky budou využitelné pro produkční činnost. Tento zásah není odůvodněn veřejným zájmem, který by převážil újmu způsobenou dotčeným vlastníkům.

Tento nesoulad je zjevný i ve vztahu k návrhu Metropolitního plánu projednávanému v roce 2022, který stanovil výškovou hladinu

a neuváděl uvedenou VRT ani v povrchové, ani v tunelové variantě. Náhlá změna bez řádného odůvodnění je v rozporu s principem právní jistoty.

Vlastník si je vědom, že v současné době je pořizována změna Zásad územního rozvoje č. 14 a samostatný dílčí územní rozvojový plán, který upřesňuje koridor železniční trati určený pro propojení vysokorychlostní tratě Praha-Brno s železničním koridorem Praha-Benešov v prostoru terminálu Zahradní město.

Tento záměr představuje zásadní součást systému rychlých spojení, jehož realizace bude mít významný pozitivní dopad na mobilitu obyvatel v celostátním měřítku.

Součástí systému je rovněž propojení vysokorychlostních tratí s plochami odstavů na Slatinách. V rámci prověřování technických parametrů trasy byly posuzovány dvě varianty vedení:

varianta estakády, varianta částečně podpovrchová (zářezy a tunely).

Neboť ještě není ukončen proces projednání, požaduji, aby na dotčených pozemcích byla vysokorychlostní trať vedena v tunelové variantě, a to tak, aby nebyl znemožněn dosažení cílového stavu vymezeného v příslušné územně plánovací dokumentaci.

Tento požadavek vychází ze zásady minimalizace zásahů do práv vlastníků a z povinnosti veřejné správy šetřit práva nabytá v dobré víře.

Zároveň požaduji, aby hlavní město Praha jako oprávněný investor v území vedlo s vlastníky dotčených pozemků jednání směřující k dosažení vzájemné dohody, v souladu se zásadou spolupráce veřejné správy s dotčenými subjekty a zásadou proporcionality zásahu do vlastnického práva dle Listiny základních práv a svobod. (Obr.2 - MPP 2025 (výkres Z02)

Úpravu návrhu územního plánu v procesu pořizování nelze vnímat jako procesní prostředek, jímž by bylo možné bez dalšího zpochybnit nebo ignorovat řešení a regulaci obsažené v existujícím a projednaném návrhu územním plánu v roce 2022.

Naprostou změnu funkčního určení plochy, popř. vymezení nové plochy s odlišným způsobem využití může obstát pouze tehdy, jestliže je odůvodněna závažnými věcnými důvody. Ty mohou spočívat buď v tom, že řešení zahrnuté do předchozí verze návrhu územního plánu je věcně nesprávné, a toto řešení je v závažné kolizi s veřejným zájmem (tedy výrazně omezuje naplnění veřejného zájmu), nebo mohou být způsobeny změnami, k nimž došlo po projednání předchozího návrhu územního plánu z roku 2022, takže řešení

obsažené v předchozím návrhu územního plánu již není aktuální a je třeba ho přehodnotit. Pouze v případě, že je změna obsahu návrhu územního plánu odůvodněna některým z těchto dvou hledisek, lze mít za to, že nebyl porušen princip kontinuity územního plánování.

Upozorňuji na existující judikaturu správních soudů, že zásadní revize regulace UPD během projednávání nemůže být provedena svévolně, tj. bez přiměřeně závažných věcných důvodů.

Zásahem do původní projednané verze Metropolitního plánu a pořízením navrženého opatření obecné povahy v současné podobě by došlo k zásahu do legitimního očekávání Vlastníka a bezprecedentnímu nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva. Návrh nového územního plánu je hrubě neproporcionální bez jakékoliv snahy o minimalizaci zásahů do práv Vlastníka. (Obr.2-MPP 2025 (výkres Z04))

Ústavně chráněné právo vlastnit majetek podle čl. 11 Listiny základních práv a svobod má být zcela nepřiměřeně omezeno a toto omezení nebylo zdůvodněno, nebylo podloženo žádným srozumitelným odůvodněním. Opatření obecné povahy musí umožňovat dosažení sledovaného cíle, musí s ním logicky souviset a musí být nejvhodnějším prostředkem k jeho dosažení. Odůvodnění předloženého návrhu Metropolitního plánu však neobsahuje žádné konkrétní vyhodnocení a porovnání vhodnosti zvoleného a omezeného zařazení Dotčených pozemků do povrchové varianty VRT.

Základními stavebními kameny principu proporcionality je zásada subsidiarity a minimalizace zásahu do individuálních práv. V tomto případě je ale zcela zřejmé, že ani zákon, ani analyzované obecné požadavky na územní plán takový zásah do práv vlastníků neumožňují.

Ve zveřejněném návrhu odůvodnění Metropolitního plánu Vlastník nenalezl žádné konkrétní odůvodnění omezující změny v navržené regulaci využití Dotčených pozemků. Zda tedy pořizovatel Metropolitního plánu vůbec prováděl nějakou úvahu o poměřování veřejných zájmů a zájmů soukromých, zda se zabýval dopady jím nastavené regulace do práv Vlastníka hodlá obhájit změnu dosavadní koncepce, která Vlastníkovi založila legitimní očekávání, že bude moci Dotčené pozemky přiměřeně využít k zástavbě, z předloženého návrhu územního plánu zřejmé není.

Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. V obecné rovině je též

možné poznamenat, že územní plán musí dostát zásadám plynoucím ze samotného ústavního pořádku (požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob atd.).

Cílem územního plánování je mimo jiné soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje. Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel (viz. ust. § 38 nového stavebního zákona).

Úkoly územního plánování jsou pak ve smyslu ust. § 39 písm. c) nového stavebního zákona prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území.

Podle ust. § 74 odst. I stavebního zákona se územně plánovací dokumentace vydává formou opatření obecné povahy.

Podle ust. § 174 odst. 1 správního řádu pro řízení podle této části platí obdobně ustanovení části první a přiměřeně ustanovení části druhé, tj. obecné ustanovení o správním řízení.

Předložený návrh opatření obecné povahy je z hlediska potřeby využití plochy Dotčených pozemků povrchovou trasou VRT oproti existujícímu návrhu z roku 2022 vnitřně rozporné a v rozporu s ust. § 68 odst. 2 a 3 správního řádu (ve vazbě na ust. § 174 odst. I správního řádu). Požadavek na srozumitelnost opatření obecné povahy jako podmínka přezkoumatelnosti opatření obecné povahy plyne rovněž z jeho charakteristiky jako mezičlánku mezi správním rozhodnutím a právním předpisem.

Pořizovatel zcela bezdůvodně a bez opory v podobě vyjádření dotčených organu navrhuje de facto vyvlastnění plochy Dotčených pozemků Vlastníka oproti stávajícímu návrhu Metropolitního plánu z roku 2022. Vydáním Metropolitního plánu by pořizovatel porušil ustanovení § 3 správního řádu o tom, že „správní orgán postupuje tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti“. Správní orgán je povinen vycházet ze zásady materiální pravdy ve vztahu ke skutkové stránce věci, která je založena v ustanovení § 3 správního řádu. Podle této zásady jsou správní orgány povinny

postupovat tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v takovém rozsahu, který je nezbytný k tomu, aby byly jejich úkony v souladu s požadavky obsaženými v § 2 správního řádu, tj. zásadou legality (§ 2 odst. 1), zásadou zákazu zneužití pravomoci a správní úvahy (§ 2 odst. 2), zásadou proporcionality a ochrany dobré víry (§ 2 odst. 3), zásadou ochrany veřejného zájmu, zásadou nestranného přístupu a zásadou legitimního očekávání (§ 2 odst. 4).

VRT je infrastrukturní stavba s výraznými dopady: hluk, vibrace, zábor území, bariéry v pohybu. V hustém městském prostředí, kde žije velký počet obyvatel, je proto standardním řešením zahloubení nebo vedení v tunelu, aby nevznikla nová územní bariéra, nebyla zhoršena hluková zátěž, nebyly narušeny stabilizované rezidenční čtvrti, nebylo nutné bourat existující zástavbu.

Návrh je v přímém rozporu s ust. § 38 odst. 4 stavebního zákona, který stanoví, že cílem územního plánování je chránit „přírodní, kulturní a civilizační hodno/v území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.“ Předložené odůvodnění a obsah zadání se k tomu nijak nevyjadřuje.

Úkoly územního plánování dle ust. § 39 stavebního zákona jsou vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace (písm. e)), prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území (písm. n)), a prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území (písm. c)). Tyto úkoly předložené zadání neplní.

Vždy tam, kde je kompaktní městská struktura a stabilizovaná obytná funkce, je vedení VRT pod povrchem považováno za nutný standard. Příkladem mohou být železniční tunely Praha-Balabenka / Vysočany - Libeň - centrum, Praha-Krč - Spořilov (tzv. krčský tunel), Praha-Radotín - Smíchov nebo Praha-Ruzyně- Veleslavín - Dejvice.

Dolní Měcholupy splňují stejné podmínky, které jinde v Praze automaticky vedou k tunelovému řešení, když mají husté obytné území, rozsáhlou a rozvíjející se rezidenční oblast, obytná funkce je stabilizovaná a výhledově ještě poroste. povrchová VRT by byla v přímém rozporu s koncepcí ochrany obytných čtvrtí.

Namítám riziko vzniku masivní dopravní bariéry, kdy by VRT na povrchu by vytvořila neprostupnou bariéru mezi částmi obce a navazujícími čtvrtěmi. Urbanisticky by to znamenalo rozdělení území a pokles jeho hodnoty.

Zásadní je poté nepřijatelná hluková a vibrační zátěž, kdy Dolní Měcholupy jsou obytné předměstí s nízkou hladinou pozadí hluku. VRT na povrchu by znamenala zásadní a trvalé překročení akceptovatelných limitů.

Namítám, že jistě existují technická řešení tunelu stejně jako v jiných částech Prahy, v návrhu Metropolitního plánu není označeno žádné specifikum, které by tunel znemožňovalo. Pokud je možné vést VRT pod povrchem v Libni, Krči, Spořilově nebo Dejvicích, pak není žádný objektivní důvod, proč by to nešlo také v Dolních Měcholupech.

Je porušen princip rovného zacházení v rámci města, když je nepřijatelné, aby obyvatelé jiných částí Prahy měli právo na tunelové vedení VRT, zatímco Dolní Měcholupy by dostaly řešení s výrazně horšími dopady.

Postup pořizovatele je vnitřně rozporný, nepřezkoumatelný a neobsahuje žádnou srozumitelnou úvahu, proč jsou předmětné plochy Dotčených pozemků nově vhodné a využitelné pro původním návrhem Metropolitního plánu neplánovanou zástavbu povrchovou VRT, proč je legitimní očekávání Vlastníka minimální a proč lze potlačit princip kontinuity územního plánování. Vlastník brojí proti diskriminačnímu a nepřezkoumatelnému správnímu uvážení pořizovatele, přičemž odkazuje na stabilní judikaturu Nejvyššího správního soudu (zejm. usnesení rozšířeného senátu ze dne 23.3.2005, č. j. 6 A 25/2002 - 42, publ. pod č. 906/2006 Sb. NSS), z níž plyne, že absolutní či neomezené správní uvážení v moderním právním státě neexistuje. Každé správní uvážení má své meze, vyplývající v první řadě z ústavních principů zákazu libovůle, principu rovnosti, zákazu diskriminace, příkazu zachovávat lidskou důstojnost, principu proporcionality atd.

Nelze přejít skutečnost, že Dotčené pozemky se nacházejí v přirozené urbanistické návaznosti na stávající zástavbu a lokalita Dotčených pozemků se nachází v přímém sousedství stávající obytné zástavby a je přirozeně napojitelná na dopravní infrastrukturu, což zajišťuje kompaktní, efektivní a udržitelný rozvoj.

Jak z výše uvedeného vyplývá, návrhem Metropolitního plánu nejsou respektovány zákonem stanovené podmínky a omezení - požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace

zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob, zájmy vlastníků nejsou vyváženy. Omezení založená navrženým územním plánem představují nové do této doby neexistující limity užívání majetku vlastníka. Ve vztahu k vlastníkovi má v budoucí plánované regulaci o řešení 7jcvně nepřiměřené, excesivní, šikanózní, diskriminační a neodůvodněně zasahující do jeho základních práv. V tom spatřuje vlastník nezákonnost navrženého Metropolitního plánu.

Nejvyšší správní soud v rozsudku čj. 1 /o 2/2010 - 116 stanovil, že závažným důvodem pro zrušení územního plánu je nedostatečné odůvodnění jeho souladu s cíli a úkoly územního plánování, které by bylo jen „obsahově prázdnou parafrází“ zákonných ustanovení. Nejvyšší správní soud přitom zdůraznil, že „povinnost odůvodnit územní plán nebo jeho změnu z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování není pouhou formální záležitostí, ale naopak nutnou podmínkou pro to, aby veřejnost, dotčené orgány státní .1právy, okolní obce i soudy byly schopny posoudit, zda územním plánem i jeho změnou nedochází k takovému ohrožení. Pokud odpůrce. resp. pořizovatel, rezignuje na svou povinnost zahrnout do územního plánu i jeho změny odvodnění souladu s cíli a úkoly územního plánování, jedná se o pochybení. které může mít zásadní vliv na proces přijímání i obsah opatření obecné povahy.“

Namítáme. že předložený Návrh Metropolitního plánu není především v části navržené regulace Dotčených pozemků v souladu s cíli územního plánování uvedenými v § 38 stavebního zákona a neplní úkoly územního plánování vymezené v § 39 stavebního zákona.

Povrchové vedení VRT vyžaduje široké ochranné pásmo, technické zázemí, hluková opatření a zábrany, složitá mimoúrovňová křížení.

Navržený Metropolitní plán blokuje trvale udržitelný rozvoj lokality okolí Dotčených pozemků vhodných k zastavitelné produkční funkci v bezprostřední blízkosti hlavních páteřních komunikací, a zcela ignoruje veřejný zájem na ekonomickém využití území. Vlastník v této souvislosti namítá existující veřejný zájem na účelném uspořádání území v souladu s dlouhodobou urbanistickou koncepcí a již vloženými investicemi do přípravy revitalizace území.

Dalším potlačeným veřejným zájmem Je v daném případě vytvoření předpokladu pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

Pořizovatel zcela pominul veřejný zájem na vytváření předpokladu pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. racionální a hospodárné využívání území a ochranu jeho hodnot, který je přitom formulován ve stavebním zákoně a sociálním a ekonomickém rozvoji.

Aby bylo možné zajistit trvale udržitelný rozvoj Dotčených pozemků v souladu s deklarovanými cíli Metropolitního plánu, je nezbytné, aby předmětné plochy byly vymezeny jako zastavitelná součást Hostivařské průmyslové oblasti (KL 581).

Ve všech částech Prahy, kde VRT protíná stabilizovanou či rostoucí obytnou zástavbu, je běžným standardem její vedení pod povrchem, aby nedošlo k územní devastaci, nevznikla hluková a vibrační zátěž, nevznikla nová urbanistická bariéra, byl chráněn charakter a hodnota území. Dolní Měcholupy naplňují totožné parametry, a proto není důvod, aby se zde uplatnilo horší řešení než ve zbytku Prahy.

Vysokorychlostní trať na povrchu představuje tvrdou, fyzickou bariéru, která výrazně

zhoršuje průchodnost území a rozděluje městské čtvrti. To je v přímém rozporu s principy Metropolitního plánu, který klade důraz na propojování města, odstraňování bariér, zahušťování a kultivaci městské struktury, nikoli její fragmentaci.

Návrh je v rozporu se ZUR, když Zásady územního rozvoje Prahy vyžadují efektivní využívání existujících zastavěných ploch, nikoli jejich dlouhodobé blokování technickou infrastrukturou.

Návrh Metropolitního plánu je v rozporu s cílem kompaktního a udržitelného města. Praha podle strategických dokumentů usiluje o kompaktní městskou strukturu, zahušťování tam, kde je infrastruktura, ochranu volné krajiny, snižování dopravních bariér. Naopak povrchová VRT brání budoucí zástavbě v širokém pásu podél trati, brání propojenosti území, komplikuje integraci dalších dopravních funkcí (tramvaje, MHD, cyklo), prodlužuje docházkové vzdálenosti a přerušuje lokální propojení. To je v přímém rozporu se základními principy udržitelného urbanismu i se ZÚR.

Město Praha dlouhodobě prosazuje, aby železnice v klíčových lokalitách byla v tunelech, zakrytá, nebo vedena zahloubeně (Modernizace trati na letiště velká část v tunelech, úsek kolem Veleslavína - vedení pod zemí, úsek u Masarykova nádraží - snaha o pokrytí, Negrelliho viadukt - snaha o kultivaci, ne o vytváření nové bariéry). Je tedy zřejmé, že Praha sama nechce nové povrchové železniční koridory v hustě obydlených částech města.

To je přímý argument, proč to samé musí platit i pro Dolní Měcholupy a další východní části města.

Vysokorychlostní trať vedená po povrchu na městském území Prahy je urbanisticky neobhájitelná, protože vytváří tvrdou bariéru v městské struktuře, zabírá cenné rozvojové území, je zdrojem hluku a vibrací

neslučitelných s bydlením, odporuje principům kompaktního města, odporuje zásadám samotného Metropolitního plánu i ZÚR, je v rozporu s praxí, kterou město prosazuje v jiných částech Prahy - kde preferuje vedení železnice pod povrchem.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu se nedotýká již povolených stavebních záměrů, ty je možné na základě povolení dále realizovat. Veřejný zájem na výstavbu sítě vysokorychlostní železnice je ale zcela zásadním vstupem do budoucího směřování oblasti. Doporučujeme tedy výstavbu s budoucí tratí koordinovat, i s ohledem na její výstavbu a provozní aspekty.

Dále doplňujeme ke zmíněným dvěma v jiných studiích posuzovaným variantám, variantě vedení na estakádě a variantě v tunelu, že investorem byla zvolena a nadále požadována (v tomto případě se jedná o Správu železnic a Ministerstvo dopravy) právě ona tunelová varianta, která je s návrhem MPP v souladu. S ohledem na technické řešení, terénní uspořádání a nivelitu tratě, která vychází z návazností na okolí, bude ale v tunelu vedena jen část tratě. Předpokládá se realizace kratšího tunelu u Malého háje a delšího tunelu u Běchovic, na tunely navazují části tratě vedené na povrchu nebo na estakádách. Bude-li prověřeno odlišné řešení s delšími tunely, jeho realizace je v rámci koridoru v souladu s návrhem MPP, který vymezuje jen minimální požadovaný rozsah tunelových úseků.

V tomto konkrétním případě nemůže dojít k omezení legitimního očekávání vlastníka, neboť v platném územním plánu jsou předmětné pozemky vymezeny jako nezastavitelné. Na předchozí projednávané verze Metropolitního plánu, které nebyly schválené, neexistuje právní nárok a je přirozené, že v průběhu projednání se dokumentace vyvíjí.

K požadavku týkající se čl. 40 odst. 6) textové části Metropolitního plánu ve smyslu rozporu se stavebním zákonem pořizovatel uvádí, že problematika je podrobně řešena a vysvětlena níže.

Přechodné ustanovení § 323 odst. 9 ve spojení s § 334a odst. 2 NSZ stanoví, že pořizování územního plánu, u něhož bylo ke dni 30. 6. 2024 zahájeno veřejné projednání, se dokončí podle dosavadních právních předpisů, tj. podle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2023 a jeho prováděcích předpisů. Veřejné projednání návrhu MPP probíhalo od 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022. Jelikož tedy bylo veřejné projednání návrhu MPP zahájeno přede dnem nabytí účinnosti NSZ, dle § 323 odst. 9 NSZ se pořizování MPP jako celku dokončí dle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2023

a jeho prováděcích předpisů, nikoli NSZ. Návrh MPP byl proto zpracován v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona, a to včetně ustanovení § 18 a 19 stavebního zákona, která upravují cíle a úkoly územního plánování. V kapitole 3 textové části odůvodnění MPP je podrobně popsán soulad MPP s cíli a úkoly územního plánování. V kapitole 4 textové části odůvodnění MPP je pak podrobně popsán soulad MPP s dalšími požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Po nabytí účinnosti MPP bude pořízena jeho změna, která MPP uvede do souladu s NSZ a do souladu s jednotným standardem. Zákonnost tohoto postupu je potvrzen mj. metodickým sdělením Ministerstva pro místní rozvoj. Dále podrobněji viz příloha P.209 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Čl. 40 odst. 6 v návrhu MPP pro OVP zněl takto: "ÚPČP, regulační plán nebo územní studie mohou ve výjimečných případech stanovit typ struktury pro konkrétní plochy odlišně. V těchto případech se k typu struktury stanovenému Metropolitním plánem nepřihlíží." Toto znění směřovalo pouze na zpřesnění regulace již obsažené v Metropolitním plánu, a to ve smyslu zpřesnění typu struktury – např. typicky v případě heterogenní struktury zahrnující více typů zástavby anebo různé vlastnosti jiných typů struktur.

Ze smyslu a účelu ustanovení, které bylo projednáno v rámci opakovaného veřejného projednání, šlo jednoznačně dovodit, díky souboru regulativů vztahujících se každé takové ploše, zejm. s ohledem na výškovou regulaci, zastavitelnost a využití, že je vyloučeno, aby došlo k interpretaci tohoto ustanovení do krajních poloh, např. že vesnickou strukturu, zpravidla s limitem rozmezí podlažnosti 2 RNP, lze nahradit strukturou hybridní, zpravidla o rozmezí podlažnosti 6 a vyšší, stejně tak že není možné stanovit strukturu areálu produkce v ploše obytné, neboť tento typ struktury je vyloučen regulativem využití dané plochy.

Z důvodu větší jednoznačnosti však bude požadavku vyhověno a formulace bude upravena, aby lépe odpovídala původně zamýšlenému smyslu a účelu odstavce 6, a to do následující podoby: „ÚPČP, regulační plán nebo územní studie mohou ve výjimečných případech zpřesnit typ struktury pro konkrétní plochy.“

Jedná se o formulační zpřesnění, které neovlivňuje negativně veřejné zájmy, koncepci územního plánu ani nezasahuje do práv vlastníků. Z toho důvodu se nejedná o podstatnou úpravu návrhu. Dále podrobněji viz příloha P.231 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření

požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem

přístupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3036959

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 455

Podatel | **PALLA ROMAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJV63

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZJV63 a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZENZF

Námítka

ID 3036682

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 457

Podatel | **Společenství vlastníků pro dům č.p. 957 v ulici
Přípotoční, Praha 10**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQUTK

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podáváme námítku týkající se zásadního systémového nedostatku - absence koeficientu zeleně, tedy parametru určujícího minimální rozsah nezpevněných a vegetačních ploch. Nezařazení tohoto parametru je v rozporu s odbornou praxí, strategickými dokumenty hlavního města a se zásadami územního plánování podle stavebního zákona.

Odůvodnění

1. Koeficient zeleně jako základní odborný a regulační parametr

Koeficient zeleně (podíl vegetačních a nezpevněných ploch) je v evropské i české urbanistické regulaci standardním nástrojem umožňujícím:

- ochlazování území a zmírňování tepelného ostrova,
- zvýšení retenční schopnosti území,
- adaptaci na přívalové srážky,
- vyhodnocení dopadů nové výstavby,
- ochranu mikroklimatu, ekologické stability a veřejného zdraví.

S tímto parametrem pracují a dlouhodobě jej vyžadují mj.:

- Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu, 3/1
- Koncepce modrozelené infrastruktury hl. m. Prahy,
- Manuál tvorby veřejných prostranství IPR,

- odborné standardy České komory architektů, FA ČVUT a dalších institucí.

Navzdory tomu MPP neobsahuje žádný ekvivalent koeficientu zeleně, ani v obecné rovině, ani na úrovni konkrétních lokalit. Plán tak nepostihuje jeden ze základních složek udržitelného rozvoje území.

2. Rozpor se zásadami územního plánování- § 19 a § 53 stavebního zákona

Stavební zákon ukládá, že územní plán musí:

- vytvářet předpoklady pro příznivé životní prostředí (§ 19 odst. 1 písm. g)),
- chránit hodnoty území (§ 19 odst. 1 písm. c)),
- posoudit vlivy na udržitelný rozvoj území (§ 53 odst. 5 stavebního zákona).

Bez stanovení koeficientu zeleně není možné:

- hodnotit dopad nové zástavby na klima a přehřívání,
- posoudit míru zpevnění a retenční kapacity,
- zajistit minimální rozsah vegetace,
- provést přezkoumatelné vyhodnocení dle § 53 odst. 5 stavebního zákona,
- zkontrolovat soulad s cíli veřejného zdraví.

Z judikatury NSS (např. 6 Ao 1 /2009; 5 Aos 3/2013) vyplývá, že regulace, která nevyplyvá z dostatečně určitých parametrů, je nepřezkoumatelná. Absence tohoto základního parametru činí MPP v této oblasti neúplným.

3. Dopady absence koeficientu zeleně v lokalitě 042 / Vršovice

Závazná část MPP uvádí:

„Vnitrobloky jsou z převážné části nezpevněné, s vegetací, která doplňuje městskou přírodu.“

Bez koeficientu zeleně však:

- není stanoveno, jaký minimální podíl zeleně musí být zachován,

- není omezen maximální podíl zpevnění,
- nelze zabránit ztrátě ekologické a klimatické funkce vnitrobloku,
- neexistuje nástroj, který by zabránil disproportčním zásahům,
- regulace může být vykonávána bez ohledu na ekologickou realitu území.

Tím je ohrožena klimatická stabilita lokality, která je podle MPP deklarovanou hodnotou.

4. Návrh řešení (dle § 52 odst. 3 stavebního zákona) SVJ žádá Magistrát hlavního města Prahy, aby:

1. doplnil do MPP koeficient zeleně / podíl nezpevněných ploch,
2. stanovil jej jako závazný parametr pro všechny lokality,
3. určil minimální podíl vegetace ve vnitroblocích, v souladu s cílovým charakterem lokalit,
4. sjednotil textovou a grafickou část MPP se strategickými dokumenty města v oblasti modrozelené infrastruktury,
5. zajistil přezkoumatelnost regulace podle § 53 odst. 5 stavebního zákona a navazující judikatury NSS.

Přílohy

1. Výpis z veřejného rejstříku SVJ
2. Vnitroblok Oblouková: Výřez Metropolitního plánu a mapové podklady
3. Fotodokumentace vnitroblok Oblouková

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Návrh MPP nestanovuje koeficient zeleně z metodických důvodů, problematika zeleně je řešena jiným způsobem. S koeficientem zeleně má hl. m. Praha dlouholeté zkušenosti, protože byl zaveden a používán v dosud platném ÚP SÚ (připravován od roku 1991, schválen v roce 1999). Za dobu jeho platnosti však nebylo prokázáno, že by koeficient zeleně stanovený některým plochám ÚP

SÚ byl skutečně efektivním nástrojem směřujícím k udržitelnému rozvoji území.

Tato forma regulace se v praxi ukazuje jako nefunkční a dlouhodobě vede k degradaci prostředí Prahy – vzniká nadměrné množství nekvalitní, neudržované a fragmentované zeleně, bez důrazu na kvalitu, strukturu zástavy a architektonicko-urbanistickou hodnotu, zatímco stavební záměry z hlediska splnění koeficientu zeleně jsou často nevhodně doplňovány o zbytkové plochy zeleně bez zohlednění jejich skutečného ekologického a prostorového přínosu. Výsledkem jsou zanedbané travnaté pásy, nevyužitelné zbytkové plochy zeleně či dokonce bariéry, které zhoršují prostupnost území i kvalitu městského prostředí. Koeficient zeleně navíc sám o sobě negarantuje hodnotu zeleně z hlediska biodiverzity, přispění k ekologické rovnováze území, ochlazování prostředí nebo ochrany vodního režimu.

Návrh MPP proto obecně usiluje o nastavení takových kombinací regulativů, které umožní vznik funkčního, kvalitního a dlouhodobě udržitelného městského prostředí, nikoli o plošné a formální uplatňování izolovaných regulačních nástrojů. Koeficient zeleně je pouze kvantitativní parametr, jež může být v jiných kontextech přínosný, avšak v situaci Prahy by nevedl k dalšímu zlepšení hodnot území. Zavedení další plošné kvantitativní regulace by navíc nepřiměřeně zužovalo flexibilitu řešení v různorodých místních podmínkách. Dále podrobněji viz příloha P.177 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Strategie adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu, další klimatické závazky a evropská legislativa jsou v Metropolitním plánu zohledněny. Pořizovatel konstatuje, že k cílům vytyčeným v těchto strategiích v mnoha případech návrh Metropolitního plánu mířil již ve své původní podobě návrhu pro společném jednání (2018) a časově jim předcházel. Na druhou stranu však územní plán nemůže nahrazovat sektorové nástroje jako monitoring, provozní opatření apod. Územní plán má zákonem konkrétně vymezené pole působnosti. Územní plánování vytváří podmínky v území, není tedy nástrojem exekutivním a není tedy s to zajistit nebo garantovat konkrétní změny v území. Může je nastavením podmínek pouze podporovat, umožňovat anebo jim naopak bránit. Územní plán nedokáže zajistit započetí přípravy, schválení nebo dokonce financování záměru a nedokáže tedy garantovat jeho realizaci. Slouží pouze pro stanovení koncepce území a vytvoření podmínek, se kterými musí být jednotlivé záměry v souladu. K realizaci změn v území tedy v souladu s českým právním řádem vede řada dalších návazných kroků. Implementace různých strategií tedy musí zpravidla využívat další nástroje, nejen územní plán.

Návrh MPP v mezích, které jsou územnímu plánu a jeho grafické části v měřítku 1:10 000 stanoveny, naplňuje požadované výstupy Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu vymezením nových ploch zeleně, transformačních a rozvojových ploch s přírodním využitím, případně s rekreačním využitím. Dále pak umožněním změn v otevřené krajině, které zvyšují stupeň její ekologické stability (SES), bez nutnosti pořízení změny územního plánu vytváří návrh MPP územní podmínky pro zvýšení autoregulačních schopností i pro zvýšení schopnosti zadržovat vodu v krajině.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městske přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. Návrh MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021), tj. dle požadavku dotčených orgánů hájících dané veřejné zájmy. Podrobněji viz příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029887

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 460

Podatel | **MACHAČKA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHPBA

Identifikátor podání Portálu Pražana | pfrjg8jp

Lokalita | 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | (1/3) Námítka proti záměru posílit charakter Parku u Litovického potoka a parku Údolí Litovického potoka, posílit rekreační využití zvýšením prostupnosti území, zejména podél Litovického potoka a proti cílové charakteristice ploch jako park.

Vyjádření

Požadavek na změnu Metropolitního plánu

změnit cílový charakter lokality s respektováním zachování Základní organizací Českého zahrádkářského svazu, číslo 18.

Odůvodnění

Kolem kolonie je průchozí cesta (mimo oplocené území, která se hojně využívá) a na severní straně je neudržovaný lesopark ve svahu pod Petřinami, je tedy v okolí veliký prostor na rekreační parkový les mimo zahrádkářskou osadu.

Osada je mimo jiné významným historickým pozůstatkem zahradnické kultury Prahy. Je místem komunitního života, mezigeneračního setkávání a je tak i součástí kulturního dědictví.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel v této věci rozhodoval o vypořádání střetu dvou legitimních zájmů v území. V území totiž dochází k rozporné situaci, kdy se v lokalitě nachází zahrádková osada sestávající z oplocených zahrad a drobných zahradnických staveb v soukromém vlastnictví, které se v místě nacházejí již od 50. let 20. století. Na straně druhé dosavadní ÚP SÚ (již od svého schválení v roce 1999) vymezuje na těchto pozemcích plochu ZMK spolu s regulativem celoměstského

systému zeleně a biokoridoru, tedy požadavek na prostupnou veřejnou parkovou plochu. Toto vymezení bylo schváleno Zastupitelstvem hl. m. Prahy již v roce 1999 a jedná se o dlouhodobý požadavek samosprávy na využití území. Z urbanistického hlediska převažují argumenty k potvrzení požadavků dle dosavadního ÚP SÚ, neboť se lokalita nachází v rámci zastavěného území, zajištění její prostupnosti a její integrace do vystavěného prostředí je žádoucí i vzhledem k rozsahu tohoto území.

V rámci zpracování MPP bylo řešení této plochy několikrát prověřeno a na základě zásadní připomínky MČ byla vymezena transformační plocha s cílovou charakteristikou plochy "park". Jelikož pořizovatel vyhodnotil oba protichůdné pohledy jako legitimní, na základě postupu definovaného stavebním zákonem konzultoval tento rozpor s určeným zastupitelem, respektive jeho poradním orgánem, Komisí Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán (KONUP). Závěrem byl pokyn k vyhovění požadavku MČ v rozsahu dle platného ÚP, ve kterém jsou vymezeny plochy ZMK a LR. S ohledem na kontinuitu regulace s platným územním plánem pořizovatel vyhodnotil, že se nejedná o nepřipustný zásah do vlastnických práv.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel

přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

ID 3034751

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 460

Podatel | **MACHAČKA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJN4X

Identifikátor podání Portálu Pražana | yffnn9k5

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Nevymezení městského parku v Mezivrší v lokalitě 350/ Branická stráž

Jsem vlastníkem jednotek - bytů č. 1524/22 a 1524/23 k. ú. Braník a z vlastnictví těchto jednotek vyplývajícího spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č. p. 1524 a na pozemku parc. č. 938/2 k.ú. Braník a dále jsem spoluvlastníkem dalších pozemků v dotčeném území, když ve smyslu odůvodnění této námítky speciálně uvádím parc.č. 936, k.ú. Braník, který bezprostředně sousedí s pozemkem dotčeným námitkou.

Skutečností, že v návrhu Metropolitního plánu (dále jen „MPP“) pro opakované veřejné projednání není v sídlišti Mezivrší v lokalitě 350/ Branická stráž vymezen městský park a došlo tak v tomto smyslu k úpravě návrhu MPP oproti návrhu MPP pro první veřejné projednání v roce 2022, kde byl Park v Mezivrší vymezen s kódem 123/350/2120, jsou má práva zásadně omezena a ohrožena, jak je podrobně rozvedeno v odůvodnění námítky.

S odkazem na níže uvedené odůvodnění nesouhlasím s nevymezením městského parku v Mezivrší a žádám, aby v MPP byl Park v Mezivrší vymezen stejně, jak byl v návrhu MPP pro veřejné projednání konané v r. 2022

Odůvodnění

Odůvodnění námítky:

Specifikace území dotčeného námitkou a oprávněnost k podání námitky

Výše specifikované nemovitosti, které vlastním, resp. spoluvlastním jsou součástí zástavby řadových bytových domů o podlažnosti 3-5 NP vzniklé v letech 1976-1980 v ulici Nad Šálkovnou jako II. etapa sídliště Mezivrší, jak vyplývá z rozhodnutí NV HMP ze dne 8. 6. 1973, č. j. OÚPA NVP-6298/73 a bodu 25) tohoto rozhodnutí a k němu příslušejícího zastavovacího plánu I. etapy sídliště, kde je v situaci 1:1000 zástavba II. etapy již schematicky vyznačena a dále i z níže citovaného Rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017. Zástavba II. etapy sídliště, umístěná v ulici Nad Šálkovnou, byla provedena ve svahu vybíhajícím severo-západním směrem z plošiny dna rokle Mezivrší. Jediným prvkem zbudovaným v rámci II. etapy pro volnočasové využití obyvatel z řadových bytových domů při ulici Nad Šálkovnou o celkovém počtu 99 bytů bylo malé sportovní hřiště umístěné do svahu za zástavbou bytových domů při ulici Nad Šálkovnou. Pro ostatní volnočasové aktivity obyvatel BD byly určeny plochy veřejného prostranství zbudované v rámci I. etapy výstavby sídliště Mezivrší.

S vlastnictvím specifikovaných nemovitostí v mém vlastnictví tedy historicky koncepčně souvisí využívání veřejných ploch (včetně námitkou dotčeného pozemku parc.č. 951/3, k.ú. Braník), které systémově přísluší k jednotnému urbanistickému celku sídliště Mezivrší, jehož I. etapa byla realizována na základě rozhodnutí NV HMP ze dne 8. 6. 1973, č. j. OÚPA NVP-6298/73 (je přílohou č.1 námitky) a k tomuto rozhodnutí příslušejícího zastavovacího plánu - situace 1:1000 (je přílohou č.2 námitky). Skutečnost, že se jedná o jeden koncepční urbanizovaný celek jednoznačně vyplývá nejen z uvedeného rozhodnutí č. j. OÚPA NVP-6298/73, ale současně z řady dalších stanovisek, jako například z Rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017, kde je uvedeno, že se v případě zástavby daného místa jedná o „urbanistickou strukturu sídliště, která se již od svého vzniku (1973 – 1980) vyznačuje jednotnou koncepcí, kde jsou panelové domy a původní objekty veřejného vybavení umístěny do veřejně přístupné zeleně (sadové úpravy, dětské hřiště, pískoviště) se sítí chodníků a schodišť, která navzájem propojuje jednotlivé objekty a také ulice Nad Šálkovnou, U Šálkovny a Mezivrší“.

Veřejná prostranství sídliště Mezivrší vznikla jako jeho nedílná součást. Byla parkově upravena, „v max. možné míře osázena zelení“, vybavena dětskými hřišti, lavičkami a ostatním vybavením pro volný čas a rekreaci, jak bylo komplexně stanoveno jako podmínka č. 12) výše specifikovaného rozhodnutí č. j. OÚPA NVP-6298/73. Kompozice sídliště byla vytvořena s ohledem na přírodní dominantu skupinu vzrostlých dubů letních. Tato skupina stromů je stále živou hodnotou sídliště a od roku 2008 vyhlášena za skupinu památných

stromů a chráněna dle zákona č. 114/1992 Sb. Rozhodnutím ÚMČ Praha 4, odbor stavební ze dne 22.1.2016, č. j. P4/010966/16/OST/RUHA, které bylo vydáno v územním řízení k předmětnému území a které bylo potvrzeno odvolacím orgánem Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017, byla stvrzena skutečnost, že nezastavěné plochy sídliště jsou veřejná prostranství ve smyslu § 14b zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze (shodně s ust. § 34 zákona č. 182/2000 Sb., o obcích), když stavební úřad ÚMČ Praha 4 uvedl „*Účelem stanovení ploch veřejných prostranství je zajistit nejen dostatek zeleně, ale i dostatek ploch pro společenské aktivity (shromažďování, dětská hřiště, odpočívadla apod.). Vznikají jako součást zástavby, vytváří urbanistickou hierarchizaci a kategorizaci území a jsou pro organizaci města zásadní.*“.

Sídliště je umístěno na dně hlubokého, poměrně sevřeného terénního zářezu - rokle, jejíž podélná osa se prudce svažuje z planiny Zelený Pruh do branické kotliny v nivě Kunratického potoka. Sídliště se nachází zhruba uprostřed podélné osy rokle, v místě její hloubky 30-35 m od horních hran k ose sbíhajících svahů. Sídliště je celé obklopené zástavbou rodinných domů a k nim příslušejících oplocených zahrad. Sídliště je tak vlivem uvedených skutečností jakýmsi izolovaným sídelním ostrůvkem v okolní vilkové zástavbě. Veřejná prostranství sídliště Mezivřší jsou z uvedených důvodů jediným bezprostředně dostupným prostranstvím k běžnému, dennodennímu volnočasovému vyžití obyvatel sídliště. Není jiné alternativy k uspokojení těchto základních potřeb obyvatel sídliště, aby nebylo nutné vykonat náročnou cestu do dalších částí města s přechodem silničních komunikací. Nejbližší parky a dětská hřiště: park a dětské hřiště Zelený Pruh - vzdálenost 631 m, převýšení 4,75 %, doba chůze 10 minut; dětské hřiště Na Mlejnku – vzdálenost 810 m, převýšení 5 %, doba chůze 12 minut.

Mělo by být nesporné, že představa, kdy obyvatel modernistického sídliště v periferní části města musí k uspokojení svých základních volnočasových potřeb překonávat cestu výše uvedených parametrů, je zcela absurdní a zcela odporuje principům městského urbanismu civilizovaného evropského státu v 21. století, stejně jako základním tezím MPP. Ostatně hlasitě deklarovanou tezí MPP je „město krátkých vzdáleností“.

Z uvedených důvodů je nesporné, že vlastník výše uvedeného bytu a spoluvlastnického podílu na výše specifikované budově a na pozemku je dle stavebního zákona i ustálené judikatury vlastníkem návrhem dotčené nemovitosti a náleží mu právo podat námitku v procesu pořizování územního plánu proti návrhu územního plánu (zde proti návrhu MPP).

K doplnění výše uvedené specifikace území je potřeba jednoznačně definovat, že dotčenému území zdánlivě blízký místní park Školní vrch, jak je s kódem 123/873/2121 vymezen v návrhu MPP, a na který by někdo neznalý reálných faktů mohl odkázat jako na park přímo sousedící se sídlištěm Mezivřší, a to při prostém, nekvalifikovaném pohledu na návrh MPP v 2D grafice. Tento park je však pro běžné, dennodenní volnočasové potřeby obyvatel sídliště zcela nezpůsobilý, jelikož se jedná ve skutečnosti o příkrý přírodní svah se souvislým lesním porostem, navíc ze sídliště Mezivřší přístupný jen velmi komplikovaným a bariérovým terénem (pro méně fyzicky zdatné osoby nebo rodiče s kočárky objektivně zcela nepřístupný). Jestliže dle textové části MPP má mít místní park význam pouze pro obyvatele nejbližšího okolí, tak park Školní vrch tento předpoklad absolutně nenaplnuje a jednoznačně se jedná u tohoto území dle terminologie a kategorizace MPP o *městskou přírodní plochu*, kde se nepochybně předpokládá jiný význam a funkce pro město a jeho obyvatele než u *místního parku*.

Čtvrťový park 123/873/2297 Branické skály, další nejbližší položený park od sídliště Mezivřší v pohledu 2D grafiky MPP, je z hlediska dostupnosti ve dvojnásobně větší vzdálenosti, než výše uvedený příklad blíže položeného parku Zelený Pruh a v žádném případě tak nemůže plnit funkci pro uspokojení nejzákladnějších volnočasových aktivit obyvatel sídliště.

Popis vývoje území

Před více než dvaceti roky byly nezastavěné pozemky sídliště Mezivřší (v rozsahu jeho I. etapy), včetně zastavěné plochy pod jedním bytovým domem sídliště, vlastnický odděleny od vlastnictví bytových domů. Tím byl nastartován konflikt v území, který vznikl mezi obyvateli této části Braníka (nikoliv tedy jen obyvateli sídliště Mezivřší) na straně jedné a podnikatelským subjektem ve stavebnictví, vlastníkem pozemků sídliště na straně druhé. Vlastník pozemků v roce 2007 předložil příslušným orgánům první návrh záměru na výstavbu na pozemcích veřejného prostranství sídliště Mezivřší a byla zahájena první správní řízení. Od té doby, tedy po dobu osmnácti let, konflikt v území kontinuálně probíhá, když procesně v průběhu uvedené doby finálně vyvrcholil třemi územními řízeními a v několika dalších pokusy investora zahájit proces k realizaci zástavby, včetně tlaku na vlastníky bytů v bytových domem při ulici Mezivřší ze strany vlastníka pozemků z důvodů vykonstruovaného neoprávněného užívání přístupových chodníků a parkovišť příslušejících k bytovým domům. Reálným, viditelným důsledkem tohoto letitého konfliktu je totální devastace původního parkově upraveného veřejného prostranství sídliště způsobená neudržováním pozemků jejich vlastníkem. Nejenže z původního parku zmizely všechny jeho prvky, jako pískoviště, prolézačky, lavičky a hřiště, ale území původního parku je ve stavu, který lze zcela seriózně označit

„městskou džunglí“, termínem, který tvůrci MPP používali v počátcích příprav MPP. Oni tak tedy charakterizovali a měli na mysli především nestabilizovaná, tzv. „místa nikoho“, na jejichž údržbu se městu nedostává kapacit a prostředků a současně mají potenciál pro rozvoj města. V případě přírodní džungle sídliště Mezivřší se však jedná o stabilizovanou plochu uvnitř sídliště, navíc původně kvalitně urbanizovanou (! v kontextu doby a podmínkách vzniku sídliště!) a mnoho let řádně udržovanou a která léta bezezbytku plnila určené funkce. Než současný vlastník pozemků usoudil, že v sídlišti Mezivřší provede další rozsáhlou zástavbu a narazil na odpor obyvatel, schopných kvalifikovaně se bránit jeho záměru.

Proces pořizování MPP a zapojení obyvatel území

Z důvodů výše uvedených obyvatelé sídliště Mezivřší věnovali pozornost přípravě Metropolitního plánu větší, než by tomu bylo v případě, kdyby v území jejich sídla byl stav uspokojivý. Vkládali do MPP své naděje, že s jeho platností budou vymezeny limity využití dotčeného území přesněji a v detailu místa podrobněji, než tomu je v stávajícím platném územním plánu hl. m. Prahy, kdy se často text prostorového regulativu pro stabilizované plochy ve výkladu relativizuje, ohýbá a vykládá jinak, než je jeho smysl. Což je pravděpodobně důvodem, že vlastníkem pozemků se stal developer, a jedním z hlavních důvodů výše popsaného vývoje území.

Naděje obyvatel území se posilovala se zveřejňováním úvodních tezí a koncepčních cílů připravovaného Metropolitního plánu, jako například, že *bude dbát ve vymezených zastavitelných částech území na vyváženou a charakteru prostředí odpovídající strukturu zástavby s náležitou kompozicí veřejných prostranství*.

Právě ve smyslu naplnění této úvodní základní teze MPP obyvatelé lokality Mezivřší předložili prostřednictvím MČ Praha 4 už počátkem roku 2014 svůj podnět a požadavek na jasné vymezení parku v sídlišti Mezivřší do MPP, a to v rámci přípravného procesu k tvorbě MPP tzv. „rozvahy k charakteru a rozvoje jednotlivých částí města“. Tímto lze deklarovat, že obyvatelé lokality Mezivřší se aktivně zajímali o proces přípravy MPP od samého počátku příprav a byli aktivní v spolupráci. K jejich uspokojení byl park v sídlišti Mezivřší vymezen od prvního zveřejnění připravovaného MPP. První screenshot s vymezeným parkem v grafických podkladech MPP je k dispozici z roku 2016. Ve stejném rozsahu byl park v Mezivřší vymezen v návrhu MPP předloženém v rámci společného jednání v roce 2018. Obyvatelé Mezivřší, stejně jako MČ Praha 4, podali v rámci společného jednání připomínku k parku v Mezivřší s požadavkem rozšířit plochu vymezení parku na větší část veřejných prostranství, než tomu bylo v návrhu MPP. V úplně stejném rozsahu jako v roce 2018 byl park v Mezivřší vymezen v návrhu MPP v roce 2022 v rámci veřejného projednání.

Jako vlastník uvedených nemovitostí a subjekt popsaného mnohaletého konfliktu v území jsem devět let (2016 - 2025) žil v přesvědčení, že MPP v předmětném území vymezí nestavební blok s městským parkem a budou tak jednoznačně vymezená pravidla pro využití území jako i pro případné další stavební dotvoření daného území a budou tak vytvořeny předpoklady, aby se situace po téměř dvaceti letech posunula k řešení smysluplnému a ve smyslu veřejného zájmu žádoucím. Vymezením parku v sídlišti Mezivřší by byla jen potvrzená platná skutečnost (vyplývající rovněž z výše citovaných rozhodnutí správních orgánů), že nezastavěné plochy v prostoru sídliště nejsou zbytkové plochy určené k zástavbě, ale naopak jde o plochy, jež mají být ponechány volné (nezastavěné) a mají být využity pro zeleň a jiné veřejné prostory jako doplnění k stávající intenzivní zástavbě bytových domů a s nimi souvisejících staveb a k plnění funkce pro nejzákladnější volnočasové potřeby obyvatel sídliště.

Uvedené přesvědčení vyplývalo z faktů, že se jedná o oprávněný a vzhledem k reálné situaci v území velmi opodstatněný požadavek, který navíc je zcela v souladu s proklamovanými prioritami MPP, a dále jsem nabyl pevného názoru, že pořizovatel a projektanti MPP se s požadavkem na vymezení parku v Mezivřší ztotožnili nebo dospěli při analýze území k stejnému závěru jako obyvatelé území a MČ Praha 4, když park v Mezivřší byl v grafických podkladech MPP kontinuálně vymezen po celou uvedenou dobu pořizování MPP.

Návrh MPP pro opakované veřejné projednání a provedená úprava v plánu v dotčeném území

Ve zveřejněném návrhu MPP k opakovanému veřejnému projednání v r. 2025 zcela neočekávaně není městský park v Mezivřší vymezen.

Za situace, kdy **bylo dlouhou dobu jednoznačně zjevné, že o způsobu funkčního určení a řešení detailu daného místa do územně plánovací dokumentace MPP panuje shoda mezi aktivními obyvateli území, projektanty a pořizovatelem MPP a MČ Praha 4** reprezentující veřejný zájem samosprávného správce příslušné městské části.

Čí zájem byl tedy pořizovatelem MPP aktuálně vyhodnocen jako ten nejvíce oprávněný a opodstatněný, když došlo k odstranění vymezení místního parku v sídlišti Mezivřší z aktuálně předloženého návrhu MPP? Odpověď je jednoznačná: vlastníka pozemků sídliště, podnikatelského subjektu v oblasti stavebnictví. Jaký zájem je tohoto subjektu? Jednoznačně vygenerovat z dané plochy, kde byl vymezen park, podnikatelský zisk. Naopak, stav, kdy by v předmětné ploše (konkrétně se jedná o část parcely č. 951/3 k. ú. Braník) byl jednoznačně vymezen nestavební blok s městským parkem,

znamenal pro podnikatelský subjekt konec jeho úvah o možnosti vygenerovat zisk z předmětné plochy veřejného prostranství.

Vzhledem z pohledu občana k drakonickému procesnímu termínu k podání námítky (který je zcela v nepoměru ke třem a půl rokům vyhodnocování námitek a připomínek podaných v rámci veřejného projednání v r. 2022 odborným aparátem hl. m. Prahy a dvanácti rokům přípravy MPP), který při nečekaném zvratu v návrhu ÚPD (MPP) má prakticky pouze jeden měsíc času, aby vzniklou situaci zachytil, zorientoval se, nastudoval podklady, shromáždil fakta a sestavil koncept námítky, nezbyvá aktuálně čas, aby se občan pídil po důležité odpovědi, proč a především na základě jakého podnětu a jakého subjektu pořizovatel MPP rozhodl o vyškrtnutí parku v Mezivrší z návrhu MPP.

Proto aktuálně lze vycházet jen z odpovědi pracovníka pořizovatele MPP (Burianová Jitka, MHMP, UZR, e-mail ze dne 5. 11. 2025) na písemný dotaz aktivního občana území: „*v návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 byla v lokalitě Braník vymezena plocha „Park v Mezivrší (místní park)“ s kódem 123/350/2120. V rámci následných úprav návrhu, které probíhaly po vyhodnocení připomínek a projednáních s dotčenými subjekty, byla tato plocha upravena tak, aby odpovídala aktuálnímu využití území a vlastnickým poměrům. V návrhu určeném pro opakované veřejné projednání v roce 2025 je tedy plocha vymezena v kontinuitě s platným územním plánem.*“.

Podané vysvětlení je třeba odmítnout a rozporovat s tímto odůvodněním:

· úpravy návrhu proběhly na základě vyhodnocení připomínek:

kdo a v jakém znění podal nesouhlasnou připomínku/námítku k vymezení parku v Mezivrší v návrhu MPP? Pořizovatel MPP v rámci veřejného projednání návrhu MPP dne 19. 11. 2025 odkázal na odkaz

https://praha.eu/documents/d/upn/03_informativni_vyjadreni_vp-zip, kde jsou dle pořizovatele shromážděny a zveřejněny všechny připomínky a námítky podané v rámci veřejného projednání v r. 2022. V předmětných souborech **nebyla dohledána žádná nesouhlasná námítka ani připomínka k vymezení parku v Mezivrší**. Dokonce ani vlastníka dotčeného pozemku parc. č. 951/3 k. ú. Braník! Naopak byly dohledány **pouze připomínky** podporující vymezení parku v Mezivrší, když MČ Praha 4 reprezentující veřejný zájem v rámci komplexní připomínky opakovaně požadovala vymezení větší plochy parku, než byla v návrhu MPP v r. 2022.

· úpravy návrhu proběhly na základě projednání s dotčenými orgány

jaký orgán a v jakém smyslu vydal nesouhlasné stanovisko k vymezení parku v Mezivrší v návrhu MPP?

· plocha byla upravena tak, aby odpovídala aktuálnímu využití území

aktuální využití dané konkrétní plochy (parc. č 951/3 k. ú. Braník), správními orgány opakovaně potvrzené jako veřejné prostranství, je detailně určené výše specifikovaným rozhodnutím o umístění stavby č. j. OÚPA NVP-6298/73. Pokud by tedy MPP měl naplnit svou deklarovanou ambici, tj. že „se zaměřuje na rozvoj a kultivaci veřejných prostranství“ a dokáže pracovat v plánování města ve větším detailu než stávající územní plán, tak konkrétní plocha (předmětná část parc. č 951/3 k. ú. Braník) má být právě z uvedených důvodů vymezená jako městský park.

· plocha je vymezena v kontinuitě s platným územním plánem

při plošném uplatnění tohoto odůvodnění pořizovatele pro všechny stabilizované plochy města pak postrádá logiku hlasitá argumentace iniciátorů a odpovědných tvůrců MPP, že současný územní plán Prahy je zastaralý a nedostatečně funkční a odůvodnění pro uplatnění úplně jiného pojetí MPP oproti stávajícímu územnímu plánu. Současné platí, že dle aktuálních územně analytických podkladů hl. m. Prahy, atlas ÚAP, je předmětná plocha definována jako veřejně přístupné prostranství.

· plocha byla upravena tak, aby odpovídala aktuálním vlastnickým poměrům

Sdělení pořizovatele tedy je, že park v Mezivrší byl z návrhu MPP odstraněn z důvodu zájmů vlastníka. **Je tedy nejasné, jak byl pořizovatel informován, jaký je zájem vlastníka pozemku, když tento vlastník vyjádření svého zájmu neuplatnil v rámci zákonného procesu veřejného projednání návrhu MPP v roce 2022**, jak vyplývá ze zveřejněných materiálů hl. m. Prahy.

Přesto budeme pokračovat ve vypořádání uvedené části sdělení pořizovatele:

Aktuální vlastník pozemku nabytý pozemek (spolu s dalšími pozemky tvořícími sídliště Mezivrší) v roce 2005 formou nepeněžního vkladu do základního kapitálu obchodní společnosti. Za situace, která byla z hlediska využití pozemků všeobecně daná a veřejně ověřitelná. Jak je výše podrobně specifikováno, způsob využití předmětných pozemků byl a je jasně definován rozhodnutím o umístění stavby č. j. OÚPA NVP-6298/73 a nabyté pozemky byly a jsou nedílnou součástí koncepčně urbanizovaného celku sídliště Mezivrší.

Tato skutečnost byla potvrzena v Rozhodnutí ÚMČ Praha 4, odbor stavební ze dne 22. 1. 2016, č.j.: P4/010966/16/OST/RUHA, které se vtažovalo k dotčené ploše: „z nástrojů územního plánování vyplývá, že pozemky záměru jsou veřejným prostranstvím zahrnutým do kategorie veřejná zeleň, které je zapotřebí revitalizovat a zachovat na ně přístup každému bez omezení. Zeleň jako taková byla i součástí koncepce urbanistického návrhu lokality sídliště Mezivrší, přičemž v jedné z podmínek v archivu dohledaného vydaného Rozhodnutí o umístění stavby č.j. OÚPA NVO – 6298/73 ze dne 8.6.1973, zpracované pod bodem 12 bylo uvedeno: „Volné plochy u novostaveb budou upraveny sadově s umístěním hřiště a pískoviště pro děti a budou osázeny v max. možné míře zelení. Pozemek nebude oplocen.“.

A dále v navazujícím Rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017 „...veřejné užívání pozemků obklopujících stavby bytových domů a stavby občanské vybavenosti bylo součástí původní urbanistické koncepce již od počátku a lze usuzovat, že odvolatelka předmětné pozemky nabyla do vlastnictví jako součást veřejného prostranství.“.

Požizovatel MPP v rámci veřejného projednání návrhu MPP dne 19. 11. 2025 prohlásil, že přistupoval k vypořádání námitek a připomínek podaných v rámci prvního veřejného projednání v r. 2022 s principem, aby MPP nezatěžoval vlastníky vyššími nároky než platný územní plán a nedocházelo ke konfliktu s legitimním očekáváním vlastníků.

Vlastník pozemků v sídlišti Mezivrší objektivně nemohl mít v době nabytí pozemků do svého vlastnictví jiná legitimní očekávání z jejich vlastnictví, než vyplývala z platného územního plánu hl. m. Prahy, z předcházejících správních rozhodnutí k předmětnému území (především z rozhodnutí o umístění stavby č. j. OÚPA NVP-6298/73) a stavu nabývaných staveb (objekt bývalé občanské vybavenosti), resp. míře jejich konzumace (ve smyslu ustanovení stavebního zákona platného v době nabytí pozemků). Fakt, že jeho subjektivní očekávání mohla být jiná, nic na objektivní skutečnosti nemůže změnit.

Vlastník pozemku se během dvaceti let několikrát pokusil prolomit skutkový stav a získat správní rozhodnutí k povolení zastavět plochy veřejného prostranství sídliště (a speciálně plochu pozemku parc. č. 951/3 k. ú. Braník, jak je aktuálně vymezená v katastru nemovitostí) bytovým komplexem. Nikdy se mu to nepodařilo, a to především, že jeho záměr byl v konfliktu s aktuálním územním plánem, jak bylo vždy příslušnými stavebními úřady podrobně odůvodněno.

Např. v rozhodnutí ÚMČ Praha 4, odbor stavební č.j. P4/038467/11/OST/JARY ze dne 7. 4. 2011: „Z hlediska směrné části

územního plánu se předmětná stavba nachází v území bez stanovené míry využití území. Podle ust. odst. 4 odd. 8, Míra využití území a prostorové uspořádání, přílohy č. 1 územního plánu, Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hl.m. Prahy, to znamená, že se jedná o stabilizované zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj, proto zde není stanovena míra využití území a z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.

Umístění navržené stavby však naruší urbanistický a architektonický charakter prostředí. Pozemek navrhované stavby se nachází v lokalitě převážně obytné zástavby úžlabí západního svahu vltavské kotliny v prostoru mezi Branickou skálou a Branickým náměstím, která má v pásu podél vodního toku Vltavy až po úroveň ulice Nad Vinohradem převážně charakter zástavby městského typu, vytvářející uzavřené, poměrně kompaktní bloky. Výše po svahu se nachází rozsáhlé kompaktní území volnější izolované zástavby privátních staveb pro bydlení, tvořené převážně zástavbou rodinných domů a viladomů v zahradách, které spoluvytvářejí jednu z nejrozsáhlejších pražských vilových čtvrtí s řadou architektonicky hodnotných staveb. **V prostoru ulic Nad Šálkovnou a Mezivrší byl charakter této čtvrti v 70. letech minulého století necitlivě narušen výstavbou pěti sedmipodlažních bytových panelových domů, včetně občanské vybavenosti a dále výstavbou čtyřpodlažních bytových domů na severní straně ulice Nad Šálkovnou.**

Navržený objekt je umístěn v prostoru, který v současné době slouží pro doplňkovou městskou zeleň. Objekt je navržen jako naprosto soliterní prvek, který svým umístěním a objemem bere již architektonicky narušenému území jakoukoliv možnost na urbanistické dotvoření území, zejména na možnost citlivého propojení vilové zástavby s moderní výstavbou v 70. letech, jeho umístění je navrženo bez jakékoliv urbanistické koncepce, pouze s účelem maximálního možného využití pozemků žadatele... Z uvedených údajů je zřejmé, že **navržená stavba hmotově i z hlediska míry zastavění území neodpovídá ani charakteru nové bytové zástavby ze 70. let a není jí tedy možné považovat za dotvoření stávající urbanistické struktury.**“,

a v navazujícím rozhodnutí sp. zn. S-MHMP 528341/2011/OST/Fr Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 13. 9. 2011: „Dotčené území je charakterizováno jako území s dosavadním charakterem daným stávajícími funkčními a prostorovými vazbami, které se nebudou zásadně měnit. Z tohoto důvodu není ve stabilizovaném území v územním plánu stanovena míra využití území, neboť platí předpoklad zachování stávajících prostorových vazeb a nepřípustnost

*další rozsáhlé stavební činnosti. Z hlediska limitů rozvoje je v takovém území možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury (oddíl 8 odst. 3 přílohy č. 1 k vyhlášce č. 32/1999 Sb. Hl.m. Prahy). Lze přisvědčit vyjádřenému názoru odvolatele, že pojmy „rozsáhlá stavební činnost“ či „významný rozvoj“ nejsou příslušnými právními předpisy definovány. Nelze však tyto pojmy vykládat tak, že nestanovení míry využití území ve stabilizovaném území umožňuje jakoukoliv výstavbu, která splní požadavky funkčního využití dle ÚPn. a požadavky vyhlášky č. 26/1999 Sb. Hl.m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (OTPP). Jak výše uvedeno, i ve stabilizovaném území se uplatňuje požadavek prostorové regulace. Předmětné území se nachází v terénním zářezu údolí při ulici Mezivrší, stávající zástavba je tvořena převážně izolovanými budovami rodinných domů a bytovými domy menších hmot. Výjimku tvoří několik panelových domů realizovaných východně od navrhované stavby, které mají 7 nadzemních podlaží a zastavěné plochy (dle údajů z evidence katastru nemovitostí) 354 m² (č.p. 1444) a 704 m² (č.p. 1445 + č.p. 1446). **S ohledem na okolní zástavbu lokality jsou tyto panelové domy urbanistickým a architektonickým excesem minulých let.** Bylo zjištěno, že půdorysná plocha navrhované stavby bytového domu má být cca 1550 m², což překračuje půdorysné rozměry staveb v okolí. Výškou je pak navrhovaná stavba srovnatelná pouze se zmíněnými panelovými domy, stávající výškovou hladinu okolních staveb realizovaných jižně, severně a západně navrhovaný záměr výrazně překračuje, a to o 4 až 6 nadzemních podlaží. Argumentace žadatele, že stavba je umístěna pouze na 10,81 % plochy pozemků ve vlastnictví investora, je z hlediska posouzení hmoty navrhované stavby irelevantní, neboť hmota záměru v kombinaci jeho délky a výšky, bez ohledu na velikost pozemkové plochy, prokazatelně dominuje okolí a je oproti ostatním stavbám v lokalitě objemově výrazně větší.*

MHMP OST se ve výsledku svého posouzení navrhovaného stavebního záměru ztotožňuje s posouzením stavebního úřadu, který stavbu hodnotí jako nereagující na okolní stávající zástavbu, kterou nelze považovat za dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury v území, tedy jako záměr, který je v rozporu s požadavkem ust. oddílu 8 odst. 3) přílohy č. 1 k vyhlášce č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy.“

Jelikož se v případě parku v Mezivrší jedná dle stávajícího územního plánu o stabilizované území, kde je tedy urbanistická struktura stabilizována a není možná další stavební činnost, což je potvrzeno i uvedenými rozhodnutími, nemůže zde nikdo mít důvodné očekávání, že na dané ploše může být realizována nějaká výstavba. Návrh MPP zde tedy ani není v „kontinuitě“ ke stávajícímu územnímu plánu, když stávající územní plán signalizuje vymezením daného

území jako stabilizovaného omezenou zastavitelnost daného místa, na rozdíl od nynějšího návrhu MPP, který by naopak umožnil zastavitelnost daného parku (vymezení dané plochy jako „zahrady“ nezastavitelnost této plochy nezajišťuje).

Na základě výše uvedených skutečností není v případě parku v Mezivrší opodstatněný argument, že by vymezením Parku v Mezivrší v MPP došlo k omezení vlastníka pozemku nad rámec současného skutkového právního stavu definujícího možnosti a limity využití předmětného pozemku nebo že by se jednalo o kontinuitu se stávajícím územním plánem, když je tomu právě naopak! Vymezením místního parku v dané ploše v územně plánovací dokumentaci (v MPP) by právě naopak došlo k potvrzení stávajícího právního a skutkového stavu.

Možné důsledky v území ve variantě nevymezení parku v MPP

Situace, pokud by byl MPP schválen v podobě, kde by park v Mezivrší nebyl vymezen, by v případě sídliště Mezivrší znamenala zhoršení podmínek k ochraně hodnot tohoto sídliště a jeho předpokladů pro kvalitní bydlení ve městě, než jsou nastaveny aktuálním územním plánem hl. m. Prahy. Což je zcela v rozporu s jednou ze základních proklamací obhajující koncepci MPP, která zní: *„Metropolitní plán totiž o tzv. stabilizovaná (v současnosti obydlená) území mnohem více pečuje, než tomu bylo ve starém územním plánu, který platí od roku 1999 dodnes. Jako příklad lze uvést, že **konečně budeme mít plán, který zabráňuje zahušťování sídlišť, neboť velmi přísně zamezuje jakékoli zástavbě v sídlištní zeleni.**“*

nebo

*„Metropolitní plán Prahy dává důraz na charakter jednotlivých částí hlavního města, snaží se je definovat, rozčlenit. **Sídliště jsou vymezena jako lokality specificky chráněné, respektive regulované, aby si zachovala svou kvalitu, což u nás není obvyklé.**“*

Skutečností však je, že v regulativech MPP je takto explicitně formulovaná ochrana modernistických sídlišť poskytnutá jen takovým, které se nacházejí v lokalitách typu struktury (07) *modernistická struktura*, kde nezastavěná, zpravidla veřejně přístupná část stavebního bloku je MPP definována jako *Park ve volné zástavbě*, kde je dle regulativů MPP (článek 94) umístování nových budov, mimo přesně definované výjimky, skutečně nepřipustné.

Sídliště Mezivrší je však součástí lokality typu struktury (06) *struktura zahradního města*, ve které je nezastavěná část stavebního bloku MPP označená jako *Zahrada*, pro které není definována žádná

ochrana proti tzv. zahušťování, a naopak se zde vychází z obecného ustanovení pro stavební bloky (čl. 89 MPP) (1) *Ve stavebním bloku je možné umisťovat nové budovy...*, a v kombinaci s možným výkladem dle čl. 74 MPP (1) *Ve stabilizovaných plochách se míra využití odvozuje od okolní zástavby*, by byla vytvořena situace, která by umožnila sídliště Mezivrší intenzivně zahustit další zástavbou odvozenou od stávajících výškových domů sídliště.

V reálné situaci by tak MPP vytvářel podmínky, kdy dvě identická modernistická sídliště by měla jinou regulativní ochranu, a to jen z důvodu, že každé je v různě pojmenovaném typu „mateřské“ lokality.

Ba co více, sídliště Mezivrší, které bylo vybudované uprostřed vilové, historicky urbanisticky velmi cenné lokality a je dle definice MPP proto součástí lokality typu struktury (06) *struktura zahradního města* by mělo být MPP zásadně méně chráněné proti další vnitřní „zahušťující“ intenzivní stavební činnosti, než hypoteticky zcela identické sídliště, které bylo vystavěné v době svého vzniku v úplně okrajových částech města ve volné krajině a je proto MPP kategorizované v lokalitě typu struktury (07) *modernistická struktura*. Což je zcela jednoznačně systémovým nedostatkem MPP, vytvářejícím neopodstatněnou nerovnost pro regulaci stejných typů zástavby v různě označených lokalitách.

Pokud tuto racionální úvahu rozvedeme ještě více, tak při hypotéze, že by v daném území žádné sídliště Mezivrší nestálo a plocha by stále byla stejného charakteru jako před výstavbou sídliště, tj. ovocným sadem, tak zcela nepochybně by tato plocha byla aktuálně MPP chráněná jako přírodně cenné území ve městě nebo při teoretické eventualitě transformace na zastavitelné území, by nová přípustná zástavba, tj. přípustná míra využití území, byla jednoznačně určená charakterem okolní zástavby, tj. zástavbou rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území.

Nicméně sídliště Mezivrší v daném území bylo vystavěno do současného rozsahu, čímž objektivně došlo k narušení charakteru a identity předmětného území. A z důvodů výše uvedených by však **ve variantě nevymezení parku v Mezivrší v MPP došlo k situaci, že by byly vytvořené MPP reálné podmínky, aby se dané území (lokalita) s převládající subtilní zástavbou rodinných domů v zahradách a již narušené sídlištěm Mezivrší v stávajícím rozsahu, urbanisticky poškodilo a stavebně přetížilo ještě dál a více další intenzivní výstavbou.** Toto by byl zcela nežádoucí stav a závažný systémový nedostatek MPP.

Jak vyplývá z příslušné dokumentace k výstavbě sídliště z archivu stavebního úřadu MČ P4, předmětné území bylo tzv. směrným

plánem, schváleným vládou ČSSR, určené jako nezastavitelné, právě s ohledem na mimořádnou přírodní hodnotu místa. Lokalitu stavby si však vybrala tehdejší vlivná Česká státní pojišťovna pro výstavbu bytů pro své zaměstnance a z „důvodů politicko–hospodářských“ došlo k zastavění území.

Na faktu, že výstavbou modernistického sídliště Mezivrší ve středu území (lokality) zcela odlišného charakteru a struktury zástavby už došlo k architektonickému a urbanistickému narušení daného území, se shodly správní orgány, rozhodující v předcházejících správních řízeních k předmětnému území, jak je podrobně specifikováno výše v tomto odůvodnění.

Na výše specifikovanou možnost závažného systémového nedostatku MPP v případech modernistických sídlišť, která jsou součástí jiných stabilizovaných lokalit, než jsou lokality typu struktury (07) *modernistická struktura*, opakovaně upozorňovala MČ Praha 4 ve svých připomínkách v rámci schvalovacího procesu MPP. Je nepochopitelné, že ani takto opakovaně uplatněná připomínka takového subjektu, jakým je největší pražská městská část, nenašla vyslyšení u odpovědných za MPP.

Požadované řešení území a závěr

Pokud tedy odpovědní za MPP zamítli připomínky MČ Praha 4 k uvedenému systémovému nedostatku návrhu MPP, pak o to více bylo na místě, aby věnovali pozornost jednotlivým případům modernistických sídlišť, kde k takovým nežádoucím jevům může reálně dojít. Sídlíště Mezivrší je ukázkový příklad takové možnosti, kde je vysoká pravděpodobnost výrazného zhoršení celkového stavu, pokud nebude toto modernistické sídlíště a potažmo tím celá lokalita chráněné jiným nástrojem MPP. **Tím nástrojem právě a jednoznačně bylo a má být vymezení městského parku v místě stávajícího veřejného prostranství sídliště.**

Jedním ze zákonem stanovených cílů územního plánování je zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

V konkrétním případě území Mezivrší jde o nesoulad mezi soukromým zájmem jednoho podnikatelského subjektu na straně jedné a soukromým zájmem stovek jiných vlastníků nemovitostí a obyvatel území a veřejným zájmem reprezentovaným MČ Praha 4 na straně druhé.

Přesto pořizovatel aktuálně nadřadil soukromý zájem vlastníka pozemku nad zájmy všech ostatních oprávněných subjektů, a to

navíc v situaci, kdy pořizovatel zřejmě jen předpokládal, jaký zájem vlastníci pozemků má nebo může mít. Na rozdíl od ostatních oprávněných, kteří své zájmy jasně deklarovali a odůvodnili a transparentně uplatnili v rámci zákonného procesu pořizování a schvalování územního plánu.

Argumentuje-li pořizovatel legitimním očekáváním vlastníka pozemku, pak stejná kritéria musí platit i pro mě, vlastníka nemovitostí úpravou v návrhu dotčené. Svou nemovitost jsem nabyt za jasně stanovených podmínek, včetně dle rozhodnutí č. j. OÚPA NVP-6298/73. Tímto rozhodnutím bylo určené vytvoření jasně definovaného životního prostoru bezprostředně kolem bytového domu, v kterém vlastním byt a které tedy s vlastnictvím bytu neoddělitelně souvisí. V hodnotě mého bytu jsou zahrnuty i benefity, které z potenciálu předmětného veřejného prostranství a možnosti užívat toto prostranství vyplývají. Je tak zcela mým legitimním požadavkem, aby tato skutečnost byla v MPP zohledněna.

Pokud došlo za situace a podmínkách výše popsanych k nynějšímu „vyškrtnutí“ parku z ploch sídliště Mezivrší v návrhu MPP předloženého k opakovanému veřejnému projednání a k této úpravě došlo oproti návrhům MPP předložených v předcházejících procesních krocích zákonného procesu pořizování územního plánu, není takový úkon odůvodnitelný a slučitelný s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona, se stanovenými prioritami územního plánování dle Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy, viz /odd. a) 1.1 e) zachovat a rozvíjet krajinné a parkové plochy, které doplňují kompozici města, podporovat vznik nových ... / a v neposlední řadě s Metropolitním plánem a jeho základními tezemi, např. /článek 10 (3) b) „Metropolitní plán chápe pražské městské parky ve své různorodosti jako architekturu doplňující celkovou kompozici města. Parkové plochy jednoznačně vymezuje a mezi sebou je systémově a hierarchicky provazuje.“/, /článek 10 (9) a) „Metropolitní plán podporuje rozvoj kvalitních veřejných prostranství...“/ a dále např. /článek 9 (4) „Základní koncepce respektuje strukturální uspořádání zastavitelného území v závislosti na uspořádání veřejných prostranství. Veřejná prostranství jsou pojímána jako základ struktury...“/.

Hledal-li by se skutečně soulad mezi rozdílnými soukromými a veřejnými zájmy v území („dohoda o využití území“), pak v ploše sídliště Mezivrší jsou („zkonzumované“) objekty; mnoho let nefunkční objekt občanské vybavenosti (parcela č. 939/2) a objekt již nefunkční kotelny (parcela č. 957/2), kde je zcela legitimní jejich transformace na jiné využití a náhrada za nové objekty v mezích mantinelů příslušné stavební regulace. Náhrada těchto objektů by splňovala definici dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury. Jiná stavební expanze do ploch sídlištní zeleně nemůže být přípustná („ochrana sídlištní zeleně“ je přeci jednou z priorit MPP, jak doslovně

prohlásil pan Ing. arch. Filip Foglar, ředitel odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, pořizovatele MPP na veřejném projednání návrhu MPP dne 19. 11. 2025).

Závěrem této podané námítky žádám, aby ji pořizovatel kvalifikovaně a zodpovědně vyhodnotil v celém jejím rozsahu a ve smyslu sch zákonných povinností, mezi které dle mého nejlepšího přesvědčení nepatří záchrana neuvážených investic podnikatelských subjektů v oblasti developmentu.

Na základě výše uvedených argumentů **žádám, aby v Územního plánu hl. m. Prahy (v Metropolitním plánu) byl Park v Mezivrší vymezen stejně, jako byl v návrhu MPP pro první veřejné projednání konané v r. 2022**

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven, ve výkresu Z02 bude opětovně vymezen místního park V Mezivrší, a to s mírnou korekcí - redukcí v severozápadní části původního vymezení (posunutí hranice na východ cca o 13 m).

Byl podrobně zohledněn stávající stav v území, urbanistická koncepce a charakter okolí. Byly posouzeny a zváženy veškeré námítky a připomínky, které pořizovatel obdržel. K argumentům podatelů z hlediska požadavku na opětovné vymezení nestavebního bloku bude zejména s ohledem na hodnotnou stávající parkovou plochu vyhověno, protože byla v rámci opětovného prověření shledána jako nezbytná a neoddělitelná součást charakteru lokality s významným přínosem pro veřejné zájmy, které dle názoru pořizovatele převyšují nad zájmy soukromými. Podrobné důvody podatelů viz konkrétní ID v rámci lokality 350 v této části odůvodnění návrhu MPP, konkrétně v kapitole 15 odůvodnění návrhu MPP.

Z výše uvedených důvodů bude park opětovně vymezen. Návrh bude upraven do předchozí podoby ve veřejném projednání, s dílčí úpravou hranic parku na severozápadě, z důvodu minimalizace zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, v rámci správní úvahy pořizovatele při vážení veřejných zájmů. Úpravou nebudou negativně dotčeny žádné veřejné zájmy ani koncepce územního plánu. Úpravou bude dotčen pouze vlastník pozemku, kterému byla pořizovatelem dána možnost dle správního řádu vyjádřit se k této úpravě. Nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu, z důvodu které by musel být návrh MPP opakovaně veřejně projednán.

Dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) platí, že „jestliže by vyřízení námítky vedlo k řešení, které přímo ovlivní oprávněné zájmy některé osoby jiným způsobem než návrh opatření obecné povahy, a není-li změna zjevně též v její prospěch, zjistí správní orgán její stanovisko“. Vlastník pozemku byl pořizovatelem vyzván k uplatnění svého stanoviska. Výzva pořizovatele, jakož i stanovisko vlastníka, je součástí spisu vedeného pro opakované veřejné projednání návrhu MPP.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplní rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035985

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 460

Podatel | **MACHAČKA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHPBA

Identifikátor podání Portálu Pražana | pfrjg8jp

Lokalita | 055, 871, 778

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | (2/3) Námítka proti záměru posílit charakter Parku u Litovického potoka a parku Údolí Litovického potoka, posílit rekreační využití zvýšením prostupnosti území, zejména podél Litovického potoka a proti cílové charakteristice ploch jako park.

Vyjádření**Požadavek na změnu Metropolitního plánu**

Zrušit návrh prostupnosti území podél Litovického potoka.

Odůvodnění

Kolem kolonie je průchozí cesta (mimo oplocené území, která se hojně využívá) a na severní straně je neudržovaný lesopark ve svahu pod Petřinami, je tedy v okolí veliký prostor na rekreační parkový les mimo zahrádkářskou osadu.

Osada je mimo jiné významným historickým pozůstatkem zahradnické kultury Prahy. Je místem komunitního života, mezigeneračního setkávání a je tak i součástí kulturního dědictví.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel v této věci rozhodoval o vypořádání střetu dvou legitimních zájmů v území. V území totiž dochází k rozporné situaci, kdy se v lokalitě nachází zahrádková osada sestávající z oplocených zahrad a drobných zahradnických staveb v soukromém vlastnictví, které se v místě nacházejí již od 50. let 20. století. Na straně druhé dosavadní ÚP SÚ (již od svého schválení v roce 1999) vymezuje na těchto pozemcích plochu ZMK spolu s regulativem celoměstského systému zeleně a biokoridoru, tedy požadavek na prostupnou

veřejnou parkovou plochu. Toto vymezení bylo schváleno Zastupitelstvem hl. m. Prahy již v roce 1999 a jedná se o dlouhodobý požadavek samosprávy na využití území. Z urbanistického hlediska převažují argumenty k potvrzení požadavků dle dosavadního ÚP SÚ, neboť se lokalita nachází v rámci zastavěného území, zajištění její prostupnosti a její integrace do vystavěného prostředí je žádoucí i vzhledem k rozsahu tohoto území.

V rámci zpracování MPP bylo řešení této plochy několikrát prověřeno a na základě zásadní připomínky MČ byla vymezena transformační plocha s cílovou charakteristikou plochy "park". Jelikož pořizovatel vyhodnotil oba protichůdné pohledy jako legitimní, na základě postupu definovaného stavebním zákonem konzultoval tento rozpor s určeným zastupitelem, respektive jeho poradním orgánem, Komisí Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán (KONUP). Závěrem byl pokyn k vyhovění požadavku MČ v rozsahu dle platného ÚP, ve kterém jsou vymezeny plochy ZMK a LR. S ohledem na kontinuitu regulace s platným územním plánem pořizovatel vyhodnotil, že se nejedná o nepřipustný zásah do vlastnických práv.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil

k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

ID 3035986

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 460

Podatel | **MACHAČKA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHPBA

Identifikátor podání Portálu Pražana | pfrjg8jp

Lokalita | 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | (3/3) Námítka proti záměru posílit charakter Parku u Litovického potoka a parku Údolí Litovického potoka, posílit rekreační využití zvýšením prostupnosti území, zejména podél Litovického potoka a proti cílové charakteristice ploch jako park.

Vyjádření**Požadavek na změnu Metropolitního plánu**

Změnit cílovou charakteristikou transformačních ploch 412/871/8023 a 412/871/8130 z park na zahrádková osada.

Odůvodnění

Kolem kolonie je průchozí cesta (mimo oplocené území, která se hojně využívá) a na severní straně je neudržovaný lesopark ve svahu pod Petřinami, je tedy v okolí veliký prostor na rekreační parkový les mimo zahrádkářskou osadu.

Osada je mimo jiné významným historickým pozůstatkem zahradnické kultury Prahy. Je místem komunitního života, mezigeneračního setkávání a je tak i součástí kulturního dědictví.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel v této věci rozhodoval o vypořádání střetu dvou legitimních zájmů v území. V území totiž dochází k rozporné situaci, kdy se v lokalitě nachází zahrádková osada sestávající z oplocených zahrad a drobných zahradnických staveb v soukromém vlastnictví, které se v místě nacházejí již od 50. let 20. století. Na straně druhé dosavadní ÚP SÚ (již od svého schválení v roce 1999) vymezuje na těchto pozemcích plochu ZMK spolu s regulativem celoměstského

systému zeleně a biokoridoru, tedy požadavek na prostupnou veřejnou parkovou plochu. Toto vymezení bylo schváleno Zastupitelstvem hl. m. Prahy již v roce 1999 a jedná se o dlouhodobý požadavek samosprávy na využití území. Z urbanistického hlediska převažují argumenty k potvrzení požadavků dle dosavadního ÚP SÚ, neboť se lokalita nachází v rámci zastavěného území, zajištění její prostupnosti a její integrace do vystavěného prostředí je žádoucí i vzhledem k rozsahu tohoto území.

V rámci zpracování MPP bylo řešení této plochy několikrát prověřeno a na základě zásadní připomínky MČ byla vymezena transformační plocha s cílovou charakteristikou plochy "park". Jelikož pořizovatel vyhodnotil oba protichůdné pohledy jako legitimní, na základě postupu definovaného stavebním zákonem konzultoval tento rozpor s určeným zastupitelem, respektive jeho poradním orgánem, Komisí Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán (KONUP). Závěrem byl pokyn k vyhovění požadavku MČ v rozsahu dle platného ÚP, ve kterém jsou vymezeny plochy ZMK a LR. S ohledem na kontinuitu regulace s platným územním plánem pořizovatel vyhodnotil, že se nejedná o nepřípustný zásah do vlastnických práv.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel

přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námitka

ID 3033461

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 461

Podatel | **Běhounek Tomáš, Mgr., advokát**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUSUD

Identifikátor podání Portálu Pražana | bnhdydht

Lokalita | 004, 005, 006

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námitka 01

Vyjádření

S ohledem na shora uvedené tak Podatel žádá, aby na Pozemcích a Pozemcích HMP byly MPP stanoveny takové regulativy, které umožní zamýšlený Záměr na Pozemcích a Pozemcích HMP realizovat.

Podatel tak zejména žádá, aby na Pozemcích a Pozemcích HMP byla vymezena plocha výškové regulace 12 tak, aby bylo možné na Pozemcích a Pozemcích HMP umístit Záměr, který má mít dle projednaného a schváleného návrhu 9 NP. Případně, aby ploše výškové regulace byla přiřazena hladina věží.

Podatel je samozřejmě připraven jednat se Zpracovatelem i Pořizovatelem MPP za účelem stanovení takových regulativů, které by byly pro Pořizovatele na Pozemcích a Pozemcích HMP přijatelné a zároveň by umožňovaly realizaci zamýšleného Záměru. Podatel se nebrání nalézt i jiné řešení, než je výše Podatelem navrhováno, které však nebude znemožňovat realizaci zamýšleného Záměru na Pozemcích a Pozemcích HMP (např. vymezení Pozemků a Pozemků HMP jako transformační plochy).

Odůvodnění

I.

Úvod

Usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 2M/2 ZHMP ze dne 07.06.2012 bylo schváleno pořízení nového územního plánu, tzv. Metropolitního plánu Prahy (dále jen „MPP“), který má nahradit v současné době platný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy,

který byl schválen dne 09.09.1999 usnesením Zastupitelstva HMP č. 10/05, ve znění jeho následných změn (dále jen „Územní plán“). Pořizovatelem MPP je Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje (dále jen „MHMP OÚR“ nebo „Pořizovatel“) a jeho zpracovatelem je Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy (dále jen „IPR“ nebo „Zpracovatel“).

Veřejnou vyhláškou ze dne 25.04.2022 oznámil Pořizovatel zveřejnění návrhu MPP a stanovil dva termíny veřejného projednání na dny 30.05.2022 a 23.06.2022. Zároveň stanovil lhůtu pro uplatnění připomínek a námitek do dne 30.06.2022.

Dne 28.06.2022 podala společnost RSPV Five s.r.o., IČO: 066 28 079, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „RSPV Five“), jakožto tehdejší vlastník pozemků parc. č. 328, 330/2 a 2362/2, k. ú. Nové Město (dále jen „Pozemky“) k tomuto návrhu MPP námítky (dále jen „Námítky RSPV Five“).

Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání zajistil Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem podstatnou úpravu MPP a rozhodl o konání opakovaného veřejného projednání. Veřejnou vyhláškou ze dne 20.10.2025 oznámil Pořizovatel zveřejnění upraveného návrhu MPP a stanovil dva termíny opakovaného veřejného projednání na dny 19.11.2025 a 26.11.2025.

MPP se pořizuje podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „Stavební zákon 2006“) a s ohledem na přechodné ustanovení § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „Stavební zákon 2021“) se jeho pořizování podle Stavebního zákona 2006 dokončí.

Vlastníci pozemků dotčených návrhem MPP mohou v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona 2006 podat k upravenému návrhu MPP námítky, a to ve lhůtě do dne 03.12.2025. V téže lhůtě může v souladu s ust. § 52 odst. 3 Stavebního zákona 2006 uplatnit každý k upravenému návrhu MPP připomínky.

II.

Aktivní legitimace Podatele k uplatnění námitek

Podatel je obhospodařovatelem podílového fondu RSJ R30 uzavřený podílový fond, IČO: 751 65 074, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „Fond“), na který v důsledku přeměny uskutečněné formou převodu jmění do podílového fondu přešlo jmění zaniklé společnosti RSPV Five. Součástí jmění, které takto přešlo do Fondu, jsou i Pozemky. Vlastnické právo k majetku ve Fondu náleží podílovým vlastníkům, přičemž Podatel jakožto obhospodařovatel Fondu vykonává vlastnická práva k majetku ve

Fondu vlastním jménem a na účet Fondu. Podatel je tak oprávněn podat i tyto námítky a připomínky k návrhu MPP.

Vlastnické právo k Pozemkům Podatel dokládá výpisem z katastru nemovitostí LV č. 729 pro katastrální území Nové Město (Příloha 1).

Podatel na Pozemcích již několik let připravuje stavební záměr novostavby polyfunkčního převážně bytového domu zahrnujícího rovněž revitalizaci přilehlých veřejných prostranství (dále jen „Záměr“), a to i za účasti hl. m. Prahy a Městské části Praha 1 (dále jen „MČ P1“).

Upraveným návrhem MPP je dotčeno ústavně zaručené vlastnické právo podílových vlastníků k Pozemkům, kdy regulativy stanovené upraveným návrhem MPP vztahující se k Pozemkům znemožňují Záměr tak, jak byl doposud projednáván s příslušnými správními orgány, MČ P1 a hl. m. Prahou, na Pozemcích realizovat, jak je podrobně uvedeno v Námítkách RSPV Five a dále v tomto podání. Tento zásah do vlastnického práva k Pozemkům považuje Podatel za nedůvodný, nelegitimní a nezákonný a z tohoto důvodu podává Podatel k upravenému návrhu MPP v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona 2006 následující námítky.

Území dotčené námítkami Podatele je vymezeno Pozemky tak, jak jsou graficky znázorněny v katastrální mapě (Obr. 1).

Obr. 1 Katastrální mapa s graficky znázorněnými Pozemky

Dosud zamýšlený záměr má být umístěn i na části pozemků parc. č. 330/1, 2362/1 a 2371, k.ú. Nové Město ve vlastnictví hl. m. Prahy (dále jen „Pozemky HMP“). Pozemky HMP jsou graficky znázorněny v katastrální mapě (Obr. 2).

Obr. 2 Katastrální mapa s graficky znázorněnými Pozemky HMP (šrafy)

Vzhledem k tomu, že ve vztahu k Pozemkům HMP upravený návrh MPP taktéž stanovuje regulativy, které znemožňují Záměr tak, jak byl doposud projednáván s příslušnými správními orgány, MČ P1 a hl. m. Prahou, na Pozemcích HMP realizovat, podává Podatel k upravenému návrhu MPP v souladu s ust. § 52 odst. 3 Stavebního zákona 2006 dále následující připomínky.

Pořizovatel v oznámení o konání opakovaného veřejného projednání subjekty dotčené návrhem MPP, dotčené orgány a veřejnost dále poučil o tom, že upravený návrh MPP se dle ust. § 53 odst. 2 věty třetí Stavebního zákona 2006 v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu měněných částí.

Jak vyplývá z upraveného návrhu textové části MPP s vyznačenými změnami, došlo oproti dříve zveřejněnému návrhu MPP k zásadním změnám v obsahu textové i grafické části návrhu MPP, a to ať již k obecným změnám spojeným s nabytím účinnosti nového Stavebního zákona 2021 a na něj navazujícího nového nařízení Rady hl.m. Prahy č. 12/2024 Sb.hl.m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) (dále jen „NPSP“) či ke změnám konkrétním věcně revidujícím jednotlivé parametry regulace využití území hl. m. Prahy jako je způsob a míra využití, prostorová a výšková regulace apod.

S ohledem na délku pořizování MPP trvajících více než 13 let, rozsáhlost a komplikovanost samotného návrhu MPP zahrnující stovky stran textu a desítky výkresů grafické části, zjevnou provázanost a vzájemnou podmíněnost nastavených regulativů, prokazatelnou změnu vlastnické struktury v dotčených územích a s tím související proměnlivost veřejných i soukromých zájmů, je nutné zásadu koncentrace vyjádřenou v ust. § 53 odst. 2 věty třetí Stavebního zákona 2006 vykládat nikoli restriktivně, ale naopak, ve prospěch vlastníků pozemků a staveb dotčených navrženou regulací, aby ti měli po celou dobu zákonného procesu pořizování závazné územně plánovací dokumentace možnost řádně a v dostatečném rozsahu hájit svá práva a legitimní zájmy.

III.

Námítky a připomínky Podatele

A. Námítky RSPV Five

Protože Námítky RSPV Five nejsou v upraveném návrhu MPP nijak vypořádány ani zohledněny, uplatňuje Podatel, jakožto právní nástupce společnosti RSPV Five, tyto námítky k upravenému návrhu MPP znovu. Podatel tímto odkazuje na Námítky RPSV Five, které jsou přiloženy k tomuto podání jako Příloha 2, a to v plném rozsahu.

Popis lokality a Záměru

Pozemky a Pozemky HMP se nacházejí na nároží ulic Revoluční, Lannova a Nové Mlýny na rozhraní Starého a Nového Města v památkové rezervaci v hlavním městě Praze prohlášené nařízením vlády č. 66/1971 Sb., o památkové rezervaci v hlavním městě Praze. V blízkosti se nachází významné objekty jako je Novomlýnská věž nebo Palác Merkur.

Obr. 3 Lokalita

Pozemky se nacházejí v místě, kde dříve stávaly Eliščiny lázně. Eliščiny lázně byly v roce 1940 zbourány, čímž vznikl prázdný

prostor, který nebyl nikdy plně urbanisticky využit. Objekt č.p. 1502, který zde zůstal, nebyl koncipován jako nárožní, což je pro toto místo typické, v důsledku čehož byla uliční fronta ukončena slepou štítovou stěnou objektu č.p. 1502, která pouze sloužila k umístování nevzhledných reklam.

Obr. 4 Fotografie historického stavu – stavba Eliščiných lázní (stavba na Pozemcích znázorněna červenou barvou)

Obr. 5 Fotografie historického stavu – stavba č.p. 1502 se slepou štítovou stěnou s reklamou

Pozemky sousedí s pozemkem parc. č. 330/1, jehož součástí je stavba barokního domu č.p. 1244, která je nemovitou kulturní památkou ve smyslu ust. § 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění (dále jen „Barokní dům“). Barokní dům v současné době využívá městská společnost Pražské služby, a.s., operátor systému nakládání s komunálním odpadem v hlavním městě Praze, k umístění kanceláří, sociálních zařízení a šaten pro své zaměstnance. Barokní dům není veřejně přístupný.

Obr. 5 Barokní dům

Objekt č.p. 1502, který se nacházel na Pozemcích, byl již v roce 2022 zdemolován v souvislosti se Záměrem v souladu s rozhodnutím o odstranění stavby vydaným dne 20.12.2019 Úřadem městské části Praha 1, odbor výstavby, č.j. S UMCP1/210375/2017/VÝS-Ha/Am-2/1502 (dále jen „Rozhodnutí o odstranění“). V současné době se tak na Pozemcích nenachází žádná stavba.

Obr. 6 Aktuální stav

Jak uvedeno výše, Podatel na Pozemcích již od roku 2011 připravuje Záměr novostavby polyfunkčního převážně bytového domu. Vzhledem k tomu, že Podatel má zájem, aby na Pozemcích na takto exponovaném místě, jakým nároží ulic Revoluční, Lannova a Nové Mlýny je, vznikla kvalitní architektonická stavba, uspořádal Podatel v roce 2023 mezinárodní architektonickou soutěž. V prosinci 2023 porota, jejímiž členy byli i zástupci hl. m. Prahy a MČ P1, ocenila 1. místem společný návrh francouzsko-českého uskupení Studio Muoto a PEER COLLECTIVE s.r.o. Nosným prvkem vítězného návrhu Záměru ve stávající podobě je vytvoření veřejně přístupné pasáže za Barokním domem pod navrženou hmotou nového objektu bytového domu, stejně jako revitalizace a dotvoření velkorysého nároží ulic Revoluční a Lannova. Nová veřejně přístupná pasáž zahrnující nejen přilehlé prostory Barokního domu, ale rovněž přilehlé pozemky dnešního dvorku a kůlny až k Novomlýnské vodárenské věži, vhodně a logicky propojí ulice Revoluční a Nové Mlýny.

Obr. 7 Vítězný návrh Záměru

Upravený návrh MPP realizaci v současné době zamýšleného Záměru na Pozemcích a na sousedních Pozemcích HMP včetně pozemku parc. č. 330/1, jehož součástí je stavba Barokního domu, znemožňuje. Vzhledem k tomu, že Podatel Záměr na Pozemcích a Pozemcích HMP připravuje již od roku 2011, přičemž od počátku je tento Záměr připravován za účasti hl. m. Prahy a MČ P1 (jak je podrobně uvedeno v Námítkách RSPV Five a dále v tomto podání), kdy zástupci hl. m. Prahy, MČ P1 i IPR opakovaně vyslovili se Záměrem souhlas, je tak upraveným návrhem MPP významně narušena právní jistota a legitimní očekávání Podatele a nezákonným způsobem zasaženo do jeho vlastnického práva k Pozemkům.

Projednávání Záměru

Podatel poukazuje především na následující rozhodné skutečnosti, které zakládají legitimní očekávání Podatele v současné době zamýšlený Záměr na Pozemcích a Pozemcích HMP zrealizovat:

Právní předchůdce Podatele nechal zpracovat studii Záměru od přední světoznámé architektky paní prof. Ing. arch. Evy Jiřičné, CBE (dále jen „Studie“). Tato Studie navrhující osmipodlažní polyfunkční objekt byla projednána se Zpracovatelem (IPR), Pořizovatelem (MHMP OÚR), MČ P1 i s Magistrátem hl. m. Prahy, odborem památkové péče (dále jen „MHMP OPP“). Všechny tyto orgány vyslovily s touto Studií souhlas.

Důkaz: Vyjádření Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy ze dne 25.09.2015, č.j. 01329/15 (Příloha 3)

Závazné stanovisko MHMP OPP ze dne 02.12.2015, č.j. MHMP 1917043/2015, sp. zn. S-MHMP 1244874/2014 Zídk/Bašt (Příloha 4)

IPR, který je Zpracovatelem, vyslovil souhlas s předloženou Studií ve svém vyjádření ze dne 25.09.2015, č.j. 01329/15, přičemž ve vyjádření uvedl mimo jiné následující: „Nároží Revoluční ulice je citlivým a dlouhodobě diskutovaným místem pražské památkové rezervace. Po stavbě Štefánikova mostu došlo k významným změnám na celém předpolí, v čehož důsledku je uliční fronta dnes ukončena slepou štítovou stěnou domu č. p. 1502, který nebyl koncipován jako nárožní. Při zvýšení terénu se navíc vytratil původní charakter jeho parteru. V minulosti vzniklo několik návrhů na jeho náhradu domem novým. Případné odstranění stávajícího domu by představovalo určitou ztrátu stopy města, toto místo nicméně vyžaduje výjimečný přístup, který může i takový krok ospravedlnit, přinese-li novou vysokou kvalitu. Navržený dům považujeme za citlivě kontextuální ve vazbě na protější nárožní palác Merkur, přilehlou

vodárenskou věž, či sousední barokní domek. Přínos spatřujeme v kvalitním parteru a obohacení lokální prostupnosti.“

Důkaz: Vyjádření Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy ze dne 25.09.2015, č.j. 01329/15 (Příloha 3)

MHMP OPP vydal ke Studii souhlasné závazné stanovisko ze dne 02.12.2015, č.j. MHMP

1917043/2015, sp. zn. S-MHMP 1244874/2014 Zídk/Bašt, v němž mimo jiné uvádí:

„Novostavba polyfunkčního objektu je situována do místa násilně narušené regulace zbouráním Eliščiných lázní a nedokončené regulace v urbanisticky složité lokalitě Novomlýnské ulice, kde vedle sebe existují objekty barokní, historizující zástavby i prvorepublikové funkcionalistické stavby...Řešené území se nachází v pohledově vysoce exponované poloze spoluvytvářející konfiguraci panoramatu vltavského nábreží a v bezprostřední blízkosti významných památek Novomlýnské vodárenské věže, Vávrova mlýna a kostela svatého Klimenta...Jedná se tedy o mimořádně citlivou lokalitu pro jakýkoliv zásah do jeho vzhledu.“

Důkaz: Závazné stanovisko MHPM OPP ze dne 02.12.2015, č.j. MHMP 1917043/2015, sp. zn. S-MHMP 1244874/2014 Zídk/Bašt (Příloha 4)

Jak vyplývá z odůvodnění závazného stanoviska MHMP OPP ze dne 02.12.2015, MHMP OPP si také vyžádal řadu expertních posouzení Záměru, ať už se jednalo o posouzení Záměru Sborem expertů či posouzení Záměru prof. Ing. arch. Ivanem Rullerem. Sbor expertů posoudil novostavbu jako kultivované architektonické řešení nárožní parcely Revoluční ulice, které proporčně a měřítkem navržené stavby nenarušuje urbanistický a architektonický charakter dané části památkové rezervace. Ke stejnému závěru dospěl v nezávislém posudku prof. Ing. arch. Ivan Ruller, a to, že hmotové řešení velmi citlivě navazuje na římsu sousedního domu v Revoluční a je s výškovým odstupňováním v souladu s jeho sedlovou střechou, čímž je dosaženo i dobrého vztahu s hmotou budovy na druhé straně Revoluční. Obdobně posoudil novostavbu doc. Ing. arch. Pavel Halík s tím, že novostavba polyfunkčního domu se dobře a kultivovaně začleňuje do obrazu urbanistické scény. Také Ing. arch. Kroulík novostavbu považuje za jediné rozumné, architektonicky a proporčně přiměřené řešení .

Důkaz: Závazné stanovisko MHPM OPP ze dne 02.12.2015, č.j. MHMP 1917043/2015, sp. zn. S-MHMP 1244874/2014 Zídk/Bašt (Příloha 4)

Na doporučení Komise pro územní rozvoj a investice Rady MČ P1 a Sboru expertů Podatel dopracoval Záměr jako stavbu s 9 NP a s vymezením terasy stavby do ulice Revoluční. Návrh nárožní věže doporučil v písemném doporučení i IPR. Takto upravený Záměr byl opět projednán se Zpracovatelem (IPR), Pořizovatelem (MHMP OÚR), MČ P1 i MHMP OPP a všechny tyto orgány shledaly tuto variantu za vhodnou a souladnou s Územním plánem. K umístění nárožní věže mimo jiné MHMP OPP v závazném stanovisku ze dne 14.08.2017 uvedl: „Lokální akcent v dané poloze považuje správný orgán za logický a opodstatněný jak historickou situací, tak nárožní polohou, ukončující Revoluční ulici podél nábřeží...Z hlediska začlenění stavby v kontextu užší i širší urbanistické situace je dle názoru správního orgánu nyní předložená vyšší varianta vhodnější. V kontextu s dynamickou siluetou nábřeží se stavba s gradující kompozicí vhodněji začleňuje.“

Důkaz: Zápis č. 10 z jednání Komise pro územní rozvoj a investice Rady městské části Praha 1 konaného dne 10.11.2016 (Příloha 5)

Závazné stanovisko MHMP OPP ze dne 02.12.2015, č.j. MHMP 1917043/2015, sp. zn.

S-MHMP 1244874/2014 Zídk/Bašt (Příloha 4)

Stanovisko Komise územního rozvoje a investic Rady MČ Praha 1 ze dne 19.05.2017, č.j. UMCP1 087635/2017 (Příloha 6)

Vyjádření MHMP OÚR ze dne 15.03.2017, č.j. MHMP 391239/2017, sp. zn. S-MHMP 299569/2017 (Příloha 7)

Závazné stanovisko MHMP OPP ze dne 14.08.2017, č.j. MHMP 1250951/2017, sp. zn. S-MHMP 301614/2017 Baštová (Příloha 8)

S ohledem na souhlasné postoje Zpracovatele (IPR), Pořizovatele (MHMP OÚR), MČ P1 a MHMP OPP k Záměru přistoupil právní předchůdce Podatele ke směně pozemků parc. č. 330/2 a parc. č. 2362/2, oba v k. ú. Nové Město potřebných pro realizaci Záměru. Předmětné pozemky směnil právní předchůdce Podatele s hl. m. Prahou na základě směnné smlouvy č. SME/35/05/011949/2021 uzavřené dne 04.08.2021 (dále jen „Směnná smlouva“). Směna byla schválena usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 28/58 ze dne 17.06.2021. Součástí materiálu k projednání směny Zastupitelstvem hl. m. Prahy byla i dokumentace k Záměru včetně všech vyjádření a stanovisek příslušných orgánů (materiál je dostupný elektronicky na webových stránkách hl. m. Prahy www.praha.eu/schvalena-usneseni). Se směnou za účelem realizace Záměru na Pozemcích souhlasil i Zpracovatel (IPR), který vyslovil souhlas ve vyjádření ze dne 20.06.2017, č. j. 5024/17.

Důkaz: Směnná smlouva č. SME/35/05/011949/2021 ze dne 04.08.2021 (Příloha 9) Vyjádření IPR ze dne 20.06.2017, č. j. 5024/17 (Příloha 10)

Usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 28/58 ze dne 17.06.2021 (Příloha 11)

Společná důvodová zpráva RHMP a ZHMP ke směně pozemků (Příloha 12)

Jelikož na Pozemcích byl umístěn objekt č.p. 1502, požádal právní předchůdce Podatele dne 21.12.2017 o povolení jeho odstranění. Na základě této žádosti vydal Úřad MČ P1, odbor výstavby Rozhodnutí o odstranění, na základě kterého byl objekt č.p. 1502 v průběhu února až května 2022 odstraněn. K odstranění objektu č.p. 1502 v souvislosti s realizací Záměru bylo vydáno kladné závazné stanovisko MHMP OPP i dalších odborů Magistrátu hl. m. Prahy. I k demolici objektu č.p. 1502 přistoupil Podatel na základě souhlasných vyjádření Zpracovatele (IPR), Pořizovatele (MHMP OÚR), MČ P1 a MHMP OPP.

Důkaz: Rozhodnutí o odstranění stavby ze dne 20.12.2019, č. j. SUMCP1/210375/2017/VÝS - Ha/Am-2/1502 (Příloha 13)

V návaznosti na kroky výše uspořádal Podatel v roce 2023 v souladu s pravidly Komory českých architektů k Záměru mezinárodní architektonickou soutěž, do které se přihlásilo 84 zahraničních a tuzemských zájemců. Hlavním důvodem pro vypsání soutěže bylo začlenění všech zúčastněných stran do celého procesu přípravy Záměru. Členy poroty byli odborní zástupci hl. m. Prahy stejně jako MČ P1. Do čela poroty byl pozván mezinárodně uznávaný holandský architekt a hostující profesor Fakulty architektury ČVUT Winy Maas z ateliéru MVDRV. Silným hlasem v diskusi byl architekt Ondřej Císler, autor koncepční studie Hradební korzo pro IPR. V prosinci 2023 porota ocenila 1. místem společný návrh francouzsko-českého uskupení Studio Muoto a PEER COLLECTIVE s.r.o. Jak uvedeno výše, nosným prvkem vítězného návrhu Záměru je vytvoření veřejně přístupné pasáže za Barokním domem pod navrženou hmotou nového objektu levitujícího bytového domu, stejně jako revitalizace a dotvoření velkorysého nároží ulic Revoluční a Lannova. Nová veřejně přístupná pasáž zahrnující nejen přilehlé prostory Barokního domu, ale rovněž přilehlé pozemky dnešního dvorku a kůlny až k Novomlýnské vodárenské věži, vhodně a logicky propojí ulici Revoluční a Nové Mlýny. Vítězný návrh byl předložen jak MČ P1, tak hl. m. Praze.

Důkaz: Webové stránky revolucni30.cz

Podatel si je vědom jak výjimečnosti dané lokality, tak i v současné době zamýšleného Záměru dle vítězného návrhu. Od samého počátku přípravy Záměru tak tento Záměr diskutuje se zástupci hl. m. Prahy a MČ P1, jak vyplývá z výše uvedeného. Mezi právním předchůdcem Podatele (společností RSPV Five), hl. m. Prahou a MČ P1 tak také došlo dne 28.05.2025 k podepsání Memoranda o rozvoji území Revoluční – Lannova – Nové Mlýny (dále jen „Memorandum“). V Memorandu společnost RSPV Five deklarovala, že má zájem zahájit projektovou přípravu Záměru dle vítězného návrhu, tj. včetně veřejně přístupné pasáže v místě dvorní části Barokního domu propojující ulice Revoluční a Nové Mlýny. Hl. m. Praha a MČ P1 v Memorandu deklarovaly zájem na realizaci projektu revitalizace ulice Revoluční včetně dotvoření nároží ulic Revoluční, Lannova a Nové Mlýny a na realizaci výše uvedené veřejně přístupné pasáže propojující ulice Revoluční a Nové Mlýny vycházející z vítězného návrhu Záměru. Účelem Memoranda je deklarace smluvních stran spolupracovat a poskytnout si vzájemnou součinnost za účelem úspěšné přípravy a realizace těchto projektů. Z tohoto Memoranda je tak zřejmé, že zájem na realizaci Záměru má i hl. m. Praha a MČ P1 a jedná se tak i o zájem veřejný.

Důkaz: Memorandum o rozvoji území Revoluční – Lannova – Nové Mlýny ze dne 28.05.2025 (Příloha 14)

Jak je z výše uvedeného a z předložených dokumentů patrné, právní předchůdci Podatele a Podatel od počátku Záměr diskutují se zástupci hl. m. Prahy, MČ P1, IPR a dalšími správními orgány (zejména s MHMP OPP) a začleňují je do přípravy Záměru (viz např. obsazení poroty proběhlé mezinárodní architektonické soutěže). Hl. m. Praha a MČ P1 dokonce deklarovaly svůj zájem na realizaci Záměru v Memorandu. Podatel tak nabyl legitimní očekávání, že na Pozemcích a Pozemcích HMP bude moci Záměr realizovat. Přesto přese všechno je nyní zveřejněn upravený návrh MPP, který svými regulativy realizaci Záměru tak, jak byl doposud projednáván s příslušnými správními orgány, hl. m. Prahou a MČ P1 na Pozemcích a Pozemcích HMP, zcela znemožňuje. Upravený návrh MPP tak nezákonným, nedůvodným a nelegitimním způsobem zasahuje do ústavně zaručeného vlastnického práva Podatele k Pozemkům a je zcela v rozporu s legitimním očekáváním Podatele.

Stávající Územní plán

Předmětem v současné době zamýšleného Záměru je polyfunkční objekt – novostavba, která má sloužit zejména pro bydlení a jejím dalším využitím jsou prostory pro administrativu a obchody. Pozemky se dle Územního plánu nachází v ploše „SMJ – smíšené městské jádro“, jejíž hlavní využití je vymezeno v Územním plánu mj. pro stavby pro bydlení, pro obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 15 000 m² prodejní plochy a pro stavby pro

administrativu. Záměr svým účelem tak splňuje hlavní funkční využití této plochy a je též v souladu s ostatními regulativy pro tuto plochu stanovenými.

Obr. 8 Grafické znázornění Pozemků v platném Územním plánu

Soulad Záměru s Územním plánem potvrdil mj. Úřad MČ P1, odbor výstavby ve svém sdělení ze dne 01.03.2017, sp. zn. S UMCP1/035810/2017/VÝS-Ju-2/parc.č. 328, 330 i Pořizovatel (MHMP OÚR) ve vyjádření ze dne 15.03.2017, č. j. MHMP 391239/2017.“

Důkaz: Sdělení Úřadu městské části Praha 1, odboru výstavby ze dne 01.03.2017, sp. zn. S UMCP1/035810/2017/VÝS-Ju-2/parc.č. 328, 330 (Příloha 15)

Vyjádření MHMP ÚOR ze dne 15.03.2017, č. j. MHMP 391239/2017 (Příloha 7)

Regulativy stanovené upraveným návrhem MPP

Dle upraveného návrhu MPP se Pozemky a Pozemky HMP nachází v lokalitě č. 006 / Nové Město a v lokalitě č. 005 / Petráská čtvrť. Obě lokality jsou vymezeny jako Z zastavitelné stavební,

/O zastavitelné obytné, [S] stabilizované s (01) rostlou strukturou.

V lokalitě rostlé struktury jsou dle čl. 41 odst. 2 upraveného návrhu MPP stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:

uliční čára je určena fasádami domů nebo zdmi,

stavební čára je totožná s uliční čarou a je zpravidla uzavřená,

stavební bloky jsou zpravidla hustě a různorodě prostavěné a prostupné pasážemi,

výškové uspořádání je ustálené a je možné pouze jeho doplňování s respektem ke kulturním

hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8 upraveného návrhu MPP.

Zastavitelná stabilizovaná plocha je dle čl. 70 odst. 1 upraveného návrhu MPP část zastavitelného území s ustáleným charakterem, ve které se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území. Na území památkových rezervací a památkových zón jsou s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst.

7 a 8 upraveného návrhu MPP přípustné pouze nepodstatné změny ve struktuře veřejných prostranství a doplňování zástavby.

Pro Pozemky a Pozemky HMP jsou upraveným návrhem MPP stanoveny plochy výškové regulace s rozmezím podlažnosti 8 a 6. Dle čl. 98 odst. 3 upraveného návrhu MPP je pro rozmezí podlažnosti 8 stanoveno 6-8 RNP (regulovaný počet nadzemních podlaží ve smyslu čl. 4 písm. l) upraveného návrhu MPP) a pro rozmezí podlažnosti 6 je stanoveno 4-6 RNP. Navíc dle čl. 98 odst. 2 upraveného návrhu MPP je při stanovení konkrétního počtu RNP nutné ve stabilizovaných plochách přihlídnout k výšce okolní zástavby a v plochách památkových rezervací je nutné vycházet z objemu a prostorové skladby zástavby. Z upraveného návrhu MPP tak není ani zcela jasné, zda spodní hranice rozmezí podlažnosti je pro stavebníka ve stabilizovaných plochách a v plochách památkových rezervací garantovaná.

Ačkoliv je Záměr umísťován na nároží ulic Revoluční, Lannova a Nové Mlýny, nelze na něj aplikovat čl. 103 odst. 1 písm. a) upraveného návrhu MPP (pravidla pro dominanty) o navýšení RNP, protože dle čl. 103 upraveného návrhu MPP se toto ustanovení na území památkových rezervací nevztahuje.

V současné době zamýšlený Záměr v podobě vítězného návrhu francouzsko-českého uskupení Studio Muoto a PEER COLLECTIVE s.r.o. vybraného i odbornými zástupci hl. m. Prahy a MČ P1 výše uvedené regulativy upraveného návrhu MPP nesplňuje. Zamýšlený Záměr nesplňuje požadavky prostorového uspořádání stanovené pro typ struktury rostlá struktura, kdy vykonzolovaná část Záměru přesahuje uliční čáru ulice Revoluční. Dále pak zamýšlený Záměr přesahuje výškovou regulaci stanovenou upraveným návrhem MPP pro Pozemky a Pozemky HMP, kdy Záměr byl již od roku 2015 podle doporučení Komise pro územní rozvoj a investice Rady MČ P1, Sboru expertů i IPR dále rozpracováván jako stavba s 9 NP. S ohledem na unikátnost v současné době zamýšleného Záměru, která je dána mimořádností dané lokality, zamýšlený Záměr nenaplní ani výše uvedené regulativy stanovené upraveným návrhem MPP pro zastavitelné stavební plochy na území památkových rezervací ve stabilizovaném území, které připouští pouze nepodstatné změny v doplňování zástavby.

Upravený návrh MPP stanovil pro Pozemky a Pozemky HMP jednotné základní vlastnosti a cílový charakter bez zohlednění specifik, které daná lokalita nároží ulic Revoluční – Lannova – Nové Mlýny vykazuje. V důsledku regulativů stanovených upraveným návrhem MPP nebude možné na Pozemcích a Pozemcích HMP Záměr tak, jak byl doposud s příslušnými správními orgány, hl. m. Prahou a MČ P1 projednáván, realizovat, ačkoliv podle stávajícího Územního plánu je Záměr v souladu s Územním plánem. Z toho

vyplývá jednoznačné omezení vlastnického práva Podatele k dotčeným Pozemkům. Podatel tak s výše uvedenými regulativy upraveného návrhu MPP stanovenými pro Pozemky a Pozemky HMP, které znemožňují realizaci zamýšleného Záměru, nesouhlasí a podává proti nim tyto námítky.

Při přípravě návrhu MPP v případě vymezení Pozemků a Pozemků HMP tak Pořizovatel (MHMP OÚR) i Zpracovatel (IPR) na stanovení regulativů zohledňujících leta projednávaný Záměr zjevně rezignovali a v rozporu se zákonem tak porušili legitimní očekávání Podatele, čímž nezákonným způsobem zasahují do vlastnického práva Podatele k Pozemkům.

Podatel dále podává námitku k zařazení ulice Lannova dle hierarchie ulic stanovené upraveným návrhem MPP, kdy ulice Lannova není vymezena ani jako lokální ulice, ale pouze jako ulice místní. Ulice místní úrovně se dle čl. 82 odst. 4 upraveného návrhu MPP považují za lokální a přístupové ulice, přičemž upravený návrh MPP zde odkazuje na § 6 NPSP. Dle tohoto ustanovení NPSP je lokální ulice druhem veřejného prostranství bez zvláštní důležitosti a významu. S tím v případě ulice Lannova nelze souhlasit. Zejména podél nároží ulic Revoluční – Lannova – Nové Mlýny je ulice Lannova významnou pozemní komunikací, která svádí dopravu ze Štefánikova mostu na Dvořákovo nábřeží, resp. Nábřeží L. Svobody. Dle názoru Podatele by tak ulice Lannova měla být zařazena do hierarchie ulic dle MPP jako ulice čtvrté úrovně stejně jako ulice Revoluční, Štefánikův most, Dvořákovo nábřeží a Nábřeží L. Svobody.

V obecné rovině pak Podatel podává k upravenému návrhu MPP připomínku, že upravený návrh MPP ve stabilizovaných plochách, zejména pak na území památkové rezervace, neumožňuje umístění jakékoli unikátní stavby, ačkoliv si takovou stavbu vyžaduje unikátnost daného místa i veřejný zájem, jako je tomu v případě nároží ulic Revoluční – Lannova – Nové Mlýny.

Nepřiměřenost zásahu do vlastnického práva Podatele a jeho nedostatečné odůvodnění

Základní obecné imperativy pro územní plánování stanovil Nejvyšší správní soud v rozsudku č.j. 1 Ao 1/2009-120, ve kterém uvedl, že „Územní plán ... představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotčení vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 Listiny),

jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.“

V případě dotčených Pozemků dochází upraveným návrhem MPP k výraznému zásahu do vlastnického práva Podatele a nerespektování zásady legitimního očekávání, neboť oproti současnému stavu MPP znemožňuje realizaci zamýšleného Záměru na dotčených Pozemcích, čímž mj. významně snižuje jejich hodnotu.

Nejvyšší správní soud ve své judikatuře opakovaně zdůrazňuje, že zásahy do vlastnického práva územním plánem musí být přiměřené (např. rozsudek č.j. 5 As 175/2014-29 nebo č.j. 1 Ao 4/2011-42) a odůvodněné dostatečně silným veřejným zájmem přesahujícím vlastnické právo vlastníka (rozsudek č.j. 5 As 223/2020-63). Takovýto veřejný zájem v daném případě návrh MPP zjevně postrádá.

Omezení vlastnického práva spočívající například ve snížení výškové regulace je tedy možné, ale musí být řádně zdůvodněno, a to podle Nejvyššího správního soudu „naprosto přesně, jasně, určitě a srozumitelně, aby nebylo možno mluvit o zneužití práva a svévoli.“ (č.j. 2 As 295/2015-83). Nejvyšší správní soud pak ještě doplňuje, že v rámci odůvodnění neobstojí „obecné proklamace ...“. K požadavku na dostatečné odůvodnění Nejvyšší správní soud dále v rozsudku č.j. 8 As 4/2013-50 zdůraznil, že: „Územní plán je přijímán k zajištění veřejného zájmu [...]. Hodnoty chráněné územním plánem nicméně musí být nejenom řádně pojmenovány a specifikovány, ale také doloženy“.

Jak vyplývá ze zveřejněného návrhu textové části MPP a komplexního, nicméně pouze obecného a proklamačního odůvodnění celého návrhu, tak tento, i přes jeho značnou rozsáhlost, zcela postrádá konkrétní dostatečné a přezkoumatelné odůvodnění návrhu řešení zvoleného pro dotčené Pozemky a Pozemky HMP, čímž zakládá nezákonnost takové regulace z důvodu porušení zásady kontinuity, subsidiarity, proporcionality a zákazu diskriminace.

S ohledem na dosavadní projednávání Záměru, které probíhá již více jak 10 let za účasti hl. m. Prahy a IPR a ke kterému se hl. m. Praha, IPR i MČ P1 staví kladně, považuje Podatel regulativy stanové upraveným návrhem MPP znemožňující realizaci zamýšleného Záměru za nedůvodný, nelegitimní a nezákonný zásah do vlastnického práva Podatele k Pozemkům.

Za účelem realizace zamýšleného Záměru Podatel již mimo jiné přistoupil (i) ke směně pozemků s hl. m. Prahou, (ii) provedl demolici objektu č. p. 1502, který se nacházel na Pozemcích, a Pozemky s ohledem na demolici stávajícího objektu nemůže komerčně využívat, (iii) uspořádal mezinárodní architektonickou soutěž, (iv) uzavřel smlouvu o dílo s autory vítězného návrhu na provádění kompletních architektonických a projekčních prací k Záměru a (v) vynaložil značné náklady na projekční přípravu Záměru. Znemožnění realizace zamýšleného Záměru v důsledku přijetí regulativů stanovených v MPP ve vztahu k Pozemkům a k Pozemkům HMP by tak představovalo zmařenou investici a vznik škody na straně Podatele v řádech vyšších stovek milionů korun.

Hl. m. Praha, MČ P1, MHMP OPP i IPR opakovaně vyslovily se Záměrem v jeho současné podobě souhlas. Všechny tyto subjekty se podílí na procesu přípravy a přijímání MPP a všechny tyto subjekty na skutečnost, že vyslovily se Záměrem souhlas, při přípravě MPP zcela rezignovaly a postupují v rozporu se svým předchozím jednáním. Tímto je významně narušena právní jistota a legitimní očekávání Podatele.

Judikatura a právní věda vymezily principy tzv. legitimního očekávání ve vztahu k ochraně majetkových práv. Princip legitimního očekávání představuje jednu ze základních zásad správního práva spočívající v ochraně očekávání, že stát bude určitým konkrétním způsobem v dané věci jednat. K tomu se vyjádřil i Ústavní soud v nálezu sp. zn. Pl. ÚS 12/14 : „Pro demokratický právní stát je charakteristický princip právní jistoty, spočívající mimo jiné v tom, že právní pravidla budou jasná a přesná a budou zajišťovat, že právní vztahy a jejich důsledky zůstanou pro adresáty pravidel předvídatelné. Závazky a sliby, které na sebe stát vezme vůči jednotlivcům, by měly být dodržovány (princip legitimního očekávání).“

Tento koncept dále rozvádí Nejvyšší správní soud v rozhodnutí sp. zn. 6 As 98/2016 -54, podle kterého: „Ideovým základem konceptu ochrany legitimního očekávání je přesvědčení, že ti, kdo jednají v oprávněné důvěře v existující právo, resp. v právo, jak se jim s přihlédnutím k okolnostem a dobré víře obsahově jeví, by neměli být zklamáni ve svých očekáváním, že v souladu s právem jednají a že jejich jednání také právo demokratického právního státu nakonec poskytne svou ochranu. V nejtypičtější podobě se ochrana legitimního očekávání, ve vazbě na ochranu právní jistoty, v oboru správního práva upíná k vázanosti správy vlastní ustálenou správní praxí, ustáleným výkladem procesních i hmotných právních pravidel, veřejně deklarovanou politikou v mezích správního uvážení, interní výkladovou či aplikační směrnicí, anebo k závaznosti konkrétního a kvalifikovaného ujištění o právu či procesním postupu, poskytnutého orgánem veřejné moci adresátu jeho správy (tzv. representation). V českých právních předpisech se výslovně

o ochraně legitimního očekávání sice nehovoří, tento princip je však základem některých specifických forem činnosti veřejné správy, např. v podobě institutu závazného posouzení podle § 132 a násl. daňového řádu, a promítá se též do základních zásad činnosti správních orgánů (např. povinnost šetřit práva nabytá v dobré víře a oprávněné zájmy adresátů veřejné správy v § 2 odst. 3 správního řádu, povinnost dbát o to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly neodůvodněné rozdíly v § 2 odst. 4 správního řádu, povinnost poskytnout přiměřené poučení o právech a povinnostech a uvědomit o úkonech, které správní orgán hodlá učinit v § 4 odst. 2 a 3 správního řádu) a takto je v soudní judikatuře nalézán a uplatňován. “

Ve stejném rozhodnutí pak Nejvyšší správní soud stanovil pravidla přezkumu ochrany legitimního očekávání, když uvedl, že „Nejde ovšem jen o otázku skutkovou zjišťovanou v procesu dokazování, ale též o otázku právní: přiznání ochrany legitimnímu očekávání musí předcházet obezřetné vážení všech právem chráněných zájmů, které jsou ve hře, a při končeném „účtování“ musí soud pečlivě poměřovat legitimní očekávání a míru jeho intenzity s případným závažným veřejným zájmem, který by s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem mohl a měl nad imperativem ochrany legitimního očekávání převážet. “ Nejvyšší správní soud se zabýval podmínkami aplikace zásady ochrany legitimního očekávání, když vyslovil, že předpokladem vzniku práva dovolávat se legitimního očekávání je poskytnutí konkrétních ujištění ze strany příslušného orgánu. Z výše uvedeného a z předložených dokumentů je zjevné, že zástupci hl. m. Prahy, IPR, MČ P1 a další správní orgány (zejména MHMP OPP) právní předchůdce Podatele i Podatele ujistily, že zamýšlený Záměr je v souladu s Územním plánem, je možné jej na Pozemcích a Pozemcích HMP realizovat a je i ve veřejném zájmu, aby byl Záměr na Pozemcích a Pozemcích HMP realizován.

Vymezením regulativů v upraveném návrhu MPP vztahujícím se k Pozemkům a k Pozemkům HMP tak byla narušena právní jistota a legitimní očekávání Podatele. Podatel legitimně a oprávněně očekával, že v případě, kdy (i) od hl. m. Prahy nabytá na základě Směnné smlouvy pozemky za účelem realizace Záměru a (ii) odstranil objekt č. p. 1502 na základě pravomocného Rozhodnutí o odstranění, bude moci na Pozemcích Záměr realizovat. Legitimní očekávání Podatele je umocněno i tím, že příslušné orgány se k Záměru opakovaně vyjadřovaly kladně a k jejich doporučení dokonce došlo i k navýšení Záměru o 1 NP. Podatel tak legitimně očekával, že upravený návrh MPP stanoví pro Pozemky a Pozemky HMP takové regulativy, které realizaci zamýšleného Záměru na Pozemcích a Pozemcích HMP umožní.

Nadto IPR již dlouhodobě zpracovává a propaguje projekt s názvem „Hradební korzo“, který má spočívat v úpravě ulice Národní – 28. října

/ Jungmannovo náměstí – Na Příkopě – Revoluční (dále jen „Hradební korzo“). Za účelem úpravy ulice Revoluční si nechal IPR zpracovat studii, v níž je již na Pozemcích počítáno se stavbou s 9 NP (resp. se 7 NP a 2 ustoupenými NP). Na základě této studie IPR zadal zpracování dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby. Již IPR jako Zpracovatel tak pracuje v rámci budoucí podoby ulice Revoluční s tím, že na Pozemcích bude umístěna stavba s 9 NP, což rovněž posílilo legitimní očekávání Podatele, že bude moci na Pozemcích Záměr v takovém rozsahu realizovat.

Důkaz: Koncepce Hradební korzo ze dne 14.06.2022 (Příloha 16)

IV.

Návrh

S ohledem na shora uvedené tak Podatel navrhuje následující:

S ohledem na shora uvedené tak Podatel žádá, aby na Pozemcích a Pozemcích HMP byly MPP stanoveny takové regulativy, které umožní zamýšlený Záměr na Pozemcích a Pozemcích HMP realizovat.

Podatel tak zejména žádá, aby na Pozemcích a Pozemcích HMP byla vymezena plocha výškové regulace 12 tak, aby bylo možné na Pozemcích a Pozemcích HMP umístit Záměr, který má mít dle projednaného a schváleného návrhu 9 NP. Případně, aby ploše výškové regulace byla přiřazena hladina věží.

Podatel dále žádá, aby MPP umožnil umístění dominant i na území památkových rezervací, tj. aby se čl. 103 odst. 1 MPP vztahoval i na území památkových rezervací, kdy ochrana panoramatu a vedut je zajištěna čl. 104 a čl. 105 MPP.

Podatel dále žádá, aby MPP byl doplněn o ustanovení umožňující ve stabilizovaném území a na území památkových rezervací umístit v odůvodněných případech stavbu, která sice nesplňuje regulativy stanovené MPP pro toto území, avšak je pro danou lokalitu významným architektonickým přínosem.

Podatel dále žádá, aby ulice Lannova byla zaříděna do hierarchie ulic jako ulice čtvrtě.

Podatel je samozřejmě připraven jednat se Zpracovatelem i Pořizovatelem MPP za účelem stanovení takových regulativů, které by byly pro Pořizovatele na Pozemcích a Pozemcích HMP přijatelné a zároveň by umožňovaly realizaci zamýšleného Záměru. Podatel se nebrání nalézt i jiné řešení, než je výše Podatelem navrhováno, které však nebude znemožňovat realizaci zamýšleného Záměru na

Pozemcích a Pozemcích HMP (např. vymezení Pozemků a Pozemků HMP jako transformační plochy).

Přílohy:

Příloha 1 Výpis z katastru nemovitostí LV 729, k.ú. Nové Město

Příloha 2 Námítky společnosti RSPV Five s.r.o. k návrhu
Metropolitního plánu ze dne 28.06.2022 včetně příloh

Příloha 3 Vyjádření Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy ze dne
25.09.2015, č.j. 01329/15

Příloha 4 Závazné stanovisko MHMP OPP ze dne 02.12.2015, č.j.
MHMP 1917043/2015, sp. zn. S-MHMP 1244874/2014 Zídk/Bašt

Příloha 5 Zápis č. 10 z jednání Komise pro územní rozvoj a investice
Rady městské části Praha 1 konaného dne 10.11.2016

Příloha 6 Stanovisko Komise územního rozvoje a investic Rady MČ
Praha 1 ze dne 19.05.2017, č.j. UMCP1 087635/2017

Příloha 7 Vyjádření MHMP OÚR ze dne 15.03.2017, č.j. MHMP
391239/2017, sp. zn. S-MHMP 299569/2017

Příloha 8 Závazné stanovisko MHMP OPP ze dne 14.08.2017, č.j.
MHMP 1250951/2017, sp. zn. S-MHMP 301614/2017 Bašťová

Příloha 9 Směnná smlouva č. SME/35/05/011949/2021 ze dne
04.08.2021 Příloha 10 Vyjádření IPR ze dne 20.06.2017, č. j. 5024/17

Příloha 11 Usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 28/58 ze dne
17.06.2021 Příloha 12 Společná důvodová zpráva RHMP a ZHMP ke
směně pozemků

Příloha 13 Rozhodnutí o odstranění stavby ze dne 20.12.2019, č. j.
SUMCP1/210375/2017/VÝS-Ha/Am-2/1502

Příloha 14 Memorandum o rozvoji území Revoluční – Lannova –
Nové Mlýny ze dne 28.05.2025

Příloha 15 Sdělení Úřadu městské části Praha 1, odboru výstavby ze
dne 01.03.2017, sp. zn. SUMCP1/035810/2017/VÝS-Ju-2/parc.č.
328, 330

Příloha 16 Koncepce Hradební korzo ze dne 14.06.2022

Příloha 17 Plná moc k zastupování Podatele

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo pouze vymezení nové veřejně prospěšné stavby (kolektor), tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že území se nachází v památkové rezervaci. Výšková regulace byla dohodnuta

s dotčeným orgánem - Ministerstvem kultury a odpovídá skutečnému stavu v území, což je rozmezí podlažnosti 8 (6-8 RNP).

Pořizovatel posoudil námitku, v níž podatel požaduje stanovení takových regulativů pro dotčené pozemky, které umožní realizaci zamýšleného záměru, zejména výškovou regulaci pro stavbu o 9 nadzemních podlažích, případně přiřazení hladiny věží nebo jiné řešení, které realizaci záměru nebrání. Dále namítá zatřídění ulice Lannova v hierarchii ulic. Pořizovatel dospěl k závěru, že těmto požadavkům nelze vyhovět.

Pořizovatel vzal v úvahu i to, že podatel v plném rozsahu odkazuje na dříve uplatněné Námítky RSPV Five. Ani skutečnosti a argumenty v nich obsažené však v rozsahu relevantním pro nyní posuzovanou věc nevedou k odlišnému závěru.

Dotčené pozemky se nacházejí ve stabilizovaném území rostlé struktury v centrální části města a současně na území památkové rezervace. V takovém území je při stanovení prostorové a výškové regulace nutné vycházet z ustáleného charakteru zástavby, měřítka a prostorové skladby okolního prostředí, ochrany kulturních a urbanistických hodnot území i kompozičních vztahů v širším území. To platí zvláště v pohledově exponované poloze a v blízkosti památkově významných objektů.

Pořizovatel konstatuje, že výšková regulace stanovená pro dotčené pozemky, tj. rozmezí podlažnosti 8, resp. 6 podle jednotlivých částí území, odpovídá charakteru stabilizovaného území i měřítku okolní zástavby. Jejím cílem je zachovat přiměřenou výškovou kontinuitu a nenarušit prostorové vztahy v této části města. Požadované navýšení tak, aby umožňovalo stavbu o 9 nadzemních podlažích, případně výškový akcent ve formě věže, by představovalo neodůvodněnou odchylku od koncepčně nastavené regulace.

Pořizovatel nepřehlédl, že jde o nárožní a urbanisticky významnou polohu. Sama tato skutečnost však neznámá, že zde musí být připuštěn mimořádný výškový akcent. V podmínkách památkové rezervace je naopak třeba zvláště pečlivě posuzovat, zda navržené řešení nenaruší proporce zástavby, siluetu města a kompoziční vztahy širšího území. Požadované navýšení na 9 nadzemních podlaží ani případné přiřazení hladiny věží proto nelze připustit.

K požadavku na umožnění individuálního záměru v parametrech, v nichž byl v minulosti projednáván, pořizovatel uvádí, že územně plánovací dokumentace je nástrojem koncepční regulace území a nestanoví regulaci podle potřeb jednotlivého investičního záměru. Jejím účelem je vymezit obecná pravidla využití území s ohledem na veřejné zájmy chráněné stavebním zákonem, zejména na harmonický rozvoj území, ochranu jeho hodnot a zachování

přiměřeného měřítku a charakteru zástavby. Skutečnost, že konkrétní záměr byl v minulosti projednáván s orgány veřejné správy nebo že k němu byla vydána souhlasná vyjádření či stanoviska, sama o sobě nezakládá povinnost promítnout jeho parametry do závazné územně plánovací dokumentace.

Pořizovatel se zabýval i argumentací podatele založenou na legitimním očekávání a tvrzeném nepřiměřeném zásahu do vlastnického práva. K tomu uvádí, že dřívější projednávání záměru, souhlasná vyjádření orgánů, majetkoprávní kroky, demolice původního objektu, uskutečnění architektonické soutěže ani uzavření memoranda samy o sobě nezakládají právní nárok na to, aby budoucí územně plánovací dokumentace převzala konkrétní parametry připravovaného záměru. Legitimní očekávání vlastníka proto nemůže převážit nad řádně sledovaným veřejným zájmem na ochraně urbanistických, architektonických a kulturních hodnot území.

Pořizovatel má současně za to, že stanovená regulace nepředstavuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva. Návrh MPP nevylučuje stavební využití dotčených pozemků, nýbrž stanoví meze jejich využití tak, aby odpovídaly charakteru stabilizovaného území v památkové rezervaci. Skutečnost, že regulace neumožňuje realizaci investorem preferované varianty záměru, sama o sobě neznamená nepřípustný zásah do vlastnického práva. Stanovené řešení sleduje legitimní veřejný zájem a současně ponechává možnost přiměřeného využití dotčených pozemků.

K alternativnímu požadavku na jiné koncepční řešení, například vymezení transformační plochy, pořizovatel uvádí, že takový postup neshledal důvodným. Dotčené území nevykazuje znaky území, u něhož by byla namísto koncepce předpokládající zásadní změnu charakteru zástavby nebo struktury veřejných prostranství. Naopak jde o území, kde je namísto ochrana a doplňování existující městské struktury při respektu k urbanistickým, architektonickým a památkovým hodnotám místa.

K námitce směřující proti zařazení ulice Lannova v hierarchii ulic pořizovatel uvádí, že hierarchie ulic je v návrhu MPP stanovena na základě celoměstského posouzení dopravní a urbanistické funkce jednotlivých komunikací v systému města. Pořizovatel neshledal důvod pro změnu zařazení ulice Lannova, neboť navržené zařazení odpovídá její funkci v rámci struktury území a nenarušuje koncepci dopravního řešení stanovenou návrhem MPP. Ani v této části proto nelze námitce vyhovět.

Pořizovatel uzavírá, že požadavek na navýšení výškové regulace, umožnění výškového akcentu či jiného koncepčního režimu pro realizaci zamýšleného záměru v požadovaných parametrech není slučitelný s urbanistickou koncepcí návrhu MPP, s požadavkem

ochrany hodnot památkové rezervace ani s cílovým charakterem dotčené lokality. Stanovená regulace představuje přiměřené řešení odpovídající poloze pozemků ve stabilizovaném území a nepřekračuje rámec legitimní regulace využití území.

Z těchto důvodů pořizovatel námitce nevyhověl.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd

a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém

byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3033462

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 461

Podatel | **Běhounek Tomáš, Mgr., advokát**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUSUD

Identifikátor podání Portálu Pražana | bnhdydht

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka 02

Vyjádření

S ohledem na shora uvedené tak Podatel žádá, aby na Pozemcích a Pozemcích HMP byly MPP stanoveny takové regulativy, které umožní zamýšlený Záměr na Pozemcích a Pozemcích HMP realizovat.

Podatel dále žádá, aby MPP umožnil umístění dominant i na území památkových rezervací, tj. aby se čl. 103 odst. 1 MPP vztahoval i na území památkových rezervací, kdy ochrana panoramatu a vedut je zajištěna čl. 104 a čl. 105 MPP.

Podatel je samozřejmě připraven jednat se Zpracovatelem i Pořizovatelem MPP za účelem stanovení takových regulativů, které by byly pro Pořizovatele na Pozemcích a Pozemcích HMP přijatelné a zároveň by umožňovaly realizaci zamýšleného Záměru. Podatel se nebrání nalézt i jiné řešení, než je výše Podatelem navrhováno, které však nebude znemožňovat realizaci zamýšleného Záměru na Pozemcích a Pozemcích HMP (např. vymezení Pozemků a Pozemků HMP jako transformační plochy).

Odůvodnění

Viz ID 3033461.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Území se nachází v památkové rezervaci. Výšková regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem - Ministerstvem kultury a odpovídá skutečnému stavu v území, což je rozmezí podlažnosti 8 (6-8 RNP).

Pořizovatel posoudil námitku, v níž podatel požaduje, aby na dotčených pozemcích byly stanoveny takové regulativy, které umožní realizaci zamýšleného záměru, a dále aby Metropolitní plán umožnil umístění dominant i na území památkových rezervací, tj. aby se čl. 103 odst. 1 MPP vztahoval i na území památkových rezervací. Podatel současně navrhuje, aby bylo případně přijato jiné řešení, které nebude realizaci zamýšleného záměru bránit, například vymezení transformační plochy. Pořizovatel po posouzení věci dospěl k závěru, že těmto požadavkům nelze vyhovět.

Dotčené pozemky se nacházejí na území památkové rezervace. V takovém území je při stanovení regulace nutné vycházet z požadavku ochrany kulturních hodnot, prostorové a výškové skladby zástavby a z celkové urbanistické koncepce území. Návrh MPP z této skutečnosti vychází a pro území památkových rezervací stanoví odpovídající režim regulace.

K požadavku, aby se čl. 103 odst. 1 MPP vztahoval i na území památkových rezervací, pořizovatel uvádí, že takový požadavek neshledal důvodným. Skutečnost, že MPP obsahuje v čl. 104 a 105 úpravu ochrany panoramatu a vedut, sama o sobě neznamená, že je namístě připustit v památkových rezervacích i použití pravidel pro dominanty podle čl. 103 odst. 1 MPP. Ustanovení upravující ochranu panoramatu a vedut a ustanovení upravující možnost uplatnění dominant sledují odlišné účely a nelze z existence čl. 104 a 105 dovozovat, že pravidla pro dominanty mají být použitelná i v území památkových rezervací.

Pořizovatel má za to, že nevztažení pravidel pro dominanty na území památkových rezervací odpovídá koncepci návrhu MPP a požadavku ochrany historicky a kulturně hodnotného území. Nelze proto

přisvědčit požadavku, aby byla obecná pravidla MPP v tomto směru měněna tak, aby bylo umístění dominant na území památkových rezervací obecně umožněno.

K požadavku, aby na dotčených pozemcích byly stanoveny takové regulativy, které umožní realizaci zamýšleného záměru, pořizovatel uvádí, že územně plánovací dokumentace je nástrojem koncepční regulace území a její obsah nemůže být určován potřebami konkrétního individuálního záměru. Skutečnost, že konkrétní záměr byl v minulosti projednáván s orgány veřejné správy nebo že k němu byla vydána vyjádření či stanoviska, sama o sobě nezakládá povinnost promítnout parametry tohoto záměru do závazné územní plánovací dokumentace.

Pořizovatel vzal v úvahu i argumentaci podatele založenou na legitimním očekávání a na tvrzeném zásahu do vlastnického práva. Tyto skutečnosti však samy o sobě nemohou vést k závěru, že návrh MPP musí převzít regulaci odpovídající konkrétnímu záměru podatele. Při pořizování územně plánovací dokumentace je rozhodující posouzení území jako celku a ochrana veřejných hodnot, které má územní plán chránit.

Pořizovatel neshledal důvodným ani alternativní požadavek na přijetí jiného řešení, například vymezení transformační plochy, neboť ani pro takový postup neshledal v rámci koncepce návrhu MPP dostatečný důvod.

Pořizovatel proto uzavírá, že požadavek na umožnění dominant i na území památkových rezervací, stejně jako požadavek na stanovení takových regulativů, které by umožnily realizaci zamýšleného záměru v požadovaných parametrech, není důvodný. Z těchto důvodů pořizovatel námitce nevyhověl.

Námítka

ID 3033464

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 461

Podatel | **Běhounek Tomáš, Mgr., advokát**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUSUD

Identifikátor podání Portálu Pražana | bnhdydht

Lokalita | 004, 005, 006

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Námítka 04

Vyjádření

S ohledem na shora uvedené tak Podatel žádá, aby na Pozemcích a Pozemcích HMP byly MPP stanoveny takové regulativy, které umožní zamýšlený Záměr na Pozemcích a Pozemcích HMP realizovat.

Podatel dále žádá, aby ulice Lannova byla zaříděna do hierarchie ulic jako ulice čtvrt'ová.

Podatel je samozřejmě připraven jednat se Zpracovatelem i Pořizovatelem MPP za účelem stanovení takových regulativů, které by byly pro Pořizovatele na Pozemcích a Pozemcích HMP přijatelné a zároveň by umožňovaly realizaci zamýšleného Záměru. Podatel se nebrání nalézt i jiné řešení, než je výše Podatelem navrhováno, které však nebude znemožňovat realizaci zamýšleného Záměru na Pozemcích a Pozemcích HMP (např. vymezení Pozemků a Pozemků HMP jako transformační plochy).

Odůvodnění

Viz ID 3033461.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že posoudil námítku, v níž podatel požaduje, aby na dotčených pozemcích byly stanoveny takové regulativy, které umožní realizaci zamýšleného záměru, a dále aby byla ulice Lannova v hierarchii ulic zařazena jako ulice čtvrtová. Pořizovatel dospěl k závěru, že těmito požadavkům nelze vyhovět.

K požadavku na stanovení takových regulativů, které umožní realizaci konkrétního zamýšleného záměru, pořizovatel uvádí, že územně plánovací dokumentace je nástrojem koncepční regulace území. Jejím účelem není nastavit regulaci podle potřeb jednotlivého konkrétního záměru, ale stanovit obecná pravidla využití území s ohledem na jeho charakter, hodnoty a celkovou urbanistickou koncepci. Skutečnost, že konkrétní záměr byl v minulosti projednáván s orgány veřejné správy nebo že k němu byla vydána vyjádření či stanoviska, sama o sobě nezakládá povinnost promítnout jeho parametry do závazné územně plánovací dokumentace.

Pořizovatel vzal v úvahu také argumentaci podatele založenou na legitimním očekávání a tvrzeném zásahu do vlastnického práva. Tyto skutečnosti však samy o sobě nemohou vést k závěru, že návrh MPP

musí převzít regulaci odpovídající konkrétnímu záměru podatele. Při pořizování územně plánovací dokumentace je rozhodující posouzení území jako celku a ochrana veřejných hodnot, které má územní plán chránit.

K požadavku na zařazení ulice Lannova do hierarchie ulic jako ulice čtvrté pořizovatel uvádí, že hierarchie ulic je v návrhu MPP stanovena na základě celkového posouzení významu a funkce jednotlivých komunikací v urbanistické struktuře města. Pořizovatel neshledal důvod pro změnu zařazení ulice Lannova, neboť její navržené zařazení odpovídá koncepci řešení hierarchie ulic v návrhu MPP. Ani v této části proto nelze námitce vyhovět.

Pořizovatel neshledal důvodným ani alternativní požadavek na přijetí jiného řešení, které by umožnilo realizaci zamýšleného záměru, například vymezení transformační plochy, neboť ani pro takový postup neshledal v rámci koncepce návrhu MPP dostatečný důvod.

Pořizovatel proto uzavírá, že požadavek na stanovení regulativů umožňujících realizaci zamýšleného záměru ani požadavek na změnu zařazení ulice Lannova nejsou důvodné. Z těchto důvodů pořizovatel námitce nevyhověl.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033527

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 461

Podatel | **Běhounek Tomáš, Mgr., advokát**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTPO5

Identifikátor podání Portálu Pražana | cyjyn2jb

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Textová část

Vyjádření

Podatel navrhuje, aby Pořizovatel/Zpracovatel v rámci návrhu MP za účelem odstranění nejasností při aplikaci a výkladu upravili Předmětná ustanovení týkající se podrobných pravidel výškové regulace tak, aby byl vymezen vzájemný vztah Předmětných ustanovení a stanovena jasná pravidla jejich aplikace (např. formou doplnění „Odstavec 2 se nepoužije, jsou-li naplněny podmínky odstavce 1.“...)

Odůvodnění

Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. 238, 850/5, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti č.p. 311 (dále jen „Hotel“), 850/6, 850/7, 850/8, 887/1 a 887/15 (dále jen

„Pozemky“), nacházejících se v obci Praha, v k. ú. Karlín, zapsaných na LV č. 134, ve správním obvodu, v němž státní správu katastru nemovitostí vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (Hotel a Pozemky společně dále jen

„Nemovitosti“).

Vlastnické právo k Nemovitostem Podatel dokládá výpisem z katastru nemovitostí LV č. 134

pro katastrální území Karlín, který tvoří Přílohu 1 tohoto podání.

Pořizovatel v oznámení o konání opakovaného veřejného projednání subjekty dotčené návrhem MP, dotčené orgány státní správy a veřejnost dále poučil o tom, že upravený návrh MP se dle ust. § 53 odst. 2 věty třetí starého stavebního zákona v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu měněných částí.

Jak vyplývá ze zveřejněného návrhu textové části MP s vyznačenými změnami, došlo v daném případě, oproti dříve zveřejněnému návrhu MP, k zásadním změnám v obsahu textové i grafické části návrhu MP, a to ať již k obecným změnám spojeným s nabytím účinnosti nového Stavebního zákona a na něj navazujícího nového nařízení Rady hl. m. Prahy č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) (dále jen „PSP“) či ke změnám konkrétním, věcně revidujícím jednotlivé parametry regulace využití území hl. m. Prahy jako je způsob a míra využití, prostorová či výšková regulace apod.

V daném případě se Podatel stal vlastníkem dotčených Nemovitostí v roce 2025, objektivně proto doposud nemohl uplatnit případné námítky k regulaci jejich využití navržené MP. Činí tak nyní, tj. při nejbližší možné příležitosti, která je mu právními předpisy v rámci zákonného procesu pořízení územně plánovací dokumentace dána. S ohledem na délku pořizování MP trvající více než 13 let, rozsáhlost a komplikovanost samotného návrhu MP zahrnující stovky stran textu a desítky výkresů grafické části, zjevnou provázanost a vzájemnou podmíněnost nastavených regulativů, prokazatelnou změnu vlastnické struktury v dotčených územích a s tím související proměnlivost veřejných i soukromých zájmů, je nutné zásadu koncentrace vyjádřenou v ust. § 53 odst. 2 věty třetí starého stavebního zákona vykládat nikoli restriktivně, ale naopak, ve prospěch vlastníků pozemků a staveb dotčených navrženou regulací, aby tyto měli po celou dobu zákonného procesu pořizování závazné územně plánovací dokumentace možnost řádně a v dostatečném rozsahu hájit svá práva a legitimní zájmy.

Navrhovaným MP je Podatel, jakožto vlastník Nemovitostí, dotčen na svých vlastnických

právech k těmto Nemovitostem, proto, z důvodů níže uvedených, k návrhu podává námítky.

Námítky

A) Zásah do práv v důsledku rozporuplnosti a nejednoznačnosti ustanovení týkající se výškové regulace

Jak je patrné z návrhu MP, jsou Nemovitosti Podatele součástí lokality č. 050 / Karlínské nábřeží, která je definována jako lokalita zastavitelná stavební, zastavitelná obytná, stabilizovaná s hybridní strukturou. Stabilizovanou lokalitou je dle návrhu MP lokalita se stávajícím ustáleným charakterem, ve které se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby, nicméně dílčí změny nejsou vyloučeny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Z hlediska míry využití území platí, že se odvozuje od okolní zástavby. Veřejná prostranství jsou respektována a zastavitelnost budovami se určuje vymezením uličních a stavebních čar, které se odvozují z bezprostředního okolí a způsobu zastavění ostatních stavebních bloků v lokalitě, případně z územní studie (je-li pro tuto plochu/lokalitu zpracována). Pro případné změny v území (tj. novou výstavbu i dílčí změny staveb stávajících) návrh MP oproti platnému ÚP pro území celého HMP nově stanoví závaznou výškovou regulaci.

(Obr. 1 Plochy výškové regulace stanovené MP)

Nemovitosti Podatele se dle návrhu MP nachází v několika plochách výškové regulace s rozdílnou hodnotou RNP v rozmezí hodnot (8-12). Stávající budova Hotelu se nachází v ploše výškové regulace s hodnotou (12), pro kterou MP stanoví rozmezí podlažnosti (7-12) RNP a zároveň stanoví maximální regulovanou výšku budovy max. 40 m.

Podatel má záměr provést částečnou rekonstrukci Hotelu, v rámci které je uvažováno s rozšířením budovy Hotelu jižním směrem k ulici Pobřežní. Zamýšlený záměr Podatele by se tak dle navrhovaného čl. 98 odst. 3 MP a Schématu výškové regulace S03 nacházel souběžně v plochách výškové regulace s přiřazeným rozmezím podlažnosti 12, čemuž odpovídá 7-12 RNP, a současně plochách výškové regulace s přiřazeným rozmezím podlažnosti 8, čemuž odpovídá 6-8 RNP. Zvláště pro tyto případy stanoví čl. 102 odst. 1 MP podrobná pravidla pro určení podlažnosti: „Pokud se posuzovaný záměr nachází na rozhraní více ploch výškové regulace, je možné využít vyšší rozmezí podlažnosti za podmínky, že budova alespoň ze 75 % RPB leží v ploše výškové regulace stanovující vyšší rozmezí podlažnosti a zároveň nezasahuje do plochy výškové regulace stanovující nižší rozmezí podlažnosti do vzdálenosti větší než 25 metrů, v plochách památkových rezervací a památkových zón do vzdálenosti větší než 10 metrů, přičemž je nutné vycházet z objemu a prostorové skladby stávající zástavby.“

Budou-li splněny výše uvedené podmínky poměru regulovaných ploch budovy („RPB“) a zároveň vzdálenost kterou záměr zasahuje do plochy výškové regulace nižšího rozmezí, je možné využít vyšší rozmezí podlažnosti, v tomto případě rozmezí podlažnosti s hodnotou (12), což by v daném případě umožnilo respektovat stávající výšku a podlažnost Hotelu.

Zároveň se ovšem zamýšlený Záměr Podatele nachází také v plochách výškové regulace, které zasahují do dvou lokalit s různým typem struktury, a to do stabilizované lokality č. 050 / Karlínské nábřeží s typem struktury „hybridní struktura“ a do stabilizované lokality č. 023 / Karlín s typem struktury „blokova struktura“. Pro tyto

případy stanoví čl. 102 odst. 2 podrobná pravidla pro odvození maximálního počtu RNP: „Pokud plocha výškové regulace zasahuje do více lokalit s rozdílným typem struktury a výška stávající zástavby v jedné z lokalit neodpovídá stanovenému rozmezí podlažnosti, odvozuje se maximální počet RNP pro nové budovy ve stabilizovaných plochách od okolní zástavby v příslušné lokalitě. [...]“

Maximální počet RNP uvažovaného záměru Podatele by tak bylo rovněž nutné odvozovat

od okolní zástavby v příslušné lokalitě, přičemž v závislosti na výkladu pojmu

„příslušná lokalita“ (viz níže) by v daném případě mohla být přípustná výška uvažované přístavby determinována stávající výstavbou v ulici Pobřežní s podlažností 7-8 RNP, a to i v případě, pokud bude uvažovaná přístavba Hotelu realizována v ploše výškové regulace s přiřazeným rozmezí podlažnosti 8 (zasahující do lokality č. 050/Karlínské nábřeží a lokality č. 023/Karlín) pouze několika málo metry.

Pro Záměr Podatele se tak uplatní podrobná pravidla výškové regulace stanovená v čl. 102 odst. 1, 2 MP („Předmětná ustanovení“), přičemž navrhované znění MP otázku vztahu Předmětných ustanovení pro případ jejich souběžného užití nikterak neřeší. Při výkonu veřejné moci je nezbytné dbát na základní právní zásady, mj. na zásadu právní jistoty. Nejednoznačným vymezením podrobných pravidel výškové regulace v navrhovaném znění MP tak dochází k zásahu do právní jistoty Podatele a ve svém důsledku i do zásahu do ústavně zaručeného vlastnického práva a práva na svobodu

podnikání, neboť vlastník coby investor je v důsledku právní nejistoty výrazně omezen

v možnosti realizace záměru.

Základní obecné imperativy pro územní plánování stanovil Nejvyšší správní soud v rozsudku č. j. 1 Ao 1/2009-120, ve kterém uvedl, že „Územní plán ... představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 Listiny), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto

musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.“

Podatel má přitom z navrhovaného znění MP zato, že ani jedno z Předmětných ustanovení není ve vztahu k druhému v poměru speciality, tedy že by se jedno ustanovení uplatnilo při naplnění podmínek přednostně před druhým. Naopak podatel z navrhovaného znění usuzuje, že obě ustanovení tvoří samostatná pravidla, při jejichž aplikaci se postupuje sestupně, tedy nejdříve se uplatní podmínka stanovení v odst. 1 a neuplatní-li se, aplikuje se podmínka dle odst. 2. Ani z odůvodnění návrhu MP však tento výklad není jednoznačně seznatelný, Podatel proto, z důvodu odstranění pochybností, navrhuje úpravu znění čl. 102 odst. 2 MP.

B) Výklad pojmu „příslušná lokalita“ ve smyslu čl. 102 odst. 2 MP

Jak již bylo výše zmíněno, návrh MP v čl. 102 odst. 2 stanoví, že [...] maximální počet RNP pro nové budovy ve stabilizovaných plochách od okolní zástavby v „příslušné lokalitě“.

Dle odůvodnění textové části MP k čl. 98 se za okolní zástavbu považuje „zástavbu stavebního bloku nebo jeho části, zástavbu protilehlé uliční fronty nebo další bezprostředně související zástavbou uvnitř vymezené plochy výškové regulace“.

K čl. 102 odst. 2 MP odůvodnění textové části MP uvádí: „Zde je důležité zohledňovat přirozené hranice těchto struktur, je žádoucí zachovat výškovou jednotnost zahradních měst v samostatných či heterogenních strukturách. Pravidlo bylo zavedeno, aby nebylo možné umísťovat budovy s vyšším RNP do ploch výškové regulace s nižším RNP vymezených v rozdílných typech struktury. Pravidlo tak předchází situaci, kdy by například byly umísťovány obytné budovy s vyšším RNP v částech lokalit se zástavbou rodinnými domy.“

Dle názoru Podatele není znění výše uvedeného článku MP jasné. Zejména není jasné, zda odkaz na „příslušnou lokalitu“ v první větě odkazuje na lokalitu, do které je nová budova umísťována, nebo na lokalitu, v níž zástavba neodpovídá stanovenému rozmezí podlažnosti. Dále není z tohoto článku jasné, zda se tím vylučuje rozmezí podlažnosti stanovené pro příslušnou plochu výškové regulace a neaplikuje se tak ani spodní mez takového rozmezí podlažnosti a v poslední řadě, zdali se okolní zástavbou rozumí zástavba ve smyslu odůvodnění k čl. 98 MP.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že:

zveřejněný návrh MP je v Předmětných ustanovení z hlediska jejich vzájemné aplikovatelnosti neurčitý, nejednoznačný a umožňuje vícero výkladů, což vede k interpretačním rozporům, a z tohoto důvodu

výše uvedené vady Předmětných ustanovení představují zásah do právní jistoty Podatele, a zároveň znamenají nepřípustné omezení jeho ústavně zaručených práv, zejména práva vlastnického a práva na svobodu podnikání.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí že, podrobná pravidla výškové regulace ve vztahu k plochám výškové regulace a plochám s rozdílným navrženým charakterem jsou stanovena v čl. 102 textové

části Metropolitního plánu. Tato pravidla byla opakovaně projednána a odsouhlasena dotčenými orgány. Tato pravidla jsou důležitá pro aplikaci regulativů v konkrétních místech a s ohledem na ně byl návrh diskutován, projednáván a upravován. Změna těchto pravidel by vedla k potřebě revidovat ostatní dosavadní dohody na výškové regulaci v konkrétních místech v celém řešeném území. Podrobná pravidla výškové regulace, kterých se podání týká se od předchozích fází projednání nezměnila, nejedná se tedy o projednávanou část návrhu.

Pořizovatel posoudil námitku, v níž podatel požaduje, aby bylo znění čl. 102 odst. 2 Metropolitního plánu zpřesněno tak, že „příslušnou lokalitou“ se rozumí lokalita, do které je nová budova umístována. Pořizovatel po posouzení věci dospěl k závěru, že tomuto požadavku nelze vyhovět.

Pořizovatel konstatuje, že čl. 102 Metropolitního plánu stanoví podrobná pravidla pro případy, kdy se posuzovaný záměr nachází na rozhraní více ploch výškové regulace nebo v plochách výškové regulace zasahujících do více lokalit s rozdílným typem struktury. Účelem těchto ustanovení je stanovit pravidla pro odvození maximálního počtu regulovaných nadzemních podlaží v podmínkách stabilizovaného území.

Pořizovatel neshledal důvod pro navržené doplnění čl. 102 odst. 2 Metropolitního plánu. Pořizovatel má za to, že znění tohoto ustanovení je v kontextu textové části Metropolitního plánu, včetně souvisejících ustanovení o výškové regulaci a odůvodnění návrhu, dostatečné a nevytváří potřebu jeho doplnění způsobem navrhovaným podatelem. Pořizovatel proto nesdílí názor podatele, že by bylo nezbytné výslovně doplnit, že „příslušnou lokalitou“ se rozumí lokalita, do které je nová budova umístována.

K námitce tvrzené rozporuplnosti a nejednoznačnosti čl. 102 odst. 1 a 2 Metropolitního plánu pořizovatel uvádí, že tato ustanovení upravují pravidla pro specifické situace související s výškovou regulací a jejich aplikace se posuzuje v rámci celého systému regulace Metropolitního plánu. Samotná skutečnost, že podatel navrhuje odlišné nebo výslovněji formulované znění, bez dalšího neznamená, že je stávající návrh neurčitý nebo nepoužitelný.

Pořizovatel nepřehlédl argumentaci podatele založenou na právní jistotě, ochraně vlastnického práva a svobodě podnikání. Má však za to, že navržené znění čl. 102 odst. 2 nepředstavuje takovou neurčitost, která by sama o sobě zakládala nepřípustný zásah do práv podatele. Pořizovatel proto neshledal důvod pro požadovanou úpravu textu Metropolitního plánu.

Z těchto důvodů pořizovatel námitce nevyhověl.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3033528

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 461

Podatel | **Běhounek Tomáš, Mgr., advokát**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTPO5

Identifikátor podání Portálu Pražana | cyjyn2jb

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Textová část

Vyjádření

Podatel navrhuje, aby Pořizovatel/Zpracovatel v rámci návrhu MP za účelem odstranění nejasností při aplikaci a výkladu upravili Předmětná ustanovení týkající se podrobných pravidel výškové regulace tak, aby znění odst. 2 Předmětného ustanovení č. 102 MP bylo zpřesněno tak, že

„příslušnou lokalitou“ se rozumí lokalita do které je nová budova umístována.

Odůvodnění

Viz ID 3033527.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu

potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel posoudil námitku, v níž podatel požaduje, aby bylo znění čl. 102 odst. 2 Metropolitního plánu zpřesněno tak, že „příslušnou lokalitou“ se rozumí lokalita, do které je nová budova umísťována. Pořizovatel po posouzení věci dospěl k závěru, že tomuto požadavku nelze vyhovět.

Pořizovatel konstatuje, že čl. 102 Metropolitního plánu stanoví podrobná pravidla pro případy, kdy se posuzovaný záměr nachází na rozhraní více ploch výškové regulace nebo v plochách výškové regulace zasahujících do více lokalit s rozdílným typem struktury. Účelem těchto ustanovení je stanovit pravidla pro odvození maximálního počtu regulovaných nadzemních podlaží v podmínkách stabilizovaného území.

Pořizovatel neshledal důvod pro navržené doplnění čl. 102 odst. 2 Metropolitního plánu. Pořizovatel má za to, že znění tohoto ustanovení je v kontextu textové části Metropolitního plánu, včetně souvisejících ustanovení o výškové regulaci a odůvodnění návrhu, dostatečné a nevytváří potřebu jeho doplnění způsobem navrhovaným podatelem. Pořizovatel proto nesdílí názor podatele, že by bylo nezbytné výslovně doplnit, že „příslušnou lokalitou“ se rozumí lokalita, do které je nová budova umísťována.

K námitce tvrzené rozporuplnosti a nejednoznačnosti čl. 102 odst. 1 a 2 Metropolitního plánu pořizovatel uvádí, že tato ustanovení upravují pravidla pro specifické situace související s výškovou regulací a jejich aplikace se posuzuje v rámci celého systému regulace Metropolitního plánu. Samotná skutečnost, že podatel navrhuje odlišné nebo výslovněji formulované znění, bez dalšího neznamená, že je stávající návrh neurčitý nebo nepoužitelný.

Pořizovatel nepřehlédl argumentaci podatele založenou na právní jistotě, ochraně vlastnického práva a svobodě podnikání. Má však za to, že navržené znění čl. 102 odst. 2 nepředstavuje takovou neurčitost, která by sama o sobě zakládala nepřípustný zásah do práv podatele. Pořizovatel proto neshledal důvod pro požadovanou úpravu textu Metropolitního plánu.

Z těchto důvodů pořizovatel námitce nevyhověl.

Námítka

ID 3033864

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 461

Podatel | **Běhounek Tomáš, Mgr., advokát**

Zastupuje | 2 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNGZJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | icuseyt3

Lokalita | 709

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Námítka - omezení vlastnického práva v důsledku nové regulace způsobu a míry využití Pozemků. Způsob využití dotčených Pozemků - omezení vlastnického práva Podatelů k dotčeným Pozemkům, když v návrhu MP oproti stávající regulaci platného ÚP zásadním způsobem zužuje způsob jejich možného budoucího funkčního využití.

Odůvodnění

Jak vyplývá z platného ÚP, jsou dotčené Pozemky součástí plochy s rozdílným způsobem využití (dále jen „funkční plocha“) SV – všeobecně smíšené (s kódem míry využití D). Hlavní využití předmětné funkční plochy je umístění polyfunkčních staveb nebo kombinace monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Obrázek 1: Výkres č. 4 ÚP – Plán využití ploch

Přípustným využitím předmětné funkční plochy je pak umístění polyfunkčních staveb pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativu v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby,

hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory, parkovací a odstavné plochy, garáže. ÚP v této funkční ploše pak připouští drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Jako podmíněně přípustné využití platný ÚP připouští v této funkční ploše umístit monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v Územně analytických podkladech. Jako podmíněně přípustná jsou pak považována víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Nepřípustným využitím této funkční plochy je pak jakékoli využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Zveřejněný návrh MP dotčené Pozemky zahrnul do vymezené lokality č. 709 Stadion Strahov, pro kterou nicméně stanovil jednotné základní vlastnosti a cílový charakter bez zohlednění místních specifik jednotlivých částí předmětného území. Lokalita č. 709 Stadion Strahov je tak regulována jednotně jako lokalita zastavitelná stavební, zastavitelná rekreační, stabilizovaná se strukturou areálů vybavenosti.

Obrázek 2: Z02 MP – Hlavní výkres struktury

Z hlediska možného způsobu využití dotčených Pozemků je zásadní, že celá lokalita č. 709 Stadion Strahov je vymezena jako lokalita zastavitelná rekreační. Dle čl. 64 návrhu textové části MP je jako hlavní využití zastavitelné rekreační lokality nebo plochy definován sport, rekreace a relaxace, a to za účelem ochrany a rozvoje tohoto specifického účelu.

Dle návrhu MP je přípustné v zastavitelné rekreační lokalitě nebo ploše provádět změny v území (včetně umísťování budov a jiných staveb) pro sport, rekreaci, relaxaci a městské parky. Dále je

přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby a nad jejich rámec se sportem související stavby pro občanskou vybavenost (tj. zejména budovy, jiné stavby a pozemky sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva apod., a dále stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu), obchod, služby, ubytování a administrativu, pokud nebude významně omezeno hlavní využití a regulovaná plocha budovy (RPB) těchto staveb nepřekročí 30 % plochy záměru, dopravní a technickou infrastrukturu, zahrádkové osady a stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

Návrh MP zároveň výslovně stanoví, že v zastavitelné rekreační lokalitě nebo ploše je nepřípustné umisťovat budovy a jiné stavby pro bydlení, obchod a administrativu nesouvisející se sportem, průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, těžbu, hutnictví, průmyslové zpracování nebezpečných látek, těžké strojírenství, spalovny biologického odpadu a podobné stavby svým provozem omezující hlavní nebo přípustné využití.

Jak vyplývá z výše uvedeného porovnání, stávající regulace způsobu využití této funkční plochy stanovená platným ÚP umožňuje Podatelům na dotčených Pozemcích realizovat stavební záměry širokého okruhu polyfunkčních staveb nebo kombinace monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení či sport. Stávající ÚP touto regulací zcela reflektuje individuální charakter této části Strahova, umožňuje ji využít i k rekreačním účelům, a stanoveným kódem míry využití počítá s její přiměřenou doplňující polyfunkční transformací.

Oproti tomu navržený MP zásadním způsobem omezuje využití dotčených Pozemků, a to pouze na změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro sport, rekreaci, relaxaci, případně další stavby občanské vybavenosti, vždy však v omezené míře a se sportem a rekreací související a neomezující hlavní využití. Zároveň MP výslovně vylučuje umístit v celé lokalitě č. 709 Stadion Strahov budovy a jiné stavby pro bydlení, obchod a administrativu nesouvisející se sportem, průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží. MP tak stanoví regulaci celé lokality jednotným a omezujícím způsobem a zcela ignoruje zásadní odlišnost charakteru příslušné části Strahova a dotčených Pozemků.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával.

I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byly pouze úpravy textové části z hlediska rekreační lokality, které však nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoliv úprava využití předmětných pozemků (např. na obytné), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že posoudil námitku podatele, podle níž návrh MP oproti platné územně plánovací dokumentaci nepřiměřeně omezuje vlastnické právo k dotčeným pozemkům tím, že zužuje způsob jejich možného budoucího funkčního využití. Po posouzení věci dospěl pořizovatel k závěru, že této námitce nelze vyhovět.

Pořizovatel uvádí, že územně plánovací dokumentace je nástrojem koncepční regulace území, jehož účelem je stanovit budoucí uspořádání a využití území. Skutečnost, že platná územně plánovací dokumentace připouští u dotčených pozemků širší okruh způsobů využití, sama o sobě nezakládá nárok na převzetí stejného rozsahu funkčního využití do návrhu MP. Samotná odlišnost nově navržené regulace od regulace dosavadní proto bez dalšího neznamená její nezákonnost ani nepřiměřenost.

Z návrhu MP vyplývá, že dotčené pozemky byly zahrnuty do lokality č. 709 / Stadion Strahov, která je vymezena jako lokalita zastavitelná rekreační, stabilizovaná se strukturou areálů vybavenosti. Tomu odpovídá i návrhem MP stanovený způsob využití této lokality, v němž je hlavní využití spojeno se sportem, rekreací a relaxací a v němž jsou současně vymezeny i další přípustné způsoby využití v rozsahu stanoveném návrhem MP. Návrh MP tedy dotčené pozemky nevymezuje jako nezastavitelné ani nevylučuje jejich využití jako takové, ale stanoví pro ně odlišnou koncepci využití, než jaká vyplývá z platné územně plánovací dokumentace.

K námitce, že tím dochází k zásadnímu omezení vlastnického práva, pořizovatel uvádí, že územní plánování z povahy věci stanoví meze budoucího využití území a tyto meze mohou být oproti předchozí územně plánovací dokumentaci stanoveny odlišně. Samotná skutečnost, že návrh MP oproti platnému ÚP omezuje některé dosud přípustné způsoby využití, proto bez dalšího neznamená nepřipustný zásah do vlastnického práva. Rozhodující je, zda návrh MP stanoví regulaci jako součást koncepčního řešení území, nikoli zda zachovává shodný rozsah využití jako dosavadní ÚP SÚ.

Pořizovatel se zabýval i argumentací podatelů, podle níž návrh MP nereflektuje individuální charakter příslušné části území a stanoví regulaci celé lokality jednotně. Ani tato skutečnost sama o sobě neodůvodňuje změnu návrhu MP. Vymezení lokality a stanovení jejího hlavního využití je součástí koncepčního řešení návrhu MP, které pracuje s regulací na úrovni lokalit a jejich cílového charakteru. Pořizovatel neshledal důvod pro to, aby byly dotčené pozemky z této koncepce vyřaty nebo aby pro ně byl stanoven odlišný způsob využití požadovaným směrem.

Pořizovatel proto uzavírá, že námitka není důvodná. Návrh MP v daném případě představuje koncepční vymezení budoucího způsobu využití území a samotná skutečnost, že oproti platné územně plánovací dokumentaci zužuje okruh přípustných způsobů využití dotčených pozemků, nevede bez dalšího k závěru o nezákonnosti či nepřiměřenosti navržené regulace. Z těchto důvodů pořizovatel námitce nevyhověl.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033865

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 461

Podatel | **Běhounek Tomáš, Mgr., advokát**

Zastupuje | 2 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNGZJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | icuseyt3

Lokalita | 709

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

Námítka k míře využití dotčených pozemků. Omezení vlastnického práva Podatelů k dotčeným Pozemkům v důsledku navrženého MP tak dále spočívá ve vymezení celé lokality č. 709 Stadion Strahov jakožto stabilizovaného území, které oproti stávajícímu ÚP zcela vylučuje transformaci a tolik potřebnou změnu její části zahrnující i dotčené Pozemky.

Odůvodnění

Jak vyplývá z platného ÚP, jsou dotčené Pozemky součástí funkční plochy SV – všeobecně smíšené (s kódem míry využití D). V současné době je tak předmětná funkční plocha zahrnující dotčené Pozemky vymezena jako plocha transformační, tj. zastavitelné území s nevyužívanými či nevhodně využívanými plochami, v němž se předpokládá nový rozvoj s novým využitím a strukturou zástavby. Vymezená transformační plocha zjevně funkčně doplňuje zbývající část území Strahova, které je platným ÚP regulováno jako funkční plocha ZVO – ostatní pro umístění areálů a komplexů specifických funkcí nebo jejich kombinace a koncentrované aktivity neuvedené v jiných plochách pro zvláštní komplexy občanského vybavení.

Pro předmětnou funkční plochu SV – všeobecně smíšené a v ní plánované stavební záměry je platným ÚP stanoven kód míry využití D, kterému je přiřazen nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch (KPP) v hodnotě 0,8 a minimální podíl zeleně (KZ) v hodnotách 0,35-0,55 v závislosti na zvolené podlažnosti zástavby.

Oproti tomu aktuálně zveřejněný návrh MP, z hlediska míry využití, reguluje celé území Strahova jako celistvou lokalitu č. 709 Stadion Strahov s jednotným stabilizovaným charakterem. Stabilizovaná

lokalita je přitom, dle návrhu MP, lokalita se stávajícím ustáleným charakterem, ve které se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství ani zástavby. Nejsou zde vyloučeny dílčí změny, míra využití se však odvozuje od okolní zástavby a vždy je však nutné přihlédnout ke stávajícímu charakteru území. Stávající ÚP tak předpokládá v části Strahova zahrnující dotčené Pozemky transformaci způsobu a míry využití a stanoví pro ni konkrétní podmínky a parametry týkající se kapacit hrubých podlažních ploch, zastavěnosti pozemků či minimálního podílu zeleně. Zveřejněný návrh MP oproti tomu žádnou významnou změnu v jakékoli části lokality č. 709 Stadion Strahov nepředpokládá. Cílem návrhu MP je pouhé konzervování stávajícího charakteru území s maximálně dílčími změnami, ovšem vždy pouze za účelem zachování a rozvoje sportu, rekreace a relaxace.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotčené části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části

výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dané lokalitě, byla zejména drobná korekce hranice předmětné lokality v jiné části území, úprava výškové regulace mimo připomínkované parcely či úpravy textové části z hlediska rekreační lokality, které však nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoliv úprava hranice zastavitelného území, změna stabilizované lokality na transformační či úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že posoudil námitku podatele, podle níž návrh MP oproti platné územně plánovací dokumentaci nepřiměřeně omezuje vlastnické právo k dotčeným pozemkům tím, že je zahrnuje do stabilizované lokality č. 709 / Stadion Strahov, a nikoli do území transformačního. Po posouzení věci dospěl pořizovatel k závěru, že této námitce nelze vyhovět.

Pořizovatel uvádí, že územně plánovací dokumentace je koncepčním nástrojem, jehož účelem je stanovit budoucí uspořádání a využití území. Skutečnost, že platný ÚP vymezuje dotčené pozemky způsobem, který připouští jejich transformační rozvoj, sama o sobě nezakládá nárok na převzetí stejné koncepce do návrhu MP. Samotná odlišnost nově navržené regulace od regulace dosavadní proto bez dalšího neznamena její nezákonnost ani nepřiměřenost.

Z návrhu MP vyplývá, že dotčené pozemky byly zahrnuty do lokality č. 709 / Stadion Strahov, která je vymezena jako lokalita zastavitelná rekreační, stabilizovaná se strukturou areálů vybavenosti. Tomu odpovídá i návrhem MP stanovený způsob a míra využití této lokality. Návrh MP tedy nevychází z předpokladu zásadní proměny struktury území, ale z koncepce zachování a rozvoje lokality v režimu stabilizovaného území. Pořizovatel neshledal důvod pro to, aby byla předmětná část území vymezena jako transformační.

K námitce, že tím dochází k nepřipustnému omezení vlastnického práva, pořizovatel uvádí, že územní plánování z povahy věci stanoví meze budoucího využití území a tyto meze mohou být oproti předchozí územně plánovací dokumentaci stanoveny odlišně. Samotná skutečnost, že návrh MP oproti platnému ÚP nepřebírá transformační charakter části území a stanoví pro ni režim stabilizované lokality, proto bez dalšího neznamena nepřipustný zásah do vlastnického práva. Rozhodující je, zda je takové řešení

součástí koncepčního uspořádání území podle návrhu MP, nikoli zda zachovává shodný režim jako dosavadní ÚP SÚ.

Pořizovatel se zabýval i argumentací podatelů, podle níž ÚP SÚ v dané části Strahova předpokládá transformaci a stanoví pro ni konkrétní parametry. Ani tato skutečnost sama o sobě neodůvodňuje změnu návrhu MP. Návrh MP je oprávněn stanovit odlišnou koncepci využití území, včetně odlišného posouzení jeho stabilizovaného či transformačního charakteru. Pořizovatel v daném případě neshledal důvod pro změnu vymezení lokality č. 709 / Stadion Strahov ze stabilizované na transformační.

Pořizovatel proto uzavírá, že námitka není důvodná. Návrh MP v daném případě představuje koncepční vymezení způsobu a míry využití území a samotná skutečnost, že oproti platné územně plánovací dokumentaci nepřebírá transformační režim dotčených pozemků, nevede bez dalšího k závěru o nezákonnosti či nepřiměřenosti navržené regulace. Z těchto důvodů pořizovatel námitce nevyhověl.

Námítka

ID 3033866

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 461

Podatel | **Běhounek Tomáš, Mgr., advokát**

Zastupuje | 2 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNGZJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | icuseyt3

Lokalita | 709, 031

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | 3 / Námítka

Vyjádření

Námítka k výškové regulaci dotčených Pozemků

Odůvodnění

Z hlediska výškové regulace stanoví platný ÚP pro dané území pouze jediný závazný limit, a to jeho zahrnutí do Oblasti se zákazem výškových staveb. Pro ostatní stavby (nikoli výškové) platný ÚP stanoví, že výškové a objemové řešení všech staveb bude posouzené ve vztahu k charakteristice struktury a výškové hladiny apod., s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl.m. Prahy.

Z Územně analytických podkladů vyplývá, že se dotčené Pozemky nachází v území s variabilní výškovou hladinou, kdy stávající zástavba v okolí dosahuje v maximu až 22 m (ochozy stadionů, koleje Strahov apod.), 15–19 m bytové domy/ubytovací zařízení s typickou podlažností 4–5 NP (často s ustupujícím posledním podlažím), a do 11 m stavby služeb a obchodu s podlažností 1-2 NP. S ohledem na výše uvedené je tak dle platného ÚP (při dodržení stanovené maximální kapacity, minimálního podílu zeleně a s ohledem na variabilní charakter výškové hladiny) s respektem k okolní zástavbě možné v příslušné části lokality umístit širokou škálu staveb různé funkce s podlažností 4 – 5 NP.

Z hlediska výškové regulace pak návrh MP přichází se zcela novým konceptem, kdy je celé území hl. m. Prahy překryto abstraktním rastrem čtvercových ploch výškové regulace o délce strany 100 m, kdy je každé takové ploše výškové regulace (čtverci) přiřazeno rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah možného max. počtu regulovaných nadzemních podlaží (RNP) zástavby, jež lze v této ploše umístit.

Obrázek 3: Výšková regulace dle návrhu MP

Dotčené Pozemky se dle návrhu MP nachází v několika plochách výškové regulace s hodnotou 2–3, kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti 1-2 RNP, resp. 1-3 RNP. Odůvodnění návrhu MP výslovně stanoví, že ve stabilizovaných plochách je nutné přihlédnout k výšce okolní zástavby, nicméně je tak možné vždy učinit pouze v rámci rozmezí podlažnosti, které jsou příslušné ploše výškové regulace stanoveny.

I přesto, že stávající okolní zástavba dotčených Pozemků dosahuje variabilní výškové hladiny odpovídající podlažnosti až 4-5 NP (ochozy stadionů, koleje Strahov, bytové domy v ulici Nad Závěrkou apod.) a tato výška zástavby by byla v současné době dle platného ÚP určujícím kritériem pro posuzování souladu navrženého stavebního záměru s charakterem území, zveřejněný návrh MP umožňuje umístit na dotčených Pozemcích stavby max. do 2 NP, v jižní části území pak max. do 3 NP.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla

uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byly pouze úpravy textové části z hlediska rekreační lokality, které však nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že posoudil námitku směřující proti výškové regulaci dotčených pozemků, v níž podatelé namítají, že návrh MPP oproti dosavadnímu ÚP SÚ nepřiměřeně omezuje možné výškové řešení budoucí zástavby, když pro dotčené pozemky stanoví plochy výškové regulace s rozmezím podlažnosti 1–2 RNP, resp. 1–3 RNP. Pořizovatel dospěl k závěru, že této námitce nelze vyhovět.

Pořizovatel uvádí, že návrh MPP vychází z odlišné koncepce výškové regulace, než jaká byla obsažena v ÚP SÚ. Skutečnost, že ÚP SÚ nestanovil pro dané území takto podrobnou a závaznou výškovou regulaci a ponechával posouzení výškového a objemového řešení staveb ve větší míře na vztahu ke struktuře a výškové hladině okolní zástavby, sama o sobě nezakládá nárok na zachování stejného režimu i v návrhu MPP. Územně plánovací dokumentace je nástrojem koncepční regulace území a může stanovit nové a podrobnější podmínky prostorového uspořádání, včetně závazné výškové regulace.

Z návrhu MPP vyplývá, že dotčené pozemky se nacházejí v plochách výškové regulace s hodnotou 2–3, kterým odpovídá rozmezí 1–2 RNP, resp. 1–3 RNP. Tato regulace je součástí celkové koncepce prostorového uspořádání území a nelze ji posuzovat pouze podle jednotlivých staveb v okolí nebo pouze podle maximálních výšek některých existujících objektů. Samotná existence staveb odlišné výšky v širším okolí bez dalšího neznámá, že nová zástavba má být regulována shodně nebo že má být umožněna podlažnost odpovídající nejvyšším objektům v okolí.

Pořizovatel má za to, že navržená výšková regulace odpovídá koncepci návrhu MPP a sleduje uspořádání území v širších urbanistických souvislostech. Požadované navýšení výškové hladiny by znamenalo odchylku od takto stanovené koncepce a pořizovatel pro ni neshledal dostatečný důvod. Samotná odlišnost nové regulace od regulace dosavadní ani skutečnost, že podatelé považují za vhodné vyšší výškové řešení, bez dalšího neznamená, že návrh MPP stanoví regulaci nepřiměřeně nebo nezákonně.

K námitce zásahu do vlastnického práva pořizovatel uvádí, že územní plánování z povahy věci stanoví meze budoucího využití území, včetně jeho prostorového a výškového uspořádání. Samotná skutečnost, že návrh MPP nově zužuje rozsah přípustné podlažnosti oproti ÚP SÚ, proto bez dalšího neznamená nepřípustný zásah do vlastnického práva. Rozhodující je, zda je taková regulace součástí koncepčního řešení území; pořizovatel má za to, že tomu tak v daném případě je.

Pořizovatel proto uzavírá, že námitka není důvodná. Návrh MPP v daném případě představuje koncepční stanovení výškové regulace dotčeného území a pořizovatel neshledal důvod pro její změnu požadovaným směrem. Z těchto důvodů pořizovatel námitce nevyhověl.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3033867

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 461

Podatel | **Běhounek Tomáš, Mgr., advokát**

Zastupuje | 2 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNGZJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | icuseyt3

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | 4 / Námítka

Vyjádření

Námítka k omezení vlastnického práva Podatelů

Odůvodnění

Je zjevné, že stávající ÚP výslovně počítá s transformací příslušné části Strahova zahrnující dotčené Pozemky, a pro tyto účely stanoví závazné regulativy nejen, co do způsobu jejího využití, ale zcela konkrétním způsobem limituje i její budoucí kapacity a výškové uspořádání. Platný ÚP tak svou stávající regulací vyjadřuje zcela jasnou představu o budoucí podobě této části Strahova, respektuje její individuální charakter a počítá s její přiměřenou transformací polyfunkčně doplňující zbývající část lokality využívanou k rekreaci a sportu.

Návrh MP pak regulaci příslušné části Strahova zahrnující dotčené Pozemky významně mění. Zcela ignoruje její specifický charakter a podřizuje ji povaze zbývajících částí nově vymezené lokality č. 709 Stadion Strahov tvořené výlučně různými druhy sportovišť a ploch pro rekreaci. Zveřejněný návrh MP Podatele, jakožto vlastníky dotčených Pozemků, do budoucna významně omezuje ve výkonu jejich vlastnického práva k těmto Pozemkům, neboť oproti současnému stavu zásadním způsobem limituje jejich využití, a to ve všech parametrech regulace územně plánovací dokumentace (tj. způsobu a míry využití, vč. prostorové regulace), čímž mj. významně snižuje hodnotu těchto Pozemků.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dané lokalitě, byla zejména drobná korekce hranice předmětné lokality v jiné části území, úprava výškové regulace mimo připomínkované parcely či úpravy textové části z hlediska rekreační lokality, které však nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoliv úprava hranice zastavitelného území, změna stabilizované lokality na transformační či úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že posoudil námítku podatele, podle níž návrh MP nepřiměřeně omezuje jeho vlastnické právo k dotčeným pozemkům tím, že oproti platné územně plánovací dokumentaci významně mění regulaci této části území, zejména

pokud jde o způsob využití, míru využití a prostorové uspořádání. Pořizovatel dospěl k závěru, že této námitce nelze vyhovět.

Pořizovatel uvádí, že provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dané lokalitě, byla zejména drobná korekce hranice předmětné lokality v jiné části území, úprava výškové regulace mimo připomínkované parcely a úpravy textové části z hlediska rekreační lokality, které však nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava hranice zastavitelného území, změna stabilizované lokality na transformační ani úprava regulace dotčených pozemků v rozsahu namítaném podatelem. Nejedná se tedy o úpravu, která by se věcně týkala předmětu této námítky.

Pořizovatel dále uvádí, že územně plánovací dokumentace je nástrojem koncepční regulace území, jehož účelem je stanovit budoucí uspořádání a využití území. Skutečnost, že platná územně plánovací dokumentace pro dotčené pozemky předpokládá odlišný způsob jejich budoucího využití nebo transformační rozvoj, sama o sobě nezakládá nárok na převzetí stejné regulace do návrhu MPP. Samotná odlišnost nové regulace od regulace dosavadní proto bez dalšího neznamená její nezákonnost ani nepřiměřenost.

Z návrhu MPP vyplývá, že dotčené pozemky byly zahrnuty do lokality č. 709 / Stadion Strahov, která je vymezena jako lokalita zastavitelná rekreační, stabilizovaná se strukturou areálů vybavenosti. Tomu odpovídá i návrhem MPP stanovený způsob využití, míra využití a prostorové uspořádání této lokality. Návrh MPP tedy nevychází z předpokladu zásadní proměny této části území, ale z koncepce zachování a rozvoje lokality v režimu stabilizovaného území. Pořizovatel neshledal důvod pro to, aby byla předmětná část území regulována odlišně způsobem požadovaným podatelem.

K námitce, že návrh MPP nerespektuje specifický charakter dotčených pozemků a podřizuje je charakteru širší lokality, pořizovatel uvádí, že vymezení lokalit a stanovení jejich základních vlastností a cílového charakteru je součástí koncepčního řešení návrhu MPP. Samotná skutečnost, že podatel považuje za vhodné jiné funkční, kapacitní nebo prostorové uspořádání dotčených pozemků, bez dalšího neznamená, že navržené řešení je nepřiměřené nebo nezákonné.

K tvrzenému zásahu do vlastnického práva pořizovatel uvádí, že územní plánování z povahy věci stanoví meze budoucího využití území, včetně způsobu využití, míry využití i prostorové regulace. Samotná skutečnost, že návrh MP oproti platné územně plánovací dokumentaci zužuje rozsah přípustného využití nebo nepřebírá předpokládaný transformační režim, proto bez dalšího neznamená nepřipustný zásah do vlastnického práva. Rozhodující je, zda je

taková regulace součástí koncepčního řešení území; pořizovatel má za to, že tomu tak v daném případě je.

Pořizovatel proto uzavírá, že námitka není důvodná. Návrh MPP v daném případě představuje koncepční vymezení způsobu využití, míry využití a prostorového uspořádání dotčeného území a pořizovatel neshledal důvod pro změnu regulace požadovaným směrem. Z těchto důvodů pořizovatel námitce nevyhověl.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033868

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 461

Podatel | **Běhounek Tomáš, Mgr., advokát**

Zastupuje | 2 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNGZJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | icuseyt3

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | 5 / Námítka

Vyjádření

Námítka diskriminace a libovůle - nepřiměřenost zásahu do vlastnického práva Podatelů a nedostatečného a nepřezkoumatelného odůvodnění návrhu řešení zvoleného pro lokalitu č. 709 Stadion Strahov a dotčené Pozemky, čímž zakládá nezákonnost takové regulace z důvodu porušení zásady kontinuity, subsidiarity, proporcionality a zákazu diskriminace.

Odůvodnění

Základní obecné imperativy pro územní plánování stanovil Nejvyšší správní soud v rozsudku č.j. 1 Ao 1/2009-120, ve kterém uvedl, že „Územní plán ... představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 Listiny), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.“

V případě dotčených Pozemků dochází zveřejněným návrhem MP k výraznému zásahu do vlastnického práva Podatelů a nerespektování zásady kontinuity, neboť oproti současnému stavu

MP zásadním způsobem limituje využití dotčených Pozemků, a to ve všech parametrech regulace územně plánovací dokumentace (tj. způsobu a míry využití, vč. prostorové regulace), čímž mj. významně snižuje jejich hodnotu. Pořizovatel/Zpracovatel tak při návrhu řešení regulace využití lokality č. 709 Stadion Strahov zcela opomněli vážit a koordinovat soukromé a veřejné zájmy, které se v daném území stýkají, a zřejmým způsobem (bez právními předpisy a ustálenou judikaturou správních soudů požadovaným dostatečným a přezkoumatelným odůvodněním) upřednostnili veřejný zájem na vymezení celé lokality pro účely rekreace.

Navržené řešení MP navíc vykazuje faktické znaky porušení zásady proporcionality a minimalizace zásahu do vlastnického práva, když je zcela zřejmé, že v lokalitě č. 709 Stadion Strahov o celkové rozloze cca 510.000 m², jsou již dnes vymezeny faktické plochy sportovišť o rozloze více než cca 330.000 m² (odpovídající dnešní přibližné rozloze funkčních ploch ZVO a SP), zahrnující rozlehlý sportovní stadion Strahov, Malý sportovní stadion, Stadion Přátelství a Stadion Evžena Radlického, plochy RFC Tatra Smíchov, Beachclub Strahov, Plavecký bazén Strahov atd. (viz Obr. 4).

Obrázek 4: Stávající sportoviště v lokalitě Strahov

Z výše uvedeného je zjevné, že již v současné době se v zájmovém území Strahova nachází více než dostatek ploch pro rekreaci, sport a relax (celkem více než 330.000 m²), a že veřejný zájem na vymezení ploch dalších pro obdobný účel bez jejich důvodné potřeby nemůže v daném případě převážit nad zájmem ochrany vlastnického práva soukromých vlastníků zbývajících pozemků. Nejvyšší správní soud ve své judikatuře opakovaně zdůrazňuje, že zásahy do vlastnického práva územním plánem musí být přiměřené (např. rozsudek č.j. 5 As 175/2014-29 nebo č.j. 1 Ao 4/2011-42) a odůvodněné dostatečně silným veřejným zájmem přesahujícím vlastnické právo vlastníka (rozsudek č.j. 5 As 223/2020-63). Takovýto veřejný zájem v daném případě návrh MP zjevně postrádá.

K postupu správního soudu při zkoumání proporcionality (tj. přiměřenosti zásahu do vlastnického práva soukromých osob) obsahu napadeného územního plánu lze odkázat např. na rozsudek č.j. 4 Ao 3/2010-54, ve kterém Nejvyšší správní soud uvádí

„Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mj. právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout

sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahu); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).“

Po podrobném prostudování MP a regulace jím navržené pro další lokality lze rovněž usoudit, že řešení zvolené pro lokalitu č. 709 Stadion Strahov a dotčené Pozemky vykazuje znaky diskriminace.

Pro ilustraci podotýkáme, že v blízkosti dotčených Pozemků se v současné době nachází sportovní areál SK Hradčany, kdy pozemky, na kterých se tento areál nachází, jsou platným ÚP vymezeny jako plocha s funkčním využitím SP – sport o celkové rozloze cca 18.000 m², která je určena k umístění staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu a další stavby s tímto účelem související.

Obrázek 5: Funkční plocha SP – sport

V návrhu MP jsou tyto pozemky zahrnuty do lokality č. 030 Dlabačov se stanoveným jednotným způsobem využití zastavitelná obytná lokalita. V této lokalitě je tak dle návrhu MP přípustné umísťovat budovy a jiné stavby pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Oproti způsobu využití zastavitelná rekreační lokalita, který byl stanoven pro lokalitu č. 709 Stadion Strahov, zde je tedy přípustné umísťovat stavby které nejsou podmíněné souvislostí se sportem a ani nejsou limitované maximálním rozsahem.

Zahrnutím pozemků areálu SK Hradčany do plochy se způsobem využití zastavitelná obytná byla tak fakticky rozšířena možnost jejich využití, a to i přesto, že plocha SK Hradčany je v lokalitě č. 030 Dlabačov vymezena jako plocha rekreační vybavenosti, neboť zařazení do plochy zastavitelné obytné dává vlastníku těchto pozemků i při povinnosti zachování její funkce daleko širší možnost jejich využití. Oproti tomu možnost využití dotčených Pozemků (které jsou v současné době součástí zastavitelné ploch SV – všeobecně smíšené a určené k polyfunkčnímu využití) zahrnutím do lokality se způsobem využití zastavitelná rekreační (bez individuální regulace) byla možnost jejich využití výrazně omezena.

Z ustálené judikatury vychází požadavek, aby obce při územním plánování postupovaly rovněž s ohledem na zásadu kontinuity. Tuto zásadu vysvětluje Nejvyšší správní soud v rozsudku 5 As 223/2020-63 následovně: „Územní plánování je kontinuální činnost a při procesu pořizování a schvalování nového územního plánu nelze zcela odhlédnout od toho, jak jsou poměry v území upraveny

v původní územně plánovací dokumentaci. Pokud je novým územním plánem změněno funkční využití pozemků, jedná se o zásah do vlastnického práva vlastníka dotčených pozemků, jelikož je jím vlastník autoritativně omezen v právu užívat předmět vlastnictví dle dosavadního způsobu využití pozemků. Takovou změnu je proto nutné řádně odůvodnit dostatečně silným veřejným zájmem přesahujícím vlastnické právo vlastníka. Neobstojí tedy argument, že pro nově vydávaný územní plán je předchozí územní plán zcela bez významu.“ V témže rozsudku Nejvyšší správní soud rovněž konstatoval, že pokud v územním plánování dochází k redukci ploch s určitým funkčním využitím a současně jsou vymezovány v jiné části území plochy s tímž způsobem využití, „je třeba takový postup řádně, racionálně a transparentně zdůvodnit, aby byly rozptýleny pochybnosti o libovůli a arbitrárnosti při rozhodování o přijetí nového územního plánu.“

Rovněž rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 3 As 24/2023-44 považuje za „...nutné, aby bylo srozumitelně vysvětleno, proč k této změně došlo a co konkrétně vyvolalo tuto změnu, respektive v čem konkrétně se změnila poměry v daném území od přijetí původního územního plánu.“

Podle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu přitom platí, že i pouhá změna funkčního využití pozemků je zásahem do vlastnického práva vlastníka těchto pozemků, protože tím dochází k omezení jeho práva užívat předmět vlastnictví dle dosavadního způsobu využití (např. rozsudek č.j. 5 As 223/2020-63). Takový zásah je obecně způsobilý naplňovat podmínky zákonnosti. Musí ale respektovat kritéria, která stanovil Nejvyšší správní soud v rozsudku č.j. 1 Ao 1/2009-120 pro všechna omezení plynoucí z územních plánů (viz výše odst. 35). K tomu navíc v rozsudku č.j. 4 Ao 3/2010-54 Nejvyšší správní soud dodal, že tyto zásady platí pro veškerá omezení, která z územního

plánu plynou, tedy i pokud taková omezení nepřesahují spravedlivou míru.

Omezení vlastnického práva spočívající například ve změně funkčního využití nebo snížení výškové regulace je tedy možné, ale musí být řádně zdůvodněno, a to podle Nejvyššího správního soudu „naprosto přesně, jasně, určitě a srozumitelně, aby nebylo možno mluvit o zneužití práva a svévoli.“ (č.j. 2 As 295/2015-83). Nejvyšší správní soud pak ještě doplňuje, že v rámci odůvodnění neobstojí „obecné proklamace ...“. K požadavku na dostatečné odůvodnění Nejvyšší správní soud dále v rozsudku č.j. 8 As 4/2013-50 zdůraznil, že: „Územní plán je přijímán k zajištění veřejného zájmu [...]. Hodnoty chráněné územním plánem nicméně musí být nejenom řádně pojmenovány a specifikovány, ale také doloženy“.

K rozsahu omezení využití, ke kterému změnou funkčního využití plochy s rozdílným způsobem regulace dochází, lze ještě poukázat na rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 5 As 175/2014-29, dle kterého změna funkčního využití plochy původně určené k individuálnímu bydlení na plochu určenou k rekreaci a sportu byla v konkrétním případě natolik intenzivním zásahem, že jej lze do jisté míry přirovnat k vyvlastnění pozemku. Nejvyšší správní soud dal v daném případě za pravdu Krajskému soudu v Brně, podle kterého „v dané věci nebylo naplněno kritérium potřeby, zásada minimalizace a subsidiarity, neboť plochu pro rozvoj sportovních aktivit bylo možné umístit na jiném pozemku či pozemcích, a to nejlépe ve vlastnictví obce (jiné veřejnoprávní korporace).“

Jak vyplývá ze zveřejněného návrhu textové části MP a komplexního, nicméně pouze obecného a proklamačního odůvodnění celého návrhu, tak tento, i přes jeho značnou rozsáhlost, zcela postrádá konkrétní dostatečné a přezkoumatelné odůvodnění návrhu řešení zvoleného pro lokalitu č. 709 Stadion Strahov a dotčené Pozemky, čímž zakládá nezákonnost takové regulace z důvodu porušení zásady kontinuity, subsidiarity, proporcionality a zákazu diskriminace.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Požizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu

provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dané lokalitě, byla zejména drobná korekce hranice předmětné lokality v jiné části území, úprava výškové regulace mimo připomínkované parcely či úpravy textové části z hlediska rekreační lokality, které však nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoliv úprava hranice zastavitelného území, změna stabilizované lokality na transformační či úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že posoudil námitku Podatelů, podle níž návrh MP pro lokalitu č. 709 / Stadion Strahov a dotčené Pozemky představuje nepřiměřený zásah do jejich vlastnického práva, vykazuje znaky diskriminace a libovůle a není dostatečně a přezkoumatelně odůvodněn, čímž má docházet k porušení zásady kontinuity, subsidiarity, proporcionality a zákazu diskriminace. Pořizovatel dospěl k závěru, že této námitce nelze vyhovět.

Pořizovatel uvádí, že provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dané lokalitě, byla zejména drobná korekce hranice předmětné lokality v jiné části území, úprava výškové regulace mimo připomínkované parcely a úpravy textové části z hlediska rekreační lokality, které však nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoliv úprava hranice zastavitelného území, změna stabilizované lokality na transformační ani úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část.

Pořizovatel dále uvádí, že územně plánovací dokumentace je nástrojem koncepční regulace území, jehož účelem je stanovit budoucí uspořádání a využití území. Skutečnost, že platná územně plánovací dokumentace pro dotčené Pozemky předpokládá odlišný způsob jejich budoucího využití, jinou míru využití nebo transformační rozvoj, sama o sobě nezakládá nárok na převzetí stejné regulace do návrhu MPP. Samotná odlišnost nové regulace od regulace dosavadní proto bez dalšího neznamena její nezákonnost, nepřiměřenost ani libovůli.

Z návrhu MPP vyplývá, že dotčené Pozemky byly zahrnuty do lokality č. 709 / Stadion Strahov, která je vymezena jako lokalita zastavitelná rekreační, stabilizovaná se strukturou areálů vybavenosti. Tomu odpovídá i návrhem MPP stanovený způsob využití, míra využití a prostorové uspořádání této lokality. Návrh MPP tedy nevychází z předpokladu zásadní proměny této části území, ale z koncepce zachování a rozvoje lokality v režimu stabilizovaného území. Pořizovatel neshledal důvod pro to, aby byla předmětná část území regulována odlišně způsobem požadovaným Podatelí.

K námitce porušení zásady kontinuity pořizovatel uvádí, že při pořizování nové územně plánovací dokumentace nelze od předchozí regulace zcela odhlédnout, současně však neplatí, že by nová územně plánovací dokumentace musela dosavadní řešení bez dalšího převzít. Návrh MPP je oprávněn stanovit novou koncepci využití území, pokud tak činí jako součást celkového řešení území. Samotná změna oproti dosavadnímu ÚP SÚ proto bez dalšího neznamená porušení zásady kontinuity.

K tvrzenému zásahu do vlastnického práva pořizovatel uvádí, že územní plánování z povahy věci stanoví meze budoucího využití území, včetně způsobu využití, míry využití i prostorové regulace. Samotná skutečnost, že návrh MPP oproti platné územně plánovací dokumentaci zužuje rozsah přípustného využití dotčených Pozemků nebo nepřebírá předpokládaný transformační režim, proto bez dalšího neznamená nepřipustný zásah do vlastnického práva. Rozhodující je, zda je taková regulace součástí koncepčního řešení území; pořizovatel má za to, že tomu tak v daném případě je.

K námitce nepřiměřenosti a nedostatečného vážení veřejných a soukromých zájmů pořizovatel uvádí, že návrh MPP stanoví regulaci lokality č. 709 / Stadion Strahov jako součást celkové urbanistické koncepce území. Pořizovatel neshledal důvod pro závěr, že by řešení přijaté pro tuto lokalitu bylo svévolné nebo že by postrádalo legitimní koncepční důvod. Samotný nesouhlas Podatelů s tím, že návrh MP upřednostňuje rekreační charakter lokality, bez dalšího neprokazuje nepřiměřenost přijaté regulace ani její nezákonnost.

K námitce diskriminace pořizovatel uvádí, že samotná skutečnost, že jiná lokalita je v návrhu MPP regulována odlišným způsobem, bez dalšího neznamená diskriminační přístup. Jednotlivé lokality mohou být v územně plánovací dokumentaci vymezeny a regulovány odlišně podle svého postavení v celkové koncepci města a podle cílového charakteru, který je pro ně návrhem MPP stanoven. Samotná odlišnost regulace lokality č. 709 / Stadion Strahov od regulace jiných lokalit proto bez dalšího neprokazuje libovůli ani diskriminaci.

K námitce nedostatečného odůvodnění pořizovatel uvádí, že regulace dotčeného území je součástí celkové koncepce návrhu MP a nelze ji posuzovat izolovaně jen z pohledu jednotlivých pozemků. Pořizovatel neshledal, že by řešení přijaté pro lokalitu č. 709 / Stadion Strahov bylo natolik neurčité nebo nepřezkoumatelné, aby to samo o sobě zakládalo nezákonnost návrhu MPP.

Pořizovatel proto uzavírá, že námitka není důvodná. Návrh MPP v daném případě představuje koncepční vymezení způsobu využití, míry využití a prostorového uspořádání dotčeného území a pořizovatel neshledal důvod pro změnu regulace požadovaným směrem. Z těchto důvodů pořizovatel námitce nevyhověl.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat,

tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033869

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 461

Podatel | **Běhounek Tomáš, Mgr., advokát**

Zastupuje | 2 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNGZJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | icuseyt3

Lokalita | 709

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | 6 / Námítka

Vyjádření

Z výše uvedených důvodů proto navrhuje, aby Pořizovatel/Zpracovatel v rámci návrhu MP upravili regulaci dotčených Pozemků a lokality č. 709 Stadion Strahov takovým způsobem, že: V rámci stabilizované lokality č. 709 Stadion Strahov vymezí samostatnou transformační plochu doplňující stávající struktury s individuálními regulativy odpovídajícími požadavkům uvedeným v odst. 54 těchto námitek, a nebo aby takto vymezenou transformační plochu s individuálními regulativy odpovídajícími požadavkům uvedeným v odst. 54 těchto námitek přiřadili k sousední lokalitě č. 031 Břevnov.

Odůvodnění

Dle čl. 35 odst. 1 textové části návrhu MP je základní jednotkou MP lokalita. Z hlediska stability a míry využití rozlišuje MP lokality stabilizované, transformační a rozvojové, a to vždy dle převažujícího charakteru. I Pořizovatel/Zpracovatel MP si jsou dobře vědomi značné variability území hl.m. Prahy a nemožnosti vymezení lokalit, jejichž charakter je v celé jejich rozloze totožný a neměnný. V odůvodnění čl. 69 textové části výroku MP tak Zpracovatel výslovně uvádí: „Ve stabilizovaných lokalitách mohou být transformační nebo rozvojové plochy (výjimečně i ve větší míře), které doplňují stávající zástavbu a veřejná prostranství v nich navazují na stávající kostru veřejných prostranství.“ Stejně tak návrh MP v lokalitách transformačních či rozvojových vymezuje plochy stabilizované.

V okolí lokality č. 709 Stadion Strahov Pořizovatel/Zpracovatel tuto možnost využívají hned na několika územích, a to např. bezprostředně v sousední lokalitě č. 330 Břevnovské vily, ve které (v

části přiléhající k lokalitě č. 709 Stadion Strahov) vymezují dvě transformační lokality č. 411/330/2205 a č. 411/330/2535 (viz Obr. 6). Stejně tak Pořizovatel/Zpracovatel učinili vymezením transformační plochy č. 411/126/2630 v rámci sousední lokality č. 126 Podbělohorská (viz Obr. 7).

Se zohledněním zásady proporcionality a subsidiarity při řešení kolize veřejných a soukromých zájmů v rámci procesů územního plánování, za účelem minimalizace zásahu do vlastnického práva Podatelů, tak zvolená systematika a nástroje návrhu MP nabízí přiměřené řešení, které (i) zachová převažující rekreační charakter lokality č. 709 Stadion Strahov, a (ii) zároveň umožní Podatelům vykonávat své vlastnické právo k dotčeným Pozemkům a v rámci regulativů individuálně stanovených pro tuto část Strahova a transformovat její podobu do vhodné polyfunkční zástavby doplňující charakter lokality.

Dle čl. 71 a 76 návrhu textové části výroku MP lze v rámci stabilizované lokality č. 709 Stadion Strahov vymezit samostatnou transformační plochu doplňující stávající struktury, která:

bude rozsahem odpovídat části území Strahova zobrazenému na Obr. 8 níže; bude předpokládat transformaci míry a způsobu využití této plochy odpovídající regulaci stávajícího ÚP (tj. plochy SV – všeobecně smíšené s kódem míry využití D určené zejména k umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport); s ohledem na logické vazby a individuální charakter bude v návaznosti na předchozí bod regulována odlišně od zbývajících částí lokality č. 709 Stadion Strahov (jako lokalita zastavitelná obytná s heterogenní strukturou); bude navazovat na stávající síť veřejných prostranství lokality; a současně s ohledem na stávající výškový charakter území (ochozy stadionů, koleje Strahov, bytové domy v ulici Nad Závěrkou apod.) pro novou zástavbu vymezí plochy výškové regulace odpovídající podlažnosti až 4-5 NP (viz níže Obr. 9).

Pokud Pořizovatel/Zpracovatel považují vymezení transformační plochy v navrženém rozsahu v rámci lokality č. 709 Stadion Strahov za nevhodné řešení, nabízí zveřejněný návrh MP i další možnost, jak případnou kolizi veřejných a soukromých zájmů v daném území zkoordinovat. Sám Pořizovatel/Zpracovatel v odůvodnění návrhu uvádějí, že návrh vymezení hranic jednotlivých lokalit v průběhu zpracování MP doznal řady úprav a revizí, a to mj. právě na základě opětovného posuzování stávajícího charakteru území, požadavků jednotlivých městských částí hl.m. Prahy apod.

Výsledkem tak je, že návrh MP v některých místech vymezuje lokality nezvyklým způsobem, kdy k ucelenému funkčnímu celku (lokalitě) připojil sousední plochu morfologicky odpovídající jiné části území, nicméně způsobem a mírou využití připadající k této ploše. Jako

příklad lze zmínit např. lokalitu č. 222 Hlubočepy, do které je začleněna i část území podél Dalejského potoka v okolí ulice Hlubočepská (viz Obr. 10), lokalitu č. 201 Hrdlořezy, do které je začleněna část území ulice Mezitratová (viz Obr. 11) či lokalitu č. 281 Dubeč, které je přiřazena část území určeného k transformaci u rybníku V Rohožníku (viz Obr. 12).

V daném případě, pokud Pořizovatel/Zpracovatel považují vymezení transformační plochy v navrženém rozsahu v rámci lokality č. 709 Stadion Strahov za nevhodné řešení, Podatelé navrhuji, aby byla transformační plocha s individuálními regulativy odpovídajícími požadavkům uvedeným v odst. 54 těchto námitek přiřazena k sousední lokalitě č. 031 Břevnov (viz Obr. 13).

Obě výše navržená řešení (i) plně respektují odlišný charakter příslušné části území Strahova zahrnující dotčené Pozemky ve vlastnictví Podatelů, (ii) zajišťují kontinuální regulaci přiměřené budoucí transformace tohoto území, a (iii) koordinují veřejný zájem Pořizovatele na posílení převažujícího rekreačního charakteru lokality a soukromý zájem Podatelů na užívání dotčených Pozemků v souladu s jejich legitimním očekáváním.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotčené části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel uvádí, že posoudil námitku Podatelů, podle níž návrh MPP pro lokalitu č. 709 / Stadion Strahov a dotčené Pozemky představuje nepřiměřený zásah do jejich vlastnického práva, vykazuje znaky diskriminace a libovůle a není dostatečně a přezkoumatelně odůvodněn, čímž má docházet k porušení zásady kontinuity, subsidiarity, proporcionality a zákazu diskriminace. Pořizovatel dospěl k závěru, že této námitce nelze vyhovět.

Pořizovatel uvádí, že provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dané lokalitě, byla zejména drobná korekce hranice předmětné lokality v jiné části území, úprava výškové regulace mimo připomínkované parcely a úpravy textové části z hlediska rekreační lokality, které však nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoliv úprava hranice zastavitelného území, změna stabilizované lokality na transformační ani úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část.

Pořizovatel dále uvádí, že územně plánovací dokumentace je nástrojem koncepční regulace území, jehož účelem je stanovit budoucí uspořádání a využití území. Skutečnost, že platná územně plánovací dokumentace pro dotčené Pozemky předpokládá odlišný způsob jejich budoucího využití, jinou míru využití nebo transformační rozvoj, sama o sobě nezakládá nárok na převzetí stejné regulace do návrhu MPP. Samotná odlišnost nové regulace od regulace dosavadní proto bez dalšího neznamena její nezákonnost, nepřiměřenost ani libovůli.

Z návrhu MPP vyplývá, že dotčené Pozemky byly zahrnuty do lokality č. 709 / Stadion Strahov, která je vymezena jako lokalita zastavitelná rekreační, stabilizovaná se strukturou areálů vybavenosti. Tomu odpovídá i návrhem MPP stanovený způsob využití, míra využití a prostorové uspořádání této lokality. Návrh MPP tedy nevychází z předpokladu zásadní proměny této části území, ale z koncepce zachování a rozvoje lokality v režimu stabilizovaného území.

Pořizovatel neshledal důvod pro to, aby byla předmětná část území regulována odlišně způsobem požadovaným Podatelí.

K námitce porušení zásady kontinuity pořizovatel uvádí, že při pořizování nové územně plánovací dokumentace nelze od předchozí regulace zcela odhlédnout, současně však neplatí, že by nová územně plánovací dokumentace musela dosavadní řešení bez dalšího převzít. Návrh MPP je oprávněn stanovit novou koncepci využití území, pokud tak činí jako součást celkového řešení území. Samotná změna oproti dosavadnímu ÚP SÚ proto bez dalšího neznamená porušení zásady kontinuity.

K tvrzenému zásahu do vlastnického práva pořizovatel uvádí, že územní plánování z povahy věci stanoví meze budoucího využití území, včetně způsobu využití, míry využití i prostorové regulace. Samotná skutečnost, že návrh MPP oproti platné územně plánovací dokumentaci zužuje rozsah přípustného využití dotčených Pozemků nebo nepřebírá předpokládaný transformační režim, proto bez dalšího neznamená nepřipustný zásah do vlastnického práva. Rozhodující je, zda je taková regulace součástí koncepčního řešení území; pořizovatel má za to, že tomu tak v daném případě je.

K námitce nepřiměřenosti a nedostatečného vážení veřejných a soukromých zájmů pořizovatel uvádí, že návrh MPP stanoví regulaci lokality č. 709 / Stadion Strahov jako součást celkové urbanistické koncepce území. Pořizovatel neshledal důvod pro závěr, že by řešení přijaté pro tuto lokalitu bylo svévolné nebo že by postrádalo legitimní koncepční důvod. Samotný nesouhlas Podatelů s tím, že návrh MPP upřednostňuje rekreační charakter lokality, bez dalšího neprokazuje nepřiměřenost přijaté regulace ani její nezákonnost.

K námitce diskriminace pořizovatel uvádí, že samotná skutečnost, že jiná lokalita je v návrhu MPP regulována odlišným způsobem, bez dalšího neznamená diskriminační přístup. Jednotlivé lokality mohou být v územně plánovací dokumentaci vymezeny a regulovány odlišně podle svého postavení v celkové koncepci města a podle cílového charakteru, který je pro ně návrhem MPP stanoven. Samotná odlišnost regulace lokality č. 709 / Stadion Strahov od regulace jiných lokalit proto bez dalšího neprokazuje libovůli ani diskriminaci.

K námitce nedostatečného odůvodnění pořizovatel uvádí, že regulace dotčeného území je součástí celkové koncepce návrhu MPP a nelze ji posuzovat izolovaně jen z pohledu jednotlivých pozemků. Pořizovatel neshledal, že by řešení přijaté pro lokalitu č. 709 / Stadion Strahov bylo natolik neurčité nebo nepřezkoumatelné, aby to samo o sobě zakládalo nezákonnost návrhu MP.

Pořizovatel proto uzavírá, že námitka není důvodná. Návrh MPP v daném případě představuje koncepční vymezení způsobu využití, míry využití a prostorového uspořádání dotčeného území a pořizovatel neshledal důvod pro změnu regulace požadovaným směrem. Z těchto důvodů pořizovatel námitce nevyhověl.

Námítka

ID 3035557

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 461

Podatel | **Běhounek Tomáš, Mgr., advokát**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00ZNT

Lokalita | 052

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Vyjádření

Podatel požaduje, aby byl z návrhu MP v rámci individuálních regulativů transformační plochy [T] č. 411/052/2476 odstraněn požadavek pod označením č. 223/052/1029 na umístění veřejného prostranství, tj. náměstí Harfa o min. rozloze 5.000 m².

Navrhuje, aby veřejná potřeba na umístění veřejného prostranství – náměstí byla v dané lokalitě v souladu s principem proporcionality spravedlivě a nediskriminačním způsobem distribuována (i) na plochu nacházející se na pozemku parc.č. 3283 v k.ú. Libeň, který je ve vlastnictví DP, nebo (ii) v rámci severní části území řešeného projektem Nové centrum Vysočany, případně případě tyto možnosti umístění byly vhodně zkombinovány).

Odůvodnění

I. Úvod

1. Dne 7.6.2012 Zastupitelstvo hl. m. Prahy (dále jen „Zastupitelstvo“) usnesením č. 2M/2 schválilo pořizování nového územního plánu hl. m. Prahy, tzv. Metropolitního plánu (dále jen „MP“), který by měl nahradit v současné době platný územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, který byl schválen dne 9. 9. 1999 usnesením Zastupitelstva HMP č. 10/05, ve znění jeho následných změn (dále jen „ÚP“). Pořizovatelem MP je Odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy (dále jen „OÚR MHMP“ nebo „Pořizovatel“) a jeho zpracovatelem je Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy (dále jen „IPR“ nebo „Zpracovatel“).

2. Návrh MP byl v souladu s § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „Stavební zákon 2006“), projednán v rámci společného jednání již v období od 16.4.2018 do 27.7.2018. Veřejně byl návrh MP následně projednán

v období od 26.4.2022 do 30.6. 2022. Na základě vyhodnocení výsledků společného a veřejného projednání zajistil Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem Zastupitelstva podstatnou úpravu návrhu MP ve smyslu § 53 odst. 1 a 2 Stavebního zákona 2006 a rozhodl o konání jeho opakovaného veřejného projednání. S ohledem na přechodné ustanovení § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Stavební zákon“), se pořizování MP dokončí podle právních předpisů platných v době jeho prvního projednání, tedy dle Stavebního zákona 2006.

3. Dne 20.10.2025 OÚR MHMP veřejnou vyhláškou oznámil zveřejnění úplného návrhu MP k opakovanému veřejnému projednání a stanovil dva termíny jeho konání na dny 19.11.2025 a 26.11.2025. Zároveň subjekty dotčené návrhem MP, dotčené orgány státní správy a veřejnost poučil, že dle § 52 odst. 3 Stavebního zákona 2006 ve spojení s § 172 odst. 1 a 5 a § 39 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Správní řád“), lze nejpozději do 7 dnů ode dne druhého termínu opakovaného veřejného projednání, tj. do 3. 12. 2025 včetně, uplatnit stanoviska, připomínky a námítky k vystavenému návrhu MP.

II. Aktivní legitimace Podatele k uplatnění námitek

4. Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. 458/1, 458/2, 458/4, 460/5, 464/1, 464/3, 464/11, 464/12, 464/13, 464/14, 464/17, 464/18, 464/22, 464/23, 464/28, 480/18, 480/19, 480/27, 485/5, 485/20, 507/1, 507/4, 1935/1, 1936/1 a 1936/2 v k.ú. Vysočany, zapsaných na LV č. 2439, ve správním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „Pozemky 1“) a pozemků parc. č. 3343/9, 3343/29, 3343/30, 3343/32, 3343/35, 3343/37, 3343/38, 3343/41, 3343/42, 3343/43, 3343/47, 3343/48, 3343/49, 3343/56, 3343/58, 3343/60, 3343/79, 3343/80, 3343/81, 3343/82, 3343/83, 3343/84, 3343/85, 3343/86, 3343/88, 3343/89, 3343/90, 3343/109, 3343/110, 3343/112, 3343/113, 3343/114, 3343/115, 3343/116, 3343/118, 3344/1, 3344/13, 3344/14, 3344/15, 3344/18, 3344/36, 3918/1, 3918/2, 3918/3, 3918/8, 3918/9, 3918/11, 3918/12, 3918/14, 3918/15, 3918/16, 3918/17, 3919/1, 3919/2, 3919/8 a staveb, které jsou jejich součástí, v k.ú. Libeň, zapsaných na LV č. 7204, ve správním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „Pozemky 2“, společně s Pozemky 1 dále jen „Pozemky“).

5. Vlastnické právo k Pozemkům Podatel dokládá výpisy z katastru nemovitostí LV č. 2439 pro k.ú. Vysočany a LV č. 7204 pro k.ú. Libeň, které tvoří Přílohu 1 tohoto podání.

6. Pořizovatel v oznámení o konání opakovaného veřejného projednání subjekty dotčené návrhem MP, dotčené orgány státní správy a veřejnost dále poučil o tom, že upravený návrh MP se dle ust. § 53 odst. 2 věty třetí Stavebního zákona 2006 v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu měněných částí.

7. Jak vyplývá ze zveřejněného návrhu textové části MP s vyznačenými změnami, došlo v daném případě, oproti dříve zveřejněnému návrhu MP k zásadním změnám v obsahu textové i grafické části návrhu MP, a to ať již obecným změnám spojeným s nabytím účinnosti nového Stavebního zákona a na něj navazujícího nového nařízení Rady hl. m. Prahy č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) (dále jen „PSP“), či změnám konkrétním, věcně revidujícím jednotlivé parametry regulace využití území hl. m. Prahy jako je způsob a míra využití, prostorová či výšková regulace apod.

8. Jak vyplývá z Hlavního výkresu struktury MP (Z 02), jsou dotčené Pozemky Podatele zahrnuty do vymezené lokality č. 052 / Harfa. Ve vztahu k této lokalitě došlo v mezidobí, tj. od veřejného projednání návrhu MP v roce 2022, k zásadním změnám, a to mj. (i) ke změně samotného územního vymezení lokality (nárůst její rozlohy o 110.000 m²), (ii) převymezení jednotlivých transformačních ploch v rámci lokality (z původních tří (3) transformačních ploch nové struktury s podrobnými požadavky mj. na množství uličních prostranství, městských parků, veřejných prostranství či občanské vybavenosti je nyní navrhováno dvanáct (12) transformačních ploch doplňujících stávající struktury a pouze jedna (1) transformační plocha v oblasti nových struktur), (iii) navržení nových požadavků na veřejná prostranství s individuálními regulativy (např. veřejné prostranství vymezené bodem č. 223/052/1029 – náměstí Harfa), či (iv) rozšíření rozlohy místa se stanovenou hladinou věží (dříve VIIb. Harfa, nyní XI. Harfa), vč. změny maximální výšky atd.

9. Kromě výše uvedeného v textové části návrhu MP došlo k výrazným změnám způsobu vymezení veřejných prostranství (čl. 79 a násl.), ke změně regulace způsobu využití zastavitelné obytné lokality (a nově i plochy), míry využití území k zastavění pro transformační plochy doplňující stávající struktury (čl. 76), novému způsobu parametrických regulativů pro zástavbu v transformačních a rozvojových plochách v čl. 95 a násl., a mnoha dalším změnám relevantním pro možné budoucí využití dotčených Pozemků.

10. Zásadním důvodem, který v daném případě odůvodňují aktivní legitimaci Podatele, je skutečnost, že od roku 2022 v rámci lokality č. 052 / Harfa zahrnující dotčené Pozemky výrazně pokročila příprava stavebních záměrů uvažovaných či již navržených v jejich okolí. V této souvislosti byla v červnu 2024 mezi Městskou částí Praha 9, investory stavebních záměrů připravovaných v bezprostředním

sousedství dotčených Pozemků a Podatelem uzavřena Smlouva o spolupráci, a to mimo jiné za účelem ochrany zájmů Podatele na dotčených Pozemcích. Kopie této smlouvy tvoří Přílohu 3 tohoto podání. V této souvislosti byl v roce 2023 příslušnými investory podán podnět ke změně platného ÚP č. 101/2023, který je v současné době projednáván jako změna Z3689 a je součástí vlny změn č. 046.

11. Významnou skutečností relevantní pro hodnocení aktivní legitimace Podatelů je rovněž fakt, že v roce 2023 bylo z podnětu OÚR MHMP zahájeno pořizování Územní studie Vysočany (dále jen „ÚS Vysočany“), a to ve smyslu ust. § 25 Stavebního zákona 2006, tj. územní studie prověřující možnosti a podmínky změn v předmětném území. Dle schváleného zadání má ÚS Vysočany sloužit nejen jako podklad pro rozhodování v území v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, ale zároveň jako podklad pro pořizování nové územně plánovací dokumentace hl. m. Prahy. Dne 16.10.2025 OÚR MHMP veřejnou vyhláškou pod č.j. MHMP 996197/2025 oznámil zveřejnění návrhu ÚS Vysočany, stanovil termín jejího veřejného projednání na 5.11.2025 a zároveň subjekty dotčené jejím návrhem, dotčené orgány státní správy a veřejnost poučil, že k návrhu ÚS Vysočany mohou uplatnit své připomínky, a to do dne 5.12.2025 včetně.

12. V současné době tak probíhá nejen opakované veřejné projednání návrhu MP, ale rovněž veřejné projednání ÚS Vysočany, která (dle schváleného zadání) má být v mj. lokalitě č. 052 / Harfa jeho podkladem. Tyto dva územně plánovací dokumenty tak je nutné posuzovat současně ve vzájemných souvislostech.

13. S ohledem na délku pořizování MP trvající více než 13 let, rozsáhlost a komplikovanost samotného návrhu MP zahrnující stovky stran textu a desítky výkresů grafické části, zjevnou provázanost a vzájemnou podmíněnost nastavených regulativů, prokazatelnou změnu vlastnické struktury v dotčených územích a s tím související proměnlivost veřejných i soukromých zájmů, je nutné zásadu koncentrace vyjádřenou v ust. § 53 odst. 2 věty třetí Stavebního zákona 2006 vykládat nikoli restriktivně, ale naopak, ve prospěch vlastníků pozemků a staveb dotčených navrženou regulací, aby tito měly po celou dobu zákonného procesu pořizování závazné územně plánovací dokumentace možnost řádně a v dostatečném rozsahu hájit svá práva a legitimní zájmy.

14. Navrhovaným MP je Podatel, jakožto vlastník funkčního celku Pozemků a staveb, dotčen na svém vlastnickém právu k těmto nemovitostem, proto, z důvodů níže uvedených, k návrhu MP podává námítky.

III. Námítky

A. Vnitřní rozpornost návrhu MP

15. Jak vyplývá z čl. 149 textové části návrhu MP, klade návrh MP důraz mj. na ochranu stávající veřejné vybavenosti zahrnující vybavenost komerční (tj. budovy, jiné stavby a pozemky sloužící pro obchod, služby a pracovní příležitosti), vybavenost občanskou (tj. zejména budovy, jiné stavby a pozemky sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva apod.) a vybavenost rekreační (tj. zejména budovy, jiné stavby a pozemky sloužící pro sport, rekreaci a relaxaci, včetně se sportem souvisejícího obchodu, služeb, ubytování a administrativy apod.). Dle čl. 149 odst. 1 textové části návrhu MP „Metropolitní plán stanovuje hlavní síť stávající veřejné vybavenosti, která je určena k zachování. Pro účely ochrany se na celém území vymezuje síť občanské a rekreační vybavenosti, [...]“

16. V odůvodnění návrhu textové části MP pak k tomuto tématu Zpracovatel uvádí, že ochrana stávající veřejné vybavenosti vychází z požadavků na ochranu a rozvoj hodnot v území, jež jsou definovány jako jeden z hlavních úkolů územního plánování vyjádřený v ust. § 19 odst. 1 písm. a) a

b) Stavebního zákona 2006, resp. v ust. § 39 písm. a) a b) nového Stavebního zákona. Jako zásadní z hlediska nezbytnosti ochrany pak Zpracovatel vnímá zejména vybavenost občanskou a rekreační, která se nejvýznamněji podílí na kvalitě života ve městě.

17. V odůvodnění návrhu textové části MP pak Zpracovatel dále konstatuje, že v mezidobí, tj. od roku 2022, v upraveném návrhu byla v rámci projednání rozšířena vrstva ploch veřejné vybavenosti. Podkladem pro širší vymezení občanské vybavenosti byla dle Zpracovatele bodová vrstva návrhu MP pro společné jednání, rozsah vymezení ploch VV – veřejná vybavenost v platném ÚP, data Územně analytických podkladů (funkční systémy, využití území, prostupnost území – ploty areálů a veřejná přístupnost) a současný stav. Dalším podkladem pro vymezování veřejné vybavenosti byly majetkoprávní vztahy a hierarchický význam vymezované instituce. Konkrétní vyznačení rozsahu veřejné vybavenosti dle Zpracovatele vycházelo mj. ze současného stavu se zohledněním vymezení veřejných prostranství, parku ve volné zástavbě apod. a přiměřeně dle katastru nemovitostí.

18. Význam ochrany občanské vybavenosti v rámci zveřejněného návrhu MP vyplývá mj. i ze samotného textu čl. 149 odst. 3, dle kterého „Stávající občanská vybavenost je značena bodem, případně plochou. Bod představuje umístění a plocha rozlohu stávající občanské vybavenosti, kterou je nutné zachovat. Její přesné umístění je možné měnit, pokud se plocha výrazně neodchýlí od vyznačeného bodu a její stávající rozloha zůstane zachována. Stejně tak je možné měnit konkrétní účel občanské vybavenosti v závislosti na aktuální

potřebě a zároveň ve vymezené ploše umísťovat související stavby, veřejná prostranství a stavby dopravní a technické infrastruktury.“

19. Jak vyplývá z Hlavního výkresu struktury MP (Z 02), je v rámci lokality č. 052 / Harfa k ochraně a zachování ve smyslu výše uvedeného čl. 149 odst. 3 MP vymezena stávající stavba, resp. komplex staveb občanské vybavenosti multifunkční haly O2 arena a přilehlého multifunkčního kongresového a kulturního centra O2 universum (dále též jen „O2 arena“).

(Obr. 1 – Komplex staveb občanské vybavenosti O2 arena)

20. Z hlediska hierarchického významu vymezované instituce (ve smyslu odůvodnění čl. 149 textové části MP) patří O2 arena mezi stavby občanské vybavenosti, které svým významem zdaleka přesahují hranice hlavního města Prahy. Pro ilustraci uvádíme několik málo sportovních akcí, které se v O2 areně v posledních letech uskutečnily či jsou naplánovány: Mistrovství světa v hokeji (2004, 2015, 2024), Mistrovství světa v krasobruslení (březen 2026), Mistrovství Evropy v halové atletice (2015), Mistrovství světa ve florbalu (2008, 2018, 2028), Mistrovství Evropy v házené (leden 2030), opakovaně finále tenisového FED CUP/Billie Jean King Cup – naposledy v listopadu 2021 atd. Současně platí, že se v O2 areně i O2 universum každý rok koná cca 40 – 50 koncertů největších domácích i zahraničních umělců. Každý rok O2 arenu navštíví více než 1,2 mil. návštěvníků, přičemž např. v roce 2024, společně s Mistrovstvím světa v hokeji, to bylo více než 1,6 mil. osob. V neposlední řadě je nutné připomenout, že O2 arena sehrála zásadní roli i v rámci Covidové pandemie, kdy bylo v prostorech O2 universum Ministerstvem zdravotnictví a Ústřední vojenskou nemocnicí Praha zřízeno očkovací centrum, ve kterém bylo např. v období od května do září 2021 aplikováno více než 0,5 mil. dávek vakcín

21. Je nezpochybnitelné, že O2 arena je svým využitím a poskytovanými kulturními, sportovními i veřejnými službami komplexem staveb občanské vybavenosti nikoli pouze regionálního, ale celorepublikového významu. Svou velikostí i významem patří mezi nejmodernější multifunkční centra Evropy.

22. Významným specifikem O2 areny, se kterým je Podatel, jakožto její provozovatel, v rámci pořádání sportovních a kulturních akcí nucen pracovat, je její umístění. O2 arena se nachází v širším centru hlavního města Prahy, na hranici katastrálních území Libně a Vysočan. Z hlediska charakteru území se jedná o rozsáhlé historicky transformační území mezi ulicemi Českomoravská, Ocelářská a Freyova. Komplex občanské vybavenosti, tj. O2 arena a O2 universum, se nachází v západní části tohoto území mezi ulicemi Českomoravská a Ocelářská a, jak je patrné z Obr. 2 (viz

níže), je ze všech stran obklíčen komunikacemi či stávající zástavbou (Galerie Harfa, STAGES Hotel, administrativní budovy č.p. 2532 a č.p. 2510 při ulici Lisabonská, průmyslový objekt č.p. 278).

(Obr. 2 – Stávající zástavba v okolí O2 arena a O2 universum)

23 Právě s ohledem na zřejmé významně omezující podmínky, které okolní zástavba O2 areně a její činnosti klade, se pro pořádání téměř všech sportovních a kulturních akcí v O2 areně v průběhu celého roku stala nepostradatelnou plocha nacházející se v severní části území v rámci Pozemků 1 (viz Obr. 3 níže), jež jsou rovněž ve vlastnictví Podatele (dále též jen „Plocha“).

(Obr. 3 – Manipulační a zpevněné Plochy O2 areny)

24. Dotčená Plocha je v souvislosti s kulturními a sportovními akcemi O2 areny v průběhu celého roku (v posledních letech celkem cca 150 dní v roce) využívána jako multifunkční dočasné zázemí pro dopravní a technickou infrastrukturu, včetně s tím související dočasné odstavné plochy pro parkování obslužných vozidel (technický doprovod, kamiony atd.), přenosových vozů, policejních vozidel atp. V souvislosti s kulturními a sportovními akcemi O2 areny jsou na předmětné Ploše umísťovány rovněž další dočasné stavby a zařízení jako např. montované stany a haly (stáje, kurty), mobilní ledové plochy, trhy, výstavní stánky firem, pouťové atrakce, dlouhodobé instalace navigačního systému a reklamních ploch různých formátů, podia mobilní tribuny, konstrukce pro umístění zvukových a světelných zařízení pro živou a reprodukovanou hudbu či dočasná sportovní zařízení (beachvolejbal apod.). V neposlední řadě toto místo slouží jako součást evakuačního shromaždiště až pro 30.000 osob.

25. Předmětná Plocha se stala nepostradatelnou integrální součástí komplexu O2 areny, bez které nelze řadu sportovních či kulturních akcí vůbec realizovat či zabezpečit. Tato Plocha má pro Podatele a komplex O2 areny klíčový význam a, jak je patrné z Obr. 2 a 3, nelze ji žádnými jinými plochami/pozemky v sousedství O2 areny substituovat, neboť jsou všechny zastavěné trvalými stavbami občanské vybavenosti, administrativních budov, veřejně přístupnými vozidlovými i pěšími komunikacemi či městskou zelení.

26. Ve zveřejněném návrhu MP Zpracovatel vymezil dotčenou Plochu jako součást lokality č. 052 / Harfa s kódem využití Z (03) / O [T], která je celkově definována jako lokalita zastavitelná stavební, zastavitelná obytná, transformační s hybridní strukturou. Jak již bylo upozorněno výše v odst. 8 tohoto podání, je v rámci lokality č. 052 / Harfa vymezeno celkem dvanáct (12) transformačních ploch doplňujících stávající struktury a jedna (1) transformační plocha

v oblasti nových struktur, jejichž využití je podrobněji regulováno stanovením konkrétních koeficientů.

27. Jak je patrné níže z Obr. 4, nachází se komplex staveb občanské vybavenosti O2 areny a O2 universum (v rámci Hlavního výkresu struktury (Z 02) je definován žlutým bodem a obvodovou čarou plochy) ve stabilizované ploše lokality č. 052 / Harfa, tj. části lokality se stávajícím ustáleným charakterem, ve které se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. Přípuštěny jsou v této stabilizované části lokality pouze dílčí změny, ovšem vždy se zohledněním stávajícího charakteru tohoto území.

28. Naopak, dotčená multifunkční Plocha ve vlastnictví Podatele navazující na O2 arenu v severní části území je návrhem MP v rámci lokality č. 052 / Harfa zahrnuta do transformační plochy [T] č. 411/052/2476 o rozloze 47.579 m², doplňující stávající strukturu, tj. do části lokality, ve které se předpokládá nová výstavba a jsou pro ni návrhem MP stanoveny individuální regulativy struktury, způsobu a míry využití, vč. výškové regulace.

(Obr. 4 – Vymezení O2 areny a dotčené plochy v rámci Hlavního výkresu struktury Z 02)

29. V rámci individuálních regulativů této transformační plochy je návrhem MP pod označením č. 223/052/1029 vymezen požadavek na umístění veřejného prostranství – náměstí o minimální rozloze 5.000 m², a to v okolí 100 metrů od vyznačeného bodu (dále též jen „náměstí Harfa“). Pro tento požadavek dle čl. 147 odst. 2 textové části návrhu MP platí, že v hranicích stanoveného bodu a v rámci příslušné transformační plochy, musí být umístěno náměstí nebo jeho část o požadované minimální rozloze. Zároveň dle čl. 147 odst. 3 návrhu textové části MP platí, že v hranicích stanoveného okolí bodu je možné umístit záměr (tj. fakticky provádět jakoukoli trvalou či dočasnou stavební činnost, případně změnu využití území) za podmínky, že požadovaná plocha náměstí zcela leží v ploše tohoto záměru nebo je její umístění prokázáno řešením stanoveným v rámci: a) Územního plánu části Prahy nebo regulačního plánu, b) územní studie (je-li zpracována pro rozhodování v tomto území), či c) zastavovací studie se souhlasem vlastníků, která obsahuje souhlas vlastníků podílejících se na splnění tohoto požadavku s obsaženým řešením.

30. Výše uvedená individuální regulace předmětné transformační plochy požadující umístění veřejného prostranství - náměstí Harfa o min. rozloze 5.000 m², v její (kruhovým perimetrem) vymezené části zahrnující reálně pouze Pozemky Podatele, má zásadní negativní dopad na budoucí užívání multifunkční Plochy, neboť do budoucna významně omezuje její využití a funkci integrálně spjatou s činnostmi stavby občanské vybavenosti O2 areny a téměř vylučuje,

aby Podatel podobu této Plochy potřebám O2 areny flexibilně přizpůsoboval.

31. V rámci navržené regulace tak Zpracovatel a Pořizovatel způsobil nejen kolizi veřejného zájmu na vymezení ploch veřejného prostranství a veřejného zájmu na zachování a ochraně stávající občanské vybavenosti, ale zároveň zjevně neuvážil dopad této regulace na soukromé zájmy Podatele, jakožto vlastníka multifunkční Plochy, kterou bez dalšího uvážení objektivních potřeb komplexu O2 areny a O2 universum nezbytného přezkoumatelného odůvodnění vymezil k veřejnému užívání a konkrétní podobě čtvrtového náměstí Harfa.

32. Nejvyšší správní soud ve své judikatuře opakovaně zdůrazňuje, že zásahy do vlastnického práva územním plánem musí být přiměřené (např. rozsudek č.j. 5 As 175/2014-29 nebo č.j. 1 Ao 4/2011-42) a odůvodněné dostatečně silným veřejným zájmem přesahujícím vlastnické právo vlastníka (rozsudek č.j. 5 As 223/2020-63).

33. Jak vyplývá z výše uvedeného, je návrh MP ve zjevném rozporu, neboť, na jedné straně je opakovaně deklarován veřejný zájem na zachování stávající občanské vybavenosti (mj. i s ohledem na její hierarchický význam v rámci území hl. m. Prahy), a současně na straně druhé na soukromých Pozemcích 1 ve vlastnictví Podatele zahrnujících multifunkční Plochu, která je nepostradatelnou součástí komplexu občanské vybavenosti O2 areny a O2 universum, vymezují bodem a navazující plochou (kruhovým perimetrem) závazný požadavek č. 223/052/1029 na umístění plochy veřejného prostranství – náměstí Harfa o minimální rozloze 5.000 m², který je v zásadní kolizi se současným i budoucím využitím této Plochy a s jeho klíčovou funkcí při pořádání kulturních a sportovních akcí O2 areny. Tímto individuálním regulativem je provoz O2 areny a O2 universum, jakožto stavby občanské vybavenosti celorepublikového významu, do budoucna zásadním způsobem ovlivněn a omezen, což je ve zjevném rozporu s cíli MP, které jsou v jeho návrhu opakovaně zdůrazňovány.

B. Diskriminace navrženého řešení

34. Základní obecné imperativy pro územní plánování stanovil Nejvyšší správní soud již v rozsudku č.j. 1 Ao 1/2009-120, ve kterém uvedl, že „Územní plán ... představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotčení vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež

vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 Listiny), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.“

35. Po podrobném prostudování zveřejněného návrhu MP a regulace jím navržené pro další lokality a stavby občanské či rekreační vybavenosti na území hlavního města Prahy lze rovněž usoudit, že řešení zvolené pro lokalitu č. 052 / Harfa a pro komplex O2 areny a O2 universum vykazuje znaky diskriminace, která je v rámci územního plánování nepřipustná.

36. Analyzujeme-li síť stávající veřejné vybavenosti, která je dle čl. 149 odst. 1 návrhu textové části MP na územní hl. m. Prahy vymezena a vybereme-li stavby občanské či rekreační vybavenosti obdobného významu či alespoň rozlohy jako je O2 arena, dospějeme k závěru, že ve většině případů návrh MP zohledňuje jejich potřeby a do vymezené plochy příslušné vybavenosti podléhající režimu ochrany a zachování zahrnuje i přilehlé manipulační a obslužné plochy, které jsou její nezbytnou součástí a bez nichž se tato vybavenost při své činnosti neobejde.

37. Jako příklad lze zmínit např. plochu rekreační vybavenosti sportovního stadionu vymezenou v rámci lokality č. 028 / Letná, která, jak je patrné z Obr. 5, která zahrnuje i přilehlé manipulační, obslužné i parkovací plochy nacházející se ze západní a severní strany stadionu. Dalším totožným příkladem je sportovní komplex v lokalitě č. 335 / Cibulka (Obr. 6). Lokality č. 709 / Stadion Strahov (Obr. 7) a č. 649 / Eden (Obr. 8), které jsou z důvodu ochrany a zachování komplexů rekreační vybavenosti vymezeny dokonce zcela samostatně, a to opět vč. manipulačních, obslužných i parkovacích ploch. Obdobně, tj. včetně doplňujících ploch jsou na území hl. m. Prahy vymezeny i komplexy občanské vybavenosti např. pro vzdělání (základní a střední školy, gymnázia, vysokoškolské areály apod.).

(Obr. 5 – Plocha rekreační vybavenosti v lokalitě č. 028 / Letná)

(Obr. 6 – Lokalita č. 335 / Cibulka)

(Obr. 7 – Lokalita 709 / Stadion Strahov)

38. (Obr. 8 – Lokalita 649 / Eden)

39. Podatel samozřejmě vnímá detailní odlišnosti jednotlivých staveb veřejné vybavenosti a samotných lokalit, nicméně upozorňuje, že pro všechny stavby veřejné vybavenosti (za účelem jejich zachování a ochrany) je zásadní posoudit, zda regulace využití pozemků s nimi

bezprostředně sousedících navržená MP činnost této vybavenosti neovlivní, neomezí či dokonce neznemožní. To se bohužel v případě komplexu staveb občanské vybavenosti O2 areny a O2 universum, na rozdíl od jiných staveb, zjevně nestalo.

40. Podatel upozorňuje na zjevně odlišný přístup Zpracovatele k posuzování objektivních potřeb staveb veřejné vybavenosti na území hl. m. Prahy, kdy např. ve výše zmíněných případech tyto potřeby zjevně odpovědně zvážil a v návrhu MP zohlednil, a v případě komplexu O2 areny a O2 universum tak neučinil. Takový postup lze vnímat jako diskriminační, a to obzvláště, pokud v návrhu MP zcela abscentuje jakékoli odůvodnění tohoto rozdílného přístupu.

41. Nad rámec výše uvedeného Podatel dodává, že např. u veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury Zpracovatel v odůvodnění čl. 150 návrhu MP uvádí: „Jako veřejně prospěšné stavby se stanovují vlastní stavby dopravní infrastruktury, související zařízení a bezprostředně stavbou vyvolané investice (stavby vedlejší, i pokud se nacházejí mimo vymezený koridor) a dále plochy a koridory sloužící k realizaci a řádnému užívání staveb dopravní infrastruktury pro stanovený účel. V grafické části je zpravidla zobrazen výsledný průmět pouze hlavních staveb v podrobnosti územního plánu, podrobnější řešení plošného rozsahu souvisejících investic bude vymezeno v dokumentaci k územnímu řízení příslušné stavby. Vymezení VPS nemusí vždy postihovat v plném rozsahu všechny související a vyvolané nároky, které jsou nesporně vázány na stavbu hlavní, a stavby vedlejší jsou tak rovněž veřejně prospěšnými stavbami.“ Je tedy zřejmé, že Zpracovatel si význam doplňujících a funkčně podmiňujících staveb/ploch pro řádné užívání stavby hlavní v některých případech uvědomuje a v návrhu MP je zohledňuje. S ohledem na význam komplexu občanské vybavenosti O2 areny a O2 universum by tak měl činit i v případě regulace budoucího využití dotčené manipulační Plochy.

C. Porušení legitimního očekávání Podatele

42. Jak Podatel v předchozí části tohoto podání již zdůraznil, je dotčená manipulační Plocha nezbytnou a nepostradatelnou integrální součástí komplexu O2 areny a O2 universum, bez které nelze většinu sportovních či kulturních akcí realizovat. Tato Plocha má pro Podatele a komplex O2 areny klíčový význam a nelze ji substituovat žádnými jinými plochami/pozemky v sousedství. Tato skutečnost je dobře známá jak vedení Městské části Prahy 9, v jejímž správním obvodu se O2 arena nachází, tak zástupcům Hlavního města Prahy i Magistrátu hl. m. Prahy, neboť, jak bylo výše rovněž zmíněno, jsou v O2 areně i O2 universum často pořádány kulturní a sportovní akce mezinárodního významu, a to mj. v součinnosti s těmito subjekty.

43. Naposledy byla tato skutečnost jasně deklarována v rámci Smlouvy o spolupráci, kterou Podatel v červnu 2024 uzavřel s Městskou částí Praha 9 a společnostmi Harfa District a.s. a Harfa BC C s.r.o., jakožto investory projektu Nové centrum Vysočany (viz Obr. 9), jejímž předmětem je úprava vzájemných práv a povinností při přípravě a realizaci tohoto projektu (skládajícího se z dílčích projektů Vysočany Living a Projektu SO16).

(Obr. 9 – Projekt Nové centrum Vysočany)

44. Předmětem smlouvy o spolupráci je rovněž závazek investorů v severní části řešeného území „na své náklady vybudovat a upravit veřejný prostor, včetně centrálního veřejného prostoru (náměstí) se zpevněnými pochozími plochami a sadovými úpravami (dále jen „Veřejný prostor“)“, přičemž, jak smlouva v čl. 6.1. výslovně uvádí „Veřejný prostor je uvažován v území vyznačeném v příloze č. 8 s možným přesahem na pozemky společnosti Bestsport, jak je vyznačeno v uvedené příloze č. 8“ (viz Obr. 10). Dle čl. 6.2. smlouvy o spolupráci však musí zvolené řešení respektovat podmínky vyplývající z vazeb Veřejného prostoru na okolí, které jsou specifikovány v příloze č. 9 (viz Obr. 11).

(Obr. 10 – Veřejný prostor v rámci Nového centra Vysočany)

(Obr. 11 – Příloha č. 9 Smlouvy o spolupráci)

45. Závazek realizace veřejného prostoru (cit. centrálního veřejného prostoru (náměstí) se zpevněnými pochozími plochami a sadovými úpravami) v rámci hranice území řešeného projektem Nové centrum Vysočany bylo mj. investory tohoto záměru zohledněno i v rámci jejich podnětu ke změně platného ÚP č. 101/2023, který v rámci řešeného území prostřednictvím plovoucích značek navrhoval plochy veřejné vybavenosti, veřejného prostranství či plochy parku a městské zeleně.

46. Podatel tak na základě stále platné a účinné smlouvy o spolupráci uzavřené v roce 2024 (mj. s Městskou částí Praha 9) legitimně předpokládal, že požadavek na vymezení veřejného prostranství – náměstí bude realizován primárně v jiné části transformačního území a pokud bude částečně zahrnovat i dotčené multifunkční Plochy, bude to vždy se zohledněním legitimních potřeb O2 arena a O2 universum.

47. Legitimní očekávání Podatele týkající se regulace budoucího využití dotčené Plochy a požadavků na veřejná prostranství v lokalitě vyplývá i z návrhu MP zveřejněného v roce 2022 (viz Obr. 12), který (i) dotčenou Plochu v rámci lokality č. 052 / Harfa vymezoval jako součást transformační plochy nových struktur č. 411/052/2106 o celkové rozloze 173.780 m², (ii) pro tuto transformační plochu stanovil pouhé parametrické požadavky na umístění uličních

prostranství, městských parků veřejných prostranství či občanské vybavenosti, a to (iii) aniž by jakkoli specifikoval, v jaké části lokality mají být realizovány či stanovil jejich přesnou rozlohu.

(Obr. 12 – Lokalita č. 052 / Harfa v rámci návrhu MP z roku 2022)

48. Na základě návrhu MP zveřejněného v roce 2022 tak Podatel legitimně očekával, že požadavky na umístění veřejných prostranství vyjádřené v návrhu regulace transformační plochy nových struktur č. 411/052/2106, budou v rámci dělení a převymezení transformačních ploch provedené v návrhu MP z roku 2025 (mj. i s ohledem na uzavřenou Smlouvu o spolupráci a platný závazek investorů projektu Nové centrum Vysočany realizovat v určené ploše projektu centrální veřejný prostor (náměstí) se zpevněnými pochozími plochami a sadovými úpravami) vymezeny právě v transformační ploše nových struktur č. P101-411/052/2244 odpovídající hranici území řešeného projektem Nové centrum Vysočany, jak je deklarován ve Smlouvě o spolupráci.

49. Namísto toho byly tyto požadavky zcela v rozporu s deklarovanými cíli návrhu MP na zachování a ochrany stávající občanské vybavenosti (jak Podatel podrobně zdůvodnil v námítce A tohoto podání) přeneseny pouze na Podatele, a to požadavkem na umístění veřejného prostranství – náměstí Harfa o min. rozloze 5.000 m², a to v okolí 100 metrů od vyznačeného bodu (pod označením č. 223/052/1029), tj. fakticky výhradně na Pozemcích 1 v jeho vlastnictví. Oproti tomu v transformační ploše nových struktur č. P101- 411/052/2244 v souvislosti požadavky na veřejná prostranství zůstaly i nadále jen parametrické regulativy.

50. Podatel si je vědom ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu týkající se omezeného legitimního očekávání vlastníků dotčených pozemků plynoucích z návrhu územně plánovací dokumentace a jejích úprav provedených v průběhu procesu pořizování. V této souvislosti lze zmínit např. rozsudek č.j. 6 Ao 3/2009-76 dle kterého: „Princip legitimního očekávání pak v procesu územního plánování nelze vykládat jako zachování statu quo; (...) Z existence dřívějšího územního plánu či řešení navrhovaných v ranných fázích územního plánování nelze dovozovat utvoření 'závazné správní praxe'.“, nebo rozsudek č.j. 1 Ao 5/2010-169 ze dne 24.11.2010 v němž Nejvyšší správní soud konstatoval: „Proces pořizování změny územního plánu je dynamický, její obsah se proměňuje v čase (...) Z § 50 odst. 1 stavebního zákona z roku 2006 nelze dovodit příkaz, aby návrh změny územního plánu byl identický s obsahem schváleného zadání, nýbrž toliko pokyn, aby návrh ze schváleného zadání vycházel.“

51. V obou výše uvedených případech Nejvyšší správní soud shodně deklaruje, že nelze legitimní očekávání opírat o rané fáze přípravy

územně plánovací dokumentace či o její schválené zadání. V daném případě ovšem bylo pořízení Metropolitního plánu schváleno již v roce 2012, přičemž jeho návrh byl (v rámci společného jednání s dotčenými orgány státní správy či městskými částmi hl. m. Prahy) projednáván již v období od 16.4.2018 do 27.7.2018 a následně v období od 26.4.2022 do 30.6.2022 (v rámci veřejného projednání). Pokud tak Podatel v daném případě odvozuje své legitimní očekávání regulace využití dotčené Plochy mj. od návrhu MP zveřejněného v roce 2022, tj. po 10 letech jeho pořizování a jeho opakovaném projednání, nejedná se zcela jistě o ranou fázi jeho pořizování a nelze tato legitimní očekávání Podatele opomenout. Obzvláště pokud zveřejněný návrh MP postrádá k této konkrétní změně jakékoli odůvodnění.

52. K náležitostem řádného odůvodnění Nejvyšší správní soud v rozsudku č.j. č.j. 2 As 295/2015-83 konstatuje, že v rámci odůvodnění neobstojí „obecné proklamace ...“. K požadavku na dostatečné odůvodnění Nejvyšší správní soud dále v rozsudku č.j. 8 AOs 4/2013-50 zdůraznil, že: „Územní plán je přijímán k zajištění veřejného zájmu [...]. Hodnoty chráněné územním plánem nicméně musí být nejenom řádně pojmenovány a specifikovány, ale také doloženy“.

53. Podatel zároveň deklaruje, že po celou dobu činnosti O2 areny a O2 universum vnímá a respektuje potřebu zachování a podpory vozidlové a zejména pěší prostupnosti územím v severojižní ose Ocelářská – Českomoravská a východozápadní ose Freyova – Ocelářská, a to včetně prostupnosti skrz multifunkční Plochy nacházející se nad O2 arenou. Cílem Podatele tak v žádném případě není trvalé vyloučení veřejnosti z přístupu na tyto multifunkční Plochy, nicméně s ohledem na nezbytné vážení veřejných a soukromých zájmů je třeba navrženým řešením zachovat Podateli možnost, aby tyto Plochy mohl i nadále využívat jako manipulační a obslužné plochy O2 areny a O2 universum, neboť jsou jejich nezbytnou součástí a bez nich se tento komplex občanské vybavenosti při své činnosti neobejde.

54. Cílem Podatele tak je, aby příslušná Plocha měla z hlediska jejího využití multifunkční charakter sloužící potřebám jak komplexu O2 areny a O2 universum, tak případným veřejným akcím pořádaným Městskou částí Prahy 9 či jinými veřejnoprávními subjekty. Požadavek návrhu MP č. 223/052/1029 na umístění veřejného prostranství – náměstí Harfa o minimální rozloze 5.000 m² však tuto koexistenci a naplnění veřejných i soukromých potřeb nerespektuje a úmyslně ji vychyluje ve prospěch jedné strany.

D. Neproporcionální omezení vlastnického práva Podatele

55. Jak Podatel upozornil již výše v tomto podání, Nejvyšší správní soud v rozsudku č.j. 1 Ao 1/2009-120 a ve své navazující ustálené judikatuře konstatuje, že „Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.“, přičemž, jak již bylo výše rovněž řečeno, zdůrazňuje že zásahy do vlastnického práva územním plánem musí být přiměřené (např. rozsudek č.j. 5 As 175/2014-29 nebo č.j. 1 Ao 4/2011-42) a odůvodněné dostatečně silným veřejným zájmem přesahujícím vlastnické právo vlastníka (rozsudek č.j. 5 As 223/2020-63).

56. Klíčovou povinností v průběhu pořizování územně plánovací dokumentace, jakožto závazné regulace zasahující do vlastnického práva soukromých osob (viz rozsudek Nejvyššího soudu č.j. 1 Ao 1/2009-120), je tak mj. posuzovat, zda (i) veřejné zájmy sledované a akcentované touto regulací přesahují vlastnické právo soukromých vlastníků, jejichž nemovitostí se regulace dotýká, zda (ii) je zvolené řešení navrženo pouze v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším způsobem, a v neposlední řadě, zda (iii) je navržené řešení spravedlivé (tj. nediskriminační). Po podrobném prostudování navržené regulace využití lokality č. 052 / Harfa a zejména její části v okolí Pozemků 1 a dotčené Plochy, má Podatel za to, že tak Zpracovatel v daném případě nepostupoval a zvolené řešení je ve svém důsledku nespravedlivé a neproporcionální zamýšlenému cíli.

(Obr. 13 – Pozemek ve vlastnictví DP)

57. Pokud Zpracovatel v průběhu pořizování MP identifikoval potřebu umístění souvislého veřejného prostranství (náměstí Harfa) v dané části lokality, byl primárně povinen posoudit, zda tuto veřejnou potřebu nelze uspokojit využitím pozemků ve vlastnictví obce, resp. ve vlastnictví jí vlastněné a ovládané právnické osoby. V této souvislosti je nutné zmínit, že se v bezprostředním sousedství O2 areny a dotčené multifunkční Plochy nachází pozemek parc.č. 3283/1 v k.ú. Libeň (Obr. 13), ve vlastnictví Dopravního podniku hl.m. Prahy, akciová společnosti (dále jen „DP“), jejímž jediným akcionářem je Hlavní město Praha. V současné době je kompaktní část tohoto pozemku přiléhající k ulici Ocelářská o rozloze cca 5.260 m² využívána jako součást ploch Pražské integrované dopravy (zastávky, točna, odstavné plochy apod.).

58. V návrhu MP (viz Obr. 14) je tato manipulační volná plocha DP součástí transformační plochy
[T] č. 411/025/2467 vymezené v rámci stabilizované lokality č. 025 / Vysočany.

(Obr. 14 – regulace využití pozemku DP dle návrhu MP)

59. Jelikož návrh MP pro předmětnou plochu nestanoví jakýkoli požadavek na umístění veřejného prostranství apod., je zřejmé že Zpracovatel počítá s tím, že v současné době volná manipulační plocha DP o celkové rozloze cca 5.260 m² bude dle MP nahrazena kompaktní blokovou výstavbou až o 8 NP.

60. Situace, kdy Zpracovatel (i) i přestože v rámci návrhu MP identifikuje veřejnou potřebu umístění náměstí Harfa o min. rozloze 5.000 m² v příslušné části lokality, (ii) pozemek ve vlastnictví DP (fakticky vlastněného Hlavním městem Prahou) o požadované velikosti a v ideálním místě (u výstupu ze stanice metra Českomoravská) určí k transformaci a zastavění novými budovami, a (iii) uspokojení této veřejné potřeby přenesl zcela na Podatele, kdy mu v rámci regulace využití Pozemků 1 stanoví konkrétní požadavek na umístění náměstí Harfa o min. rozloze 5.000 m², je tak ve zjevném rozporu s požadavkem ustálené judikatury Nejvyššího soudu na to, aby omezení vlastnického práva soukromých osob bylo činěno „jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli“.

61. Podatel v této souvislosti upozorňuje i na rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 5 As 175/2014-29, dle kterého změna funkčního využití pozemků spočívající v umístění ploch pro rekreaci a sport (tj. zjevně naplnění veřejné potřeby rekreační vybavenosti na soukromém pozemku) byla v tomto daném případě natolik intenzivním zásahem, že jej Nejvyšší správní soud do jisté míry přirovnal k vyvlastnění pozemku a dal v daném případě za pravdu Krajskému soudu v Brně, podle kterého „v dané věci nebylo naplněno kritérium potřebnosti, zásada minimalizace a subsidiarity, neboť plochu pro rozvoj sportovních aktivit bylo možné umístit na jiném pozemku či pozemcích, a to nejlépe ve vlastnictví obce (jiné veřejnoprávní korporace).“

62. Teprve pokud tak Zpracovatel prokáže zcela objektivní a legitimní důvody, proč není možné veřejnou potřebu (náměstí Harfa o požadované rozloze) realizovat na pozemcích Hlavního města Prahy či jím vlastněné a ovládané právnické osoby (v tomto případě DP), může Zpracovatel přistoupit k tomu, že tuto veřejnou potřebu uspokojí využitím pozemků soukromých vlastníků. V této souvislosti je pak povinen postupovat nediskriminačně, tj. distribuovat toto omezení vlastnického práva mezi soukromé vlastníky pozemků v dotčeném území spravedlivým způsobem.

63. Jak Podatel prokázal v Příloze 2 tohoto podání, je v dané lokalitě č. 052 / Harfa vlastníkem Pozemků 1 a 2 (viz Obr. 15).

(Obr. 15 – pozemky ve vlastnictví Podatele v řešeném území)

64. Je zjevné, že Podatel má na svých Pozemcích 1 a 2 již nyní umístěny rozsáhlé plochy veřejného prostranství jako např. plochy ulice Lisabonská, pěší komunikace podél budov O2 areny a O2 universum propojující ulice Českomoravská a Ocelářská, doplňující plochy městské zeleně či zpevněné veřejně přístupné plochy o rozloze cca 3.500 m² při ulic Ocelářská.

65. Pokud tak Zpracovatel v návrhu MP navrhuje umístit náměstí Harfa na pozemcích soukromých vlastníků v předmětném území, je nezbytné výše uvedené faktické stávající omezení vlastnického práva Podatele ve prospěch veřejné potřeby zohlednit, a tuto nově identifikovanou potřebu v dotčeném území spravedlivým způsobem distribuovat do zbývajících částí lokality. Tomuto řešení odpovídá i závazek investorů vyjádřený ve Smlouvě o spolupráci z roku 2024, která je Přílohou č. 3 tohoto podání, tj. v severní části území řešeného smlouvou (Nové centrum Vysočany) „na své náklady vybudovat a upravit veřejný prostor, včetně centrálního veřejného prostoru (náměstí) se zpevněnými pochozími plochami a sadovými úpravami“ (viz výše Obr. 10).

66. S ohledem na výše uvedené se v dané situaci jeví jako zcela vhodné řešení pro účely veřejné potřeby (umístění náměstí Harfa v této části lokality) tuto potřebu distribuovat a (i) umístit náměstí na plochu nacházející se na pozemku parc.č. 3283 v k.ú. Libeň, který je ve vlastnictví DP, nebo (ii) náměstí umístit v rámci realizace projektu Nové centrum Vysočany v jeho severní části, případě tyto možnosti vhodně zkombinovat. Každá z těchto variant bude z hlediska požadované rozlohy náměstí Harfa vyhovující.

67. K postupu správního soudu při zkoumání proporcionality (tj. přiměřenosti zásahu do vlastnického práva soukromých osob) obsahu napadeného územního plánu lze odkázat např. na rozsudek č.j. 4 Ao 3/2010-54, ve kterém Nejvyšší správní soud uvádí „Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahu); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).“

68. Zjevně neproporcionální je rovněž možný ekonomický důsledek vymezení části Pozemků 1 Podatele jako plochy náměstí Harfa, neboť dle ust. § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích ve znění pozdějších předpisů, jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky,

veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru, veřejným prostranstvím, přičemž jeho zvláštní užívání (zábor) je na území hl. m. Prahy zpoplatněno (s účinností od 1.1.2026 dle vyhlášky č. 16/2025 Sb. hl. m. Prahy, o místním poplatku za užívání veřejného prostranství, ve znění pozdějších předpisů. I přestože současné znění ust. § 5 odst. 1 písm. b) příslušné vyhlášky z této povinnosti vlastníka veřejného prostranství osvobozuje, činí tak pouze v případě, pokud vlastník toto prostranství použije pro „vlastní potřeby“. Nejen, že tento pojem může být ve vztahu k činnosti Podatele vykládán v průběhu času restriktivně a cíleně nezahrnovat některé akce, které na svých pozemcích pořádá, ale znění příslušné vyhlášky může být zastupitelstvem hl. m. Prahy kdykoli změněno a podmínky pro osvobození od poplatku za zábor veřejného prostranství výrazně omezeny. S ohledem na klíčovou roli této multifunkční Plochy a její intenzivní využití ze strany Podatele (cca 150 dní v roce), by tak její zařazení pod pojem veřejné prostranství – náměstí ve smyslu ust. § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích ve znění pozdějších předpisů, a s ním spojené povinnosti, mohlo mít na Podatele významný negativní ekonomický dopad.

E. Absence zohlednění stávajícího hlukového a dopravního zatížení území

69. Z hlediska transformace předmětné lokality č. 052 / Harfa je v první řadě nezbytné uvážit specifické podmínky její stávající podoby a využití, a to zejména v souvislosti s provozem komplexu občanské vybavenosti O2 areny a O2 universum a stávajících dopravních kapacit komunikace Českomoravská. Oba tyto prvky kumulativně ovlivňují charakter území a při navrhování nové výstavby v této části lokality je nezbytné je zohlednit a zajistit vzájemnou koexistenci všech funkcí. Z podstaty provozu O2 areny a O2 universum, jakožto významného kulturního a sportovního centra, logicky plyne zvýšené hlukové či dopravní zatížení jeho okolí. I přesto Zpracovatel do této části lokality a bezprostřední blízkosti navrhuje zastavitelné obytné plochy, a to bez jakékoli regulace ploch bydlení, jež jsou z hlediska hlukového zatížení tou nejsenzitivnější funkcí možného způsobu využití.

70. Navíc, stávající dopravní zatížení v jižní části tohoto území již nyní významně převyšuje kapacity sběrné komunikace Českomoravská. Nová výstavba v kapacitě navržené MP a ÚS Vysočany tuto situaci ještě významně zhorší. Pro zachování bezpečnosti a plynulosti provozu v lokalitě je tak nutné dopravu z transformačních ploch vést nejen jižním směrem stávající komunikací Lisabonská na Českomoravskou, ale dopravními

opatřeními ji rovnoměrně distribuovat východním směrem do Freyovy či na Sokolovskou.

71. Podatel si je vědom, že v detailu regulace a navržené systematiky MP nelze výše uvedené specifické podmínky koexistence komplexu O2 areny a O2 universum, vč. parkovacího domu na pozemku parc.č. 3344/36 v k.ú. Libeň, a nově navržené okolní zástavby (ať již pro bydlení, administrativu, obchod, služby, veřejnou vybavenost apod.) individuálně řešit, byť se o to Zpracovatel individuálním regulativem pro využití území (300) pokouší. Systematika návrhu MP však Zpracovateli poskytuje i další nástroje, jak tuto skutečnost řešit, přičemž jeden z nich Zpracovatel pro regulaci této plochy již využívá.

72. Návrh MP pro nově vymezené transformační plochy obklopující komplex občanské vybavenosti O2 areny a O2 universum (tj. mimo jiné i pro transformační plochy č. 411/052/2476, 411/052/2244 či 411/052/2477), resp. jejich části (viz Obr. 16), v souladu s čl. 160 stanoví jako podmínku pro rozhodování v tomto území, a to uzavření plánovací smlouvy. Dle čl. 161 odst. 2 návrhu textové části MP platí, že základní obsah plánovací smlouvy definovaný v čl. 161 může být pro konkrétní plochu individuálně doplněn v krycím listu podmíněnosti.

73. V daném případě tak navrhujeme, aby byl do krycího listu plochy podmíněné plánovací smlouvou č. 994/052/1005 (zahrnující transformační plochy č. 411/052/2476, 411/052/2244 či 411/052/2477, resp. jejich části) doplněn požadavek na závazek investorů navrhujících novou výstavbu v tomto území (i) eliminovat v záměrech navržených do blízkosti O2 arena a O2 universum plochy bydlení, (ii) provést nezbytná protihluková opatření odpovídající stávající kumulativní hlukové zátěži v území, jejichž dostatečnost bude prokázána hlukovým měřením, a (iii) předložit dopravní studie posuzující dostatečnost dopravních kapacit komunikací Českomoravská, Ocelářská, Lisabonská, vč. navazujících dopravních uzlů, a to se zohledněním navýšením dopravního zatížení generovaného novou výstavbou, případně k přijetí nezbytných dopravních opatření pro zachování bezpečnosti a plynulosti provozu na těchto komunikacích.

(Obr. 16 – Plochy, v nichž je rozhodování podmíněno uzavřením plánovací smlouvy)

74. Podatel současně požaduje, aby výše uvedené bylo rovněž zohledněno v současně projednávané ÚS Vysočany, o jejímž pořízení Pořizovatel v roce 2023 rozhodl, a která má dle schváleného zadání sloužit nejen jako podklad pro pořízení MP, ale i jako podklad pro rozhodování v území zpodrobňující regulaci navrženou MP. V této ÚS Vysočany, na rozdíl od obecného MP, Zpracovatel/Pořizovatel může specifikovat funkční využití jednotlivých

stavebních bloků (tj. z důvodu hlukové zátěže eliminovat plochy pro bydlení v zástavbě bezprostředně přiléhající O2 areně a O2 universum, a to např. ve prospěch ploch pro administrativu, služby či obchod.). Současně může schválení stavebních záměrů navrhovaných do tohoto území podmínit již výše zmíněným (i) provedením nezbytných protihlukových opatření odpovídající stávající kumulativní hlukové zátěži v území, jejichž dostatečnost bude prokázána hlukovým měřením, a (ii) předložením dopravní studie posuzující dostatečnost dopravních kapacit komunikací Českomoravská, Ocelářská, Lisabonská, vč. navazujících dopravních uzlů, a to se zohledněním navýšením dopravního zatížení generovaného novou výstavbou, případně přijetím nezbytných dopravních opatření pro zachování bezpečnosti a plynulosti provozu na těchto komunikacích. Ve výše uvedeném smyslu k návrhu ÚS Vysočany Podatel ve stanovené lhůtě uplatnil své připomínky.

IV. Shrnutí

75. Podatel shrnuje základní obsah námitek k návrhu MP následovně:

(i) Zveřejněný návrh MP je ve zjevném rozporu, neboť na jedné straně je v něm opakovaně deklarován veřejný zájem na zachování stávající občanské vybavenosti (mj. i s ohledem na její hierarchický význam v rámci území hl. m. Prahy), přičemž oproti tomu na straně druhé na soukromých Pozemcích 1 ve vlastnictví Podatele, které jsou nepostradatelnou součástí komplexu občanské vybavenosti O2 areny a O2 universum, vymezuje bodem a navazující plochou (kruhovým perimetrem) závazný požadavek č. 223/052/1029 na umístění plochy veřejného prostranství – náměstí Harfa o minimální rozloze 5.000 m², který je v zásadní kolizi se současným využitím této multifunkční Plochy a s jeho klíčovou funkcí při pořádání kulturních a sportovních akcí O2 areny. Tímto individuálním regulativem návrh MP provoz O2 areny a O2 universum, jakožto stavby občanské vybavenosti celorepublikového významu, do budoucna zásadním způsobem ovlivňuje a omezuje, což je ve zjevném rozporu s cíli MP, které jsou v jeho návrhu opakovaně zdůrazňovány.

I přes dílčí odlišnosti jednotlivých staveb veřejné vybavenosti a samotných lokalit na území hlavního města Prahy, je pro všechny stavby veřejné vybavenosti za účelem jejich zachování a ochrany zásadní posoudit, zda regulace využití pozemků s nimi bezprostředně sousedících navržená MP činnost této vybavenosti neovlivní, neomezí či dokonce znemožní. To se bohužel v případě komplexu staveb občanské vybavenosti O2 areny a O2 universum, např. na rozdíl od jiných staveb veřejné vybavenosti, na které Podatel výše v tomto podání upozorňuje, v rozporu se zákazem diskriminace a bez řádného zdůvodnění, zjevně nestalo.

Zveřejněný návrh MP je v rozporu s legitimním očekáváním Podatele odvozeným od návrhu MP zveřejněného v roce 2022 a Smlouvy o spolupráci uzavřené v roce 2024 s investory a Městskou částí Praha 9, kdy požadavky na umístění veřejných prostranství (vč. náměstí) vyjádřené v návrhu regulace transformační plochy nových struktur č. 411/052/2106 v roce 2022, měly být v rámci dělení a převymezení transformačních ploch provedeném v návrhu MP z roku 2025 vymezeny právě v transformační ploše nových struktur č. P101-411/052/2244 odpovídající hranici území řešeného projektem Nové centrum Vysočany, jak je deklarován ve Smlouvě o spolupráci. Namísto toho byly tyto požadavky zcela nečekaně a v rozporu s deklarovanými cíli návrhu MP na zachování a ochrany stávající občanské vybavenosti přeneseny na Podatele, a to požadavkem na umístění náměstí Harfa o min. rozloze 5.000 m² výhradně na Pozemcích 1 v jeho vlastnictví. Oproti tomu v transformační ploše nových struktur č. P101-411/052/2244 (odpovídající hranici území řešeného projektem Nové centrum Vysočany) v souvislosti požadavky na veřejná prostranství zůstaly i nadále jen parametrické regulativy.

(iv) Návrh MP je dále ve zjevném rozporu s požadavkem ustálené judikatury Nejvyššího soudu na tom aby omezení vlastnického práva soukromých osob bylo činěno „jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli“, neboť (i) i přestože Zpracovatel v rámci návrhu MP identifikuje veřejnou potřebu umístění náměstí Harfa o min. rozloze 5.000 m² v příslušné části lokality, (ii) tak současně pozemek ve vlastnictví DP (fakticky vlastněného Hlavním městem Prahou) o požadované velikosti a vhodné ploše cca 5.000 m² nacházející se v ideálním místě (u výstupu ze stanice metra Českomoravská) určí k transformaci a zastavění novými budovami, a (iii) namísto toho uspokojení této veřejné potřeby přenesl zcela na Podatele, kdy mu v rámci regulace využití Pozemků 1 stanoví konkrétní požadavek na umístění náměstí Harfa o min. rozloze 5.000 m².

(v) V rámci návrhu MP, a to zejména regulativů budoucího využití transformačních ploch v lokalitě č. 052 / Harfa přiléhajících ke komplexu občanské vybavenosti O2 areny a O2 universum, vč. parkovacího domu, zcela absentuje individuální regulativ či stanovená podmíněnost pro výstavbu navrženou do tohoto území zohledňující její současné specifické hlukové i dopravní zatížení.

76. A proto z výše uvedených důvodů navrhuje, aby:

(i) byl z návrhu MP v rámci individuálních regulativů transformační plochy [T] č. 411/052/2476 odstraněn požadavek pod označením č. 223/052/1029 na umístění veřejného prostranství, tj. náměstí Harfa o min. rozloze 5.000 m²;

veřejná potřeba na umístění veřejného prostranství – náměstí byla v dané lokalitě v souladu s principem proporcionality spravedlivě a nediskriminačním způsobem distribuována (i) na plochu nacházející se na pozemku parc.č. 3283 v k.ú. Libeň, který je ve vlastnictví DP, nebo (ii) v rámci severní části území řešeného projektem Nové centrum Vysočany, případně případě tyto možnosti umístění byly vhodně zkombinovány (viz Obr. 17); a aby (Obr. 17 – Návrh umístění veřejného prostranství – náměstí)

byl do krycího listu plochy podmíněné plánovací smlouvou č. 994/052/1005 (zahrnující transformační plochy č. 411/052/2476, 411/052/2244 či 411/052/2477, resp. jejich části) doplněn požadavek na závazek investorů navrhujících novou výstavbu v tomto území (i) eliminovat v záměrech navržených do blízkosti O2 arena a O2 universum plochy bydlení, (ii) provést nezbytná protihluková opatření odpovídající stávající kumulativní hlukové zátěži v území, jejichž dostatečnost bude prokázána hlukovým měřením, a (iii) předložit dopravní studie posuzující dostatečnost dopravních kapacit komunikací Českomoravská, Ocelářská, Lisabonská, vč. navazujících dopravních uzlů, a to se zohledněním navýšením dopravního zatížení generovaného novou výstavbou, případně k přijetí nezbytných dopravních opatření pro zachování bezpečnosti a plynulosti provozu na těchto komunikacích.

Přílohy:

Příloha 1 – Výpisy z katastru nemovitostí pro LV č. 2439 v k. ú.

Vysočany, LV č. 7024 v k. ú. Libeň Příloha 2– Vyznačení Pozemků na katastrální mapě

Příloha 3 – Smlouva o spolupráci

Příloha 4 – Plná moc

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Umístění bodové značky pro náměstí je navrženo v právní kontinuitě s ÚP SÚ HMP. Cílem umístění bodové značky je vymezení multifunkčního prostoru v blízkosti O2 arény, v oblasti, kde se mísí technická obsluha arény, společenské akce a rovněž velké veřejné prostranství. Přesun značky na transformační plochu 411/025/2467 nepovažujeme za vhodný vzhledem k tomu, že se jedná o ucelený stavební blok, jehož součástí může být veřejně přístupná část jako předprostor stanice metra. V ploše u výstupu z metra (411/025/2467) je dále vymezeno uliční propojení, které zajistí přímé propojení mezi Drahohejlovou a Ocelářskou ulicí. Umístěním značky do plochy 411/052/2476 sleduje návrh iniciaci vytvoření velkolepého

prostranství bez ztráty jeho funkčnosti vůči aréně O2. Zároveň uvádíme, že se jedná o území podmíněné plánovací smlouvou a předpokládá se zde veřejná architektonická soutěž na řešení předmětných prostranství.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem

sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP

přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035558

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 461

Podatel | **Běhounek Tomáš, Mgr., advokát**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00ZNT

Lokalita | 156, 852, 052

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Vyjádření

Podatel požaduje, aby byl do krycího listu plochy podmíněné plánovací smlouvou č. 994/052/1005 (zahrnující transformační plochy č. 411/052/2476, 411/052/2244 či 411/052/2477, resp. jejich části) doplněn požadavek na závazek investorů navrhujeících novou výstavbu v tomto území (i) eliminovat v záměrech navržených do blízkosti O2 arena a O2 universum plochy bydlení, (ii) provést nezbytná protihluková opatření odpovídající stávající kumulativní hlukové zátěži v území, jejichž dostatečnost bude prokázána hlukovým měřením, a (iii) předložit dopravní studie posuzující dostatečnost dopravních kapacit komunikací Českomoravská, Ocelářská, Lisabonská, vč. navazujících dopravních uzlů, a to se zohledněním navýšením dopravního zatížení generovaného novou výstavbou, případně k přijetí nezbytných dopravních opatření pro zachování bezpečnosti a plynulosti provozu na těchto komunikacích.

Odůvodnění

I. Úvod

1. Dne 7.6.2012 Zastupitelstvo hl. m. Prahy (dále jen „Zastupitelstvo“) usnesením č. 2M/2 schválilo pořizování nového územního plánu hl. m. Prahy, tzv. Metropolitního plánu (dále jen „MP“), který by měl nahradit v současné době platný územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, který byl schválen dne 9. 9. 1999 usnesením Zastupitelstva HMP č. 10/05, ve znění jeho následných změn (dále jen „ÚP“). Pořizovatelem MP je Odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy (dále jen „OÚR MHMP“ nebo „Pořizovatel“) a jeho zpracovatelem je Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy (dále jen „IPR“ nebo „Zpracovatel“).

2. Návrh MP byl v souladu s § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „Stavební zákon

2006“), projednán v rámci společného jednání již v období od 16.4.2018 do 27.7.2018. Veřejně byl návrh MP následně projednán v období od 26.4.2022 do 30.6. 2022. Na základě vyhodnocení výsledků společného a veřejného projednání zajistil Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem Zastupitelstva podstatnou úpravu návrhu MP ve smyslu § 53 odst. 1 a 2 Stavebního zákona 2006 a rozhodl o konání jeho opakovaného veřejného projednání. S ohledem na přechodné ustanovení § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Stavební zákon“), se pořizování MP dokončí podle právních předpisů platných v době jeho prvního projednání, tedy dle Stavebního zákona 2006.

3. Dne 20.10.2025 OÚR MHMP veřejnou vyhláškou oznámil zveřejnění úplného návrhu MP k opakovanému veřejnému projednání a stanovil dva termíny jeho konání na dny 19.11.2025 a 26.11.2025. Zároveň subjekty dotčené návrhem MP, dotčené orgány státní správy a veřejnost poučil, že dle § 52 odst. 3 Stavebního zákona 2006 ve spojení s § 172 odst. 1 a 5 a § 39 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Správní řád“), lze nejpozději do 7 dnů ode dne druhého termínu opakovaného veřejného projednání, tj. do 3. 12. 2025 včetně, uplatnit stanoviska, připomínky a námítky k vystavenému návrhu MP.

II. Aktivní legitimace Podatele k uplatnění námitek

4. Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. 458/1, 458/2, 458/4, 460/5, 464/1, 464/3, 464/11, 464/12, 464/13, 464/14, 464/17, 464/18, 464/22, 464/23, 464/28, 480/18, 480/19, 480/27, 485/5, 485/20, 507/1, 507/4, 1935/1, 1936/1 a 1936/2 v k.ú. Vysočany, zapsaných na LV č. 2439, ve správním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „Pozemky 1“) a pozemků parc. č. 3343/9, 3343/29, 3343/30, 3343/32, 3343/35, 3343/37, 3343/38, 3343/41, 3343/42, 3343/43, 3343/47, 3343/48, 3343/49, 3343/56, 3343/58, 3343/60, 3343/79, 3343/80, 3343/81, 3343/82, 3343/83, 3343/84, 3343/85, 3343/86, 3343/88, 3343/89, 3343/90, 3343/109, 3343/110, 3343/112, 3343/113, 3343/114, 3343/115, 3343/116, 3343/118, 3344/1, 3344/13, 3344/14, 3344/15, 3344/18, 3344/36, 3918/1, 3918/2, 3918/3, 3918/8, 3918/9, 3918/11, 3918/12, 3918/14, 3918/15, 3918/16, 3918/17, 3919/1, 3919/2, 3919/8 a staveb, které jsou jejich součástí, v k.ú. Libeň, zapsaných na LV č. 7204, ve správním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „Pozemky 2“, společně s Pozemky 1 dále jen „Pozemky“).

5. Vlastnické právo k Pozemkům Podatel dokládá výpisy z katastru nemovitostí LV č. 2439 pro k.ú.

Vysočany a LV č. 7204 pro k.ú. Libeň, které tvoří Přílohu 1 tohoto podání.

6. Pořizovatel v oznámení o konání opakovaného veřejného projednání subjekty dotčené návrhem MP, dotčené orgány státní správy a veřejnost dále poučil o tom, že upravený návrh MP se dle ust. § 53 odst. 2 věty třetí Stavebního zákona 2006 v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu měněných částí.

7. Jak vyplývá ze zveřejněného návrhu textové části MP s vyznačenými změnami, došlo v daném případě, oproti dříve zveřejněnému návrhu MP k zásadním změnám v obsahu textové i grafické části návrhu MP, a to ať již obecným změnám spojeným s nabytím účinnosti nového Stavebního zákona a na něj navazujícího nového nařízení Rady hl. m. Prahy č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) (dále jen „PSP“), či změnám konkrétním, věcně revidujícím jednotlivé parametry regulace využití území hl. m. Prahy jako je způsob a míra využití, prostorová či výšková regulace apod.

8. Jak vyplývá z Hlavního výkresu struktury MP (Z 02), jsou dotčené Pozemky Podatele zahrnuty do vymezené lokality č. 052 / Harfa. Ve vztahu k této lokalitě došlo v mezidobí, tj. od veřejného projednání návrhu MP v roce 2022, k zásadním změnám, a to mj. (i) ke změně samotného územního vymezení lokality (nárůst její rozlohy o 110.000 m²), (ii) převymezení jednotlivých transformačních ploch v rámci lokality (z původních tří (3) transformačních ploch nové struktury s podrobnými požadavky mj. na množství uličních prostranství, městských parků, veřejných prostranství či občanské vybavenosti je nyní navrhováno dvanáct (12) transformačních ploch doplňujících stávající struktury a pouze jedna (1) transformační plocha v oblasti nových struktur), (iii) navržení nových požadavků na veřejná prostranství s individuálními regulativy (např. veřejné prostranství vymezené bodem č. 223/052/1029 – náměstí Harfa), či (iv) rozšíření rozlohy místa se stanovenou hladinou věží (dříve VIIb. Harfa, nyní XI. Harfa), vč. změny maximální výšky atd.

9. Kromě výše uvedeného v textové části návrhu MP došlo k výrazným změnám způsobu vymezení veřejných prostranství (čl. 79 a násl.), ke změně regulace způsobu využití zastavitelné obytné lokality (a nově i plochy), míry využití území k zastavění pro transformační plochy doplňující stávající struktury (čl. 76), novému způsobu parametrických regulativů pro zástavbu v transformačních a rozvojových plochách v čl. 95 a násl., a mnoha dalším změnám relevantním pro možné budoucí využití dotčených Pozemků.

10. Zásadním důvodem, který v daném případě odůvodňuje aktivní legitimaci Podatele, je skutečnost, že od roku 2022 v rámci lokality č. 052 / Harfa zahrnující dotčené Pozemky výrazně pokročila příprava

stavebních záměrů uvažovaných či již navržených v jejich okolí. V této souvislosti byla v červnu 2024 mezi Městskou částí Praha 9, investory stavebních záměrů připravovaných v bezprostředním sousedství dotčených Pozemků a Podatelem uzavřena Smlouva o spolupráci, a to mimo jiné za účelem ochrany zájmů Podatele na dotčených Pozemcích. Kopie této smlouvy tvoří Přílohu 3 tohoto podání. V této souvislosti byl v roce 2023 příslušnými investory podán podnět ke změně platného ÚP č. 101/2023, který je v současné době projednáván jako změna Z3689 a je součástí vlny změn č. 046.

11. Významnou skutečností relevantní pro hodnocení aktivní legitimace Podatelů je rovněž fakt, že v roce 2023 bylo z podnětu OÚR MHMP zahájeno pořizování Územní studie Vysočany (dále jen „ÚS Vysočany“), a to ve smyslu ust. § 25 Stavebního zákona 2006, tj. územní studie prověřující možnosti a podmínky změn v předmětném území. Dle schváleného zadání má ÚS Vysočany sloužit nejen jako podklad pro rozhodování v území v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, ale zároveň jako podklad pro pořizování nové územně plánovací dokumentace hl. m. Prahy. Dne 16.10.2025 OÚR MHMP veřejnou vyhláškou pod č.j. MHMP 996197/2025 oznámil zveřejnění návrhu ÚS Vysočany, stanovil termín jejího veřejného projednání na 5.11.2025 a zároveň subjekty dotčené jejím návrhem, dotčené orgány státní správy a veřejnost poučil, že k návrhu ÚS Vysočany mohou uplatnit své připomínky, a to do dne 5.12.2025 včetně.

12. V současné době tak probíhá nejen opakované veřejné projednání návrhu MP, ale rovněž veřejné projednání ÚS Vysočany, která (dle schváleného zadání) má být v mj. lokalitě č. 052 / Harfa jeho podkladem. Tyto dva územně plánovací dokumenty tak je nutné posuzovat současně ve vzájemných souvislostech.

13. S ohledem na délku pořizování MP trvající více než 13 let, rozsáhlost a komplikovanost samotného návrhu MP zahrnující stovky stran textu a desítky výkresů grafické části, zjevnou provázanost a vzájemnou podmíněnost nastavených regulativů, prokazatelnou změnu vlastnické struktury v dotčených územích a s tím související proměnlivost veřejných i soukromých zájmů, je nutné zásadu koncentrace vyjádřenou v ust. § 53 odst. 2 věty třetí Stavebního zákona 2006 vykládat nikoli restriktivně, ale naopak, ve prospěch vlastníků pozemků a staveb dotčených navrženou regulací, aby tito měly po celou dobu zákonného procesu pořizování závazné územně plánovací dokumentace možnost řádně a v dostatečném rozsahu hájit svá práva a legitimní zájmy.

14. Navrhovaným MP je Podatel, jakožto vlastník funkčního celku Pozemků a staveb, dotčen na svém vlastnickém právu k těmto nemovitostem, proto, z důvodů níže uvedených, k návrhu MP podává námítky.

III. Námítky

A. Vnitřní rozpornost návrhu MP

15. Jak vyplývá z čl. 149 textové části návrhu MP, klade návrh MP důraz mj. na ochranu stávající veřejné vybavenosti zahrnující vybavenost komerční (tj. budovy, jiné stavby a pozemky sloužící pro obchod, služby a pracovní příležitosti), vybavenost občanskou (tj. zejména budovy, jiné stavby a pozemky sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva apod.) a vybavenost rekreační (tj. zejména budovy, jiné stavby a pozemky sloužící pro sport, rekreaci a relaxaci, včetně se sportem souvisejícího obchodu, služeb, ubytování a administrativy apod.). Dle čl. 149 odst. 1 textové části návrhu MP „Metropolitní plán stanovuje hlavní síť stávající veřejné vybavenosti, která je určena k zachování. Pro účely ochrany se na celém území vymezuje síť občanské a rekreační vybavenosti, [...]“

16. V odůvodnění návrhu textové části MP pak k tomuto tématu Zpracovatel uvádí, že ochrana stávající veřejné vybavenosti vychází z požadavků na ochranu a rozvoj hodnot v území, jež jsou definovány jako jeden z hlavních úkolů územního plánování vyjádřený v ust. § 19 odst. 1 písm. a) a

b) Stavebního zákona 2006, resp. v ust. § 39 písm. a) a b) nového Stavebního zákona. Jako zásadní z hlediska nezbytnosti ochrany pak Zpracovatel vnímá zejména vybavenost občanskou a rekreační, která se nejvýznamněji podílí na kvalitě života ve městě.

17. V odůvodnění návrhu textové části MP pak Zpracovatel dále konstatuje, že v mezidobí, tj. od roku 2022, v upraveném návrhu byla v rámci projednání rozšířena vrstva ploch veřejné vybavenosti. Podkladem pro širší vymezení občanské vybavenosti byla dle Zpracovatele bodová vrstva návrhu MP pro společné jednání, rozsah vymezení ploch VV – veřejná vybavenost v platném ÚP, data Územně analytických podkladů (funkční systémy, využití území, prostupnost území – ploty areálů a veřejná přístupnost) a současný stav. Dalším podkladem pro vymezení veřejné vybavenosti byly majetkoprávní vztahy a hierarchický význam vymezované instituce. Konkrétní vyznačení rozsahu veřejné vybavenosti dle Zpracovatele vycházelo mj. ze současného stavu se zohledněním vymezení veřejných prostranství, parku ve volné zástavbě apod. a přiměřeně dle katastru nemovitostí.

18. Význam ochrany občanské vybavenosti v rámci zveřejněného návrhu MP vyplývá mj. i ze samotného textu čl. 149 odst. 3, dle kterého „Stávající občanská vybavenost je značena bodem, případně plochou. Bod představuje umístění a plocha rozlohu stávající občanské vybavenosti, kterou je nutné zachovat. Její přesné umístění je možné měnit, pokud se plocha výrazně neodchýlí od vyznačeného

bodů a její stávající rozloha zůstane zachována. Stejně tak je možné měnit konkrétní účel občanské vybavenosti v závislosti na aktuální potřebě a zároveň ve vymezené ploše umísťovat související stavby, veřejná prostranství a stavby dopravní a technické infrastruktury.“

19. Jak vyplývá z Hlavního výkresu struktury MP (Z 02), je v rámci lokality č. 052 / Harfa k ochraně a zachování ve smyslu výše uvedeného čl. 149 odst. 3 MP vymezena stávající stavba, resp. komplex staveb občanské vybavenosti multifunkční haly O2 arena a přilehlého multifunkčního kongresového a kulturního centra O2 universum (dále též jen „O2 arena“).

(Obr. 1 – Komplex staveb občanské vybavenosti O2 arena)

20. Z hlediska hierarchického významu vymezované instituce (ve smyslu odůvodnění čl. 149 textové části MP) patří O2 arena mezi stavby občanské vybavenosti, které svým významem zdaleka přesahují hranice hlavního města Prahy. Pro ilustraci uvádíme několik málo sportovních akcí, které se v O2 areně v posledních letech uskutečnily či jsou naplánovány: Mistrovství světa v hokeji (2004, 2015, 2024), Mistrovství světa v krasobruslení (březen 2026), Mistrovství Evropy v halové atletice (2015), Mistrovství světa ve florbalu (2008, 2018, 2028), Mistrovství Evropy v házené (leden 2030), opakovaně finále tenisového FED CUP/Billie Jean King Cup – naposledy v listopadu 2021 atd. Současně platí, že se v O2 areně i O2 universum každý rok koná cca 40 – 50 koncertů největších domácích i zahraničních umělců. Každý rok O2 arenu navštíví více než 1,2 mil. návštěvníků, přičemž např. v roce 2024, společně s Mistrovstvím světa v hokeji, to bylo více než 1,6 mil. osob. V neposlední řadě je nutné připomenout, že O2 arena sehrála zásadní roli i v rámci Covidové pandemie, kdy bylo v prostorech O2 universum Ministerstvem zdravotnictví a Ústřední vojenskou nemocnicí Praha zřízeno očkovací centrum, ve kterém bylo např. v období od května do září 2021 aplikováno více než 0,5 mil. dávek vakcín

21. Je nezpochybnitelné, že O2 arena je svým využitím a poskytovanými kulturními, sportovními i veřejnými službami komplexem staveb občanské vybavenosti nikoli pouze regionálního, ale celorepublikového významu. Svou velikostí i významem patří mezi nejmodernější multifunkční centra Evropy.

22. Významným specifikem O2 areny, se kterým je Podatel, jakožto její provozovatel, v rámci pořádání sportovních a kulturních akcí nucen pracovat, je její umístění. O2 arena se nachází v širším centru hlavního města Prahy, na hranici katastrálních území Libně a Vysočan. Z hlediska charakteru území se jedná o rozsáhlé historicky transformační území mezi ulicemi Českomoravská, Ocelářská a Freyova. Komplex občanské vybavenosti, tj. O2 arena

a O2 universum, se nachází v západní části tohoto území mezi ulicemi Českomoravská a Ocelářská a, jak je patrné z Obr. 2 (viz níže), je ze všech stran obklíčen komunikacemi či stávající zástavbou (Galerie Harfa, STAGES Hotel, administrativní budovy č.p. 2532 a č.p. 2510 při ulici Lisabonská, průmyslový objekt č.p. 278).

(Obr. 2 – Stávající zástavba v okolí O2 arena a O2 universum)

23 Právě s ohledem na zřejmé významně omezující podmínky, které okolní zástavba O2 areně a její činnosti klade, se pro pořádání téměř všech sportovních a kulturních akcí v O2 areně v průběhu celého roku stala nepostradatelnou plocha nacházející se v severní části území v rámci Pozemků 1 (viz Obr. 3 níže), jež jsou rovněž ve vlastnictví Podatele (dále též jen „Plocha“).

(Obr. 3 – Manipulační a zpevněné plochy O2 areny)

24. Dotčená Plocha je v souvislosti s kulturními a sportovními akcemi O2 areny v průběhu celého roku (v posledních letech celkem cca 150 dní v roce) využívána jako multifunkční dočasné zázemí pro dopravní a technickou infrastrukturu, včetně s tím související dočasné odstavné plochy pro parkování obslužných vozidel (technický doprovod, kamiony atd.), přenosových vozů, policejních vozidel atp. V souvislosti s kulturními a sportovními akcemi O2 areny jsou na předmětné Ploše umísťovány rovněž další dočasné stavby a zařízení jako např. montované stany a haly (stáže, kurty), mobilní ledové plochy, trhy, výstavní stánky firem, pouťové atrakce, dlouhodobé instalace navigačního systému a reklamních ploch různých formátů, podia mobilní tribuny, konstrukce pro umístění zvukových a světelných zařízení pro živou a reprodukovanou hudbu či dočasná sportovní zařízení (beachvolejbal apod.). V neposlední řadě toto místo slouží jako součást evakuačního shromaždiště až pro 30.000 osob.

25. Předmětná Plocha se stala nepostradatelnou integrální součástí komplexu O2 areny, bez které nelze řadu sportovních či kulturních akcí vůbec realizovat či zabezpečit. Tato Plocha má pro Podatele a komplex O2 areny klíčový význam a, jak je patrné z Obr. 2 a 3, nelze ji žádnými jinými plochami/pozemky v sousedství O2 areny substituovat, neboť jsou všechny zastavěné trvalými stavbami občanské vybavenosti, administrativních budov, veřejně přístupnými vozidlovými i pěšími komunikacemi či městskou zelení.

26. Ve zveřejněném návrhu MP Zpracovatel vymezil dotčenou Plochu jako součást lokality č. 052 / Harfa s kódem využití Z (03) / O [T], která je celkově definována jako lokalita zastavitelná stavební, zastavitelná obytná, transformační s hybridní strukturou. Jak již bylo upozorněno výše v odst. 8 tohoto podání, je v rámci lokality č. 052 / Harfa vymezeno celkem dvanáct (12) transformačních ploch

doplňujících stávající struktury a jedna (1) transformační plocha v oblasti nových struktur, jejichž využití je podrobněji regulováno stanovením konkrétních koeficientů.

27. Jak je patrné níže z Obr. 4, nachází se komplex staveb občanské vybavenosti O2 areny a O2 universum (v rámci Hlavního výkresu struktury (Z 02) je definován žlutým bodem a obvodovou čarou plochy) ve stabilizované ploše lokality č. 052 / Harfa, tj. části lokality se stávajícím ustáleným charakterem, ve které se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. Připuštěny jsou v této stabilizované části lokality pouze dílčí změny, ovšem vždy se zohledněním stávajícího charakteru tohoto území.

28. Naopak, dotčená multifunkční Plocha ve vlastnictví Podatele navazující na O2 arenu v severní části území je návrhem MP v rámci lokality č. 052 / Harfa zahrnuta do transformační plochy [T] č. 411/052/2476 o rozloze 47.579 m², doplňující stávající strukturu, tj. do části lokality, ve které se předpokládá nová výstavba a jsou pro ni návrhem MP stanoveny individuální regulativy struktury, způsobu a míry využití, vč. výškové regulace.

(Obr. 4 – Vymezení O2 areny a dotčené plochy v rámci Hlavního výkresu struktury Z 02)

29. V rámci individuálních regulativů této transformační plochy je návrhem MP pod označením č. 223/052/1029 vymezen požadavek na umístění veřejného prostranství – náměstí o minimální rozloze 5.000 m², a to v okolí 100 metrů od vyznačeného bodu (dále též jen „náměstí Harfa“). Pro tento požadavek dle čl. 147 odst. 2 textové části návrhu MP platí, že v hranicích stanoveného bodu a v rámci příslušné transformační plochy, musí být umístěno náměstí nebo jeho část o požadované minimální rozloze. Zároveň dle čl. 147 odst. 3 návrhu textové části MP platí, že v hranicích stanoveného okolí bodu je možné umístit záměr (tj. fakticky provádět jakoukoli trvalou či dočasnou stavební činnost, případně změnu využití území) za podmínky, že požadovaná plocha náměstí zcela leží v ploše tohoto záměru nebo je její umístění prokázáno řešením stanoveným v rámci: a) Územního plánu části Prahy nebo regulačního plánu, b) územní studie (je-li zpracována pro rozhodování v tomto území), či c) zastavovací studie se souhlasem vlastníků, která obsahuje souhlas vlastníků podílejících se na splnění tohoto požadavku s obsaženým řešením.

30. Výše uvedená individuální regulace předmětné transformační plochy požadující umístění veřejného prostranství - náměstí Harfa o min. rozloze 5.000 m², v její (kruhovém perimetrem) vymezené části zahrnující reálně pouze Pozemky Podatele, má zásadní negativní dopad na budoucí užívání multifunkční Plochy, neboť do budoucna významně omezuje její využití a funkci integrálně spjatou

s činností stavby občanské vybavenosti O2 areny a téměř vylučuje, aby Podatel podobu této Plochy potřebám O2 areny flexibilně přizpůsoboval.

31. V rámci navržené regulace tak Zpracovatel a Pořizovatel způsobil nejen kolizi veřejného zájmu na vymezení ploch veřejného prostranství a veřejného zájmu na zachování a ochraně stávající občanské vybavenosti, ale zároveň zjevně neuvážil dopad této regulace na soukromé zájmy Podatele, jakožto vlastníka multifunkční Plochy, kterou bez dalšího uvážení objektivních potřeb komplexu O2 areny a O2 universum nezbytného přezkoumatelného odůvodnění vymezil k veřejnému užívání a konkrétní podobě čtvrtového náměstí Harfa.

32. Nejvyšší správní soud ve své judikatuře opakovaně zdůrazňuje, že zásahy do vlastnického práva územním plánem musí být přiměřené (např. rozsudek č.j. 5 As 175/2014-29 nebo č.j. 1 Ao 4/2011-42) a odůvodněné dostatečně silným veřejným zájmem přesahujícím vlastnické právo vlastníka (rozsudek č.j. 5 As 223/2020-63).

33. Jak vyplývá z výše uvedeného, je návrh MP ve zjevném rozporu, neboť, na jedné straně je opakovaně deklarován veřejný zájem na zachování stávající občanské vybavenosti (mj. i s ohledem na její hierarchický význam v rámci území hl. m. Prahy), a současně na straně druhé na soukromých Pozemcích 1 ve vlastnictví Podatele zahrnujících multifunkční Plochu, která je nepostradatelnou součástí komplexu občanské vybavenosti O2 areny a O2 universum, vymezují bodem a navazující plochou (kruhovým perimetrem) závazný požadavek č. 223/052/1029 na umístění plochy veřejného prostranství – náměstí Harfa o minimální rozloze 5.000 m², který je v zásadní kolizi se současným i budoucím využitím této Plochy a s jeho klíčovou funkcí při pořádání kulturních a sportovních akcí O2 areny. Tímto individuálním regulativem je provoz O2 areny a O2 universum, jakožto stavby občanské vybavenosti celorepublikového významu, do budoucna zásadním způsobem ovlivněn a omezen, což je ve zjevném rozporu s cíli MP, které jsou v jeho návrhu opakovaně zdůrazňovány.

B. Diskriminace navrženého řešení

34. Základní obecné imperativy pro územní plánování stanovil Nejvyšší správní soud již v rozsudku č.j. 1 Ao 1/2009-120, ve kterém uvedl, že „Územní plán ... představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotčení vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna

mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 Listiny), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.“

35. Po podrobném prostudování zveřejněného návrhu MP a regulace jím navržené pro další lokality a stavby občanské či rekreační vybavenosti na území hlavního města Prahy lze rovněž usoudit, že řešení zvolené pro lokalitu č. 052 / Harfa a pro komplex O2 areny a O2 universum vykazuje znaky diskriminace, která je v rámci územního plánování nepřijatelná.

36. Analyzujeme-li síť stávající veřejné vybavenosti, která je dle čl. 149 odst. 1 návrhu textové části MP na územní hl. m. Prahy vymezena a vybereme-li stavby občanské či rekreační vybavenosti obdobného významu či alespoň rozlohy jako je O2 arena, dospějeme k závěru, že ve většině případů návrh MP zohledňuje jejich potřeby a do vymezené plochy příslušné vybavenosti podléhající režimu ochrany a zachování zahrnuje i přilehlé manipulační a obslužné plochy, které jsou její nezbytnou součástí a bez nichž se tato vybavenost při své činnosti neobejde.

37. Jako příklad lze zmínit např. plochu rekreační vybavenosti sportovního stadionu vymezenou v rámci lokality č. 028 / Letná, která, jak je patrné z Obr. 5, která zahrnuje i přilehlé manipulační, obslužné i parkovací plochy nacházející se ze západní a severní strany stadionu. Dalším totožným příkladem je sportovní komplex v lokalitě č. 335 / Cibulka (Obr. 6). Lokality č. 709 / Stadion Strahov (Obr. 7) a č. 649 / Eden (Obr. 8), které jsou z důvodu ochrany a zachování komplexů rekreační vybavenosti vymezeny dokonce zcela samostatně, a to opět vč. manipulačních, obslužných i parkovacích ploch. Obdobně, tj. včetně doplňujících ploch jsou na území hl. m. Prahy vymezeny i komplexy občanské vybavenosti např. pro vzdělání (základní a střední školy, gymnázia, vysokoškolské areály apod.).

(Obr. 5 – Plocha rekreační vybavenosti v lokalitě č. 028 / Letná)

(Obr. 6 – Lokalita č. 335 / Cibulka)

(Obr. 7 – Lokalita 709 / Stadion Strahov)

38. (Obr. 8 – Lokalita 649 / Eden)

39. Podatel samozřejmě vnímá detailní odlišnosti jednotlivých staveb veřejné vybavenosti a samotných lokalit, nicméně upozorňuje, že pro všechny stavby veřejné vybavenosti (za účelem jejich zachování

a ochrany) je zásadní posoudit, zda regulace využití pozemků s nimi bezprostředně sousedících navržená MP činnost této vybavenosti neovlivní, neomezí či dokonce neznemožní. To se bohužel v případě komplexu staveb občanské vybavenosti O2 areny a O2 universum, na rozdíl od jiných staveb, zjevně nestalo.

40. Podatel upozorňuje na zjevně odlišný přístup Zpracovatele k posuzování objektivních potřeb staveb veřejné vybavenosti na území hl. m. Prahy, kdy např. ve výše zmíněných případech tyto potřeby zjevně odpovědně zvážil a v návrhu MP zohlednil, a v případě komplexu O2 areny a O2 universum tak neučinil. Takový postup lze vnímat jako diskriminační, a to obzvláště, pokud v návrhu MP zcela absentuje jakékoli odůvodnění tohoto rozdílného přístupu.

41. Nad rámec výše uvedeného Podatel dodává, že např. u veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury Zpracovatel v odůvodnění čl. 150 návrhu MP uvádí: „Jako veřejně prospěšné stavby se stanovují vlastní stavby dopravní infrastruktury, související zařízení a bezprostředně stavbou vyvolané investice (stavby vedlejší, i pokud se nacházejí mimo vymezený koridor) a dále plochy a koridory sloužící k realizaci a řádnému užívání staveb dopravní infrastruktury pro stanovený účel. V grafické části je zpravidla zobrazen výsledný průmět pouze hlavních staveb v podrobnosti územního plánu, podrobnější řešení plošného rozsahu souvisejících investic bude vymezeno v dokumentaci k územnímu řízení příslušné stavby. Vymezení VPS nemusí vždy postihovat v plném rozsahu všechny související a vyvolané nároky, které jsou nesporně vázány na stavbu hlavní, a stavby vedlejší jsou tak rovněž veřejně prospěšnými stavbami.“ Je tedy zřejmé, že Zpracovatel si význam doplňujících a funkčně podmiňujících staveb/ploch pro řádné užívání stavby hlavní v některých případech uvědomuje a v návrhu MP je zohledňuje. S ohledem na význam komplexu občanské vybavenosti O2 areny a O2 universum by tak měl činit i v případě regulace budoucího využití dotčené manipulační Plochy.

C. Porušení legitimního očekávání Podatele

42. Jak Podatel v předchozí části tohoto podání již zdůraznil, je dotčená manipulační Plocha nezbytnou a nepostradatelnou integrální součástí komplexu O2 areny a O2 universum, bez které nelze většinu sportovních či kulturních akcí realizovat. Tato Plocha má pro Podatele a komplex O2 areny klíčový význam a nelze ji substituovat žádnými jinými plochami/pozemky v sousedství. Tato skutečnost je dobře známá jak vedení Městské části Prahy 9, v jejímž správním obvodu se O2 arena nachází, tak zástupcům Hlavního města Prahy i Magistrátu hl. m. Prahy, neboť, jak bylo výše rovněž zmíněno, jsou v O2 areně i O2 universum často pořádány kulturní a sportovní akce mezinárodního významu, a to mj. v součinnosti s těmito subjekty.

43. Naposledy byla tato skutečnost jasně deklarována v rámci Smlouvy o spolupráci, kterou Podatel v červnu 2024 uzavřel s Městskou částí Praha 9 a společnostmi Harfa District a.s. a Harfa BC C s.r.o., jakožto investory projektu Nové centrum Vysočany (viz Obr. 9), jejímž předmětem je úprava vzájemných práv a povinností při přípravě a realizaci tohoto projektu (skládajícího se z dílčích projektů Vysočany Living a Projektu SO16).

(Obr. 9 – Projekt Nové centrum Vysočany)

44. Předmětem smlouvy o spolupráci je rovněž závazek investorů v severní části řešeného území „na své náklady vybudovat a upravit veřejný prostor, včetně centrálního veřejného prostoru (náměstí) se zpevněnými pochozími plochami a sadovými úpravami (dále jen „Veřejný prostor“), přičemž, jak smlouva v čl. 6.1. výslovně uvádí „Veřejný prostor je uvažován v území vyznačeném v příloze č. 8 s možným přesahem na pozemky společnosti Bestsport, jak je vyznačeno v uvedené příloze č. 8“ (viz Obr. 10). Dle čl. 6.2. smlouvy o spolupráci však musí zvolené řešení respektovat podmínky vyplývající z vazeb Veřejného prostoru na okolí, které jsou specifikovány v příloze č. 9 (viz Obr. 11).

(Obr. 10 – Veřejný prostor v rámci Nového centra Vysočany)

(Obr. 11 – Příloha č. 9 Smlouvy o spolupráci)

45. Závazek realizace veřejného prostoru (cit. centrálního veřejného prostoru (náměstí) se zpevněnými pochozími plochami a sadovými úpravami) v rámci hranice území řešeného projektem Nové centrum Vysočany bylo mj. investory tohoto záměru zohledněno i v rámci jejich podnětu ke změně platného ÚP č. 101/2023, který v rámci řešeného území prostřednictvím plovoucích značek navrhoval plochy veřejné vybavenosti, veřejného prostranství či plochy parku a městské zeleně.

46. Podatel tak na základě stále platné a účinné smlouvy o spolupráci uzavřené v roce 2024 (mj. s Městskou částí Praha 9) legitimně předpokládal, že požadavek na vymezení veřejného prostranství – náměstí bude realizován primárně v jiné části transformačního území a pokud bude částečně zahrnovat i dotčené multifunkční Plochy, bude to vždy se zohledněním legitimních potřeb O2 arena a O2 universum.

47. Legitimní očekávání Podatele týkající se regulace budoucího využití dotčené Plochy a požadavků na veřejná prostranství v lokalitě vyplývá i z návrhu MP zveřejněného v roce 2022 (viz Obr. 12), který (i) dotčenou Plochu v rámci lokality č. 052 / Harfa vymezoval jako součást transformační plochy nových struktur č. 411/052/2106 o celkové rozloze 173.780 m², (ii) pro tuto transformační plochu stanovil pouhé parametrické požadavky na umístění uličních

prostranství, městských parků veřejných prostranství či občanské vybavenosti, a to (iii) aniž by jakkoli specifikoval, v jaké části lokality mají být realizovány či stanovil jejich přesnou rozlohu.

(Obr. 12 – Lokalita č. 052 / Harfa v rámci návrhu MP z roku 2022)

48. Na základě návrhu MP zveřejněného v roce 2022 tak Podatel legitimně očekával, že požadavky na umístění veřejných prostranství vyjádřené v návrhu regulace transformační plochy nových struktur č. 411/052/2106, budou v rámci dělení a převymezení transformačních ploch provedené v návrhu MP z roku 2025 (mj. i s ohledem na uzavřenou Smlouvu o spolupráci a platný závazek investorů projektu Nové centrum Vysočany realizovat v určené ploše projektu centrální veřejný prostor (náměstí) se zpevněnými pochozími plochami a sadovými úpravami) vymezeny právě v transformační ploše nových struktur č. P101-411/052/2244 odpovídající hranici území řešeného projektem Nové centrum Vysočany, jak je deklarován ve Smlouvě o spolupráci.

49. Namísto toho byly tyto požadavky zcela v rozporu s deklarovanými cíli návrhu MP na zachování a ochrany stávající občanské vybavenosti (jak Podatel podrobně zdůvodnil v námítkě A tohoto podání) přeneseny pouze na Podatele, a to požadavkem na umístění veřejného prostranství – náměstí Harfa o min. rozloze 5.000 m², a to v okolí 100 metrů od vyznačeného bodu (pod označením č. 223/052/1029), tj. fakticky výhradně na Pozemcích 1 v jeho vlastnictví. Oproti tomu v transformační ploše nových struktur č. P101- 411/052/2244 v souvislosti požadavky na veřejná prostranství zůstaly i nadále jen parametrické regulativy.

50. Podatel si je vědom ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu týkající se omezeného legitimního očekávání vlastníků dotčených pozemků plynoucích z návrhu územně plánovací dokumentace a jejích úprav provedených v průběhu procesu pořizování. V této souvislosti lze zmínit např. rozsudek č.j. 6 Ao 3/2009-76 dle kterého: „Princip legitimního očekávání pak v procesu územního plánování nelze vykládat jako zachování statu quo; (...) Z existence dřívějšího územního plánu či řešení navrhovaných v ranných fázích územního plánování nelze dovozovat utvoření 'závazné správní praxe'.“, nebo rozsudek č.j. 1 Ao 5/2010-169 ze dne 24.11.2010 v němž Nejvyšší správní soud konstatoval: „Proces pořizování změny územního plánu je dynamický, její obsah se proměňuje v čase (...) Z § 50 odst. 1 stavebního zákona z roku 2006 nelze dovodit příkaz, aby návrh změny územního plánu byl identický s obsahem schváleného zadání, nýbrž toliko pokyn, aby návrh ze schváleného zadání vycházel.“

51. V obou výše uvedených případech Nejvyšší správní soud shodně deklaruje, že nelze legitimní očekávání opírat o rané fáze přípravy

územně plánovací dokumentace či o její schválené zadání. V daném případě ovšem bylo pořízení Metropolitního plánu schváleno již v roce 2012, přičemž jeho návrh byl (v rámci společného jednání s dotčenými orgány státní správy či městskými částmi hl. m. Prahy) projednáván již v období od 16.4.2018 do 27.7.2018 a následně v období od 26.4.2022 do 30.6.2022 (v rámci veřejného projednání). Pokud tak Podatel v daném případě odvozuje své legitimní očekávání regulace využití dotčené Plochy mj. od návrhu MP zveřejněného v roce 2022, tj. po 10 letech jeho pořizování a jeho opakovaném projednání, nejedná se zcela jistě o ranou fázi jeho pořizování a nelze tato legitimní očekávání Podatele opomenout. Obzvláště pokud zveřejněný návrh MP postrádá k této konkrétní změně jakékoli odůvodnění.

52. K náležitostem řádného odůvodnění Nejvyšší správní soud v rozsudku č.j. č.j. 2 As 295/2015-83 konstatuje, že v rámci odůvodnění neobstojí „obecné proklamace ...“. K požadavku na dostatečné odůvodnění Nejvyšší správní soud dále v rozsudku č.j. 8 AOs 4/2013-50 zdůraznil, že: „Územní plán je přijímán k zajištění veřejného zájmu [...]. Hodnoty chráněné územním plánem nicméně musí být nejenom řádně pojmenovány a specifikovány, ale také doloženy“.

53. Podatel zároveň deklaruje, že po celou dobu činnosti O2 areny a O2 universum vnímá a respektuje potřebu zachování a podpory vozidlové a zejména pěší prostupnosti územím v severojižní ose Ocelářská – Českomoravská a východozápadní ose Freyova – Ocelářská, a to včetně prostupnosti skrz multifunkční Plochy nacházející se nad O2 arenou. Cílem Podatele tak v žádném případě není trvalé vyloučení veřejnosti z přístupu na tyto multifunkční Plochy, nicméně s ohledem na nezbytné vážení veřejných a soukromých zájmů je třeba navrženým řešením zachovat Podateli možnost, aby tyto Plochy mohl i nadále využívat jako manipulační a obslužné plochy O2 areny a O2 universum, neboť jsou jejich nezbytnou součástí a bez nich se tento komplex občanské vybavenosti při své činnosti neobejde.

54. Cílem Podatele tak je, aby příslušná Plocha měla z hlediska jejího využití multifunkční charakter sloužící potřebám jak komplexu O2 areny a O2 universum, tak případným veřejným akcím pořádaným Městskou částí Prahy 9 či jinými veřejnoprávními subjekty. Požadavek návrhu MP č. 223/052/1029 na umístění veřejného prostranství – náměstí Harfa o minimální rozloze 5.000 m² však tuto koexistenci a naplnění veřejných i soukromých potřeb nerespektuje a úmyslně ji vychyluje ve prospěch jedné strany.

D. Neproporcionální omezení vlastnického práva Podatele

55. Jak Podatel upozornil již výše v tomto podání, Nejvyšší správní soud v rozsudku č.j. 1 Ao 1/2009-120 a ve své navazující ustálené judikatuře konstatuje, že „Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.“, přičemž, jak již bylo výše rovněž řečeno, zdůrazňuje že zásahy do vlastnického práva územním plánem musí být přiměřené (např. rozsudek č.j. 5 As 175/2014-29 nebo č.j. 1 Ao 4/2011-42) a odůvodněné dostatečně silným veřejným zájmem přesahujícím vlastnické právo vlastníka (rozsudek č.j. 5 As 223/2020-63).

56. Klíčovou povinností v průběhu pořizování územně plánovací dokumentace, jakožto závazné regulace zasahující do vlastnického práva soukromých osob (viz rozsudek Nejvyššího soudu č.j. 1 Ao 1/2009-120), je tak mj. posuzovat, zda (i) veřejné zájmy sledované a akcentované touto regulací přesahují vlastnické právo soukromých vlastníků, jejichž nemovitostí se regulace dotýká, zda (ii) je zvolené řešení navrženo pouze v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším způsobem, a v neposlední řadě, zda (iii) je navržené řešení spravedlivé (tj. nediskriminační). Po podrobném prostudování navržené regulace využití lokality č. 052 / Harfa a zejména její části v okolí Pozemků 1 a dotčené Plochy, má Podatel za to, že tak Zpracovatel v daném případě nepostupoval a zvolené řešení je ve svém důsledku nespravedlivé a neproporcionální zamýšlenému cíli.

(Obr. 13 – Pozemek ve vlastnictví DP)

57. Pokud Zpracovatel v průběhu pořizování MP identifikoval potřebu umístění souvislého veřejného prostranství (náměstí Harfa) v dané části lokality, byl primárně povinen posoudit, zda tuto veřejnou potřebu nelze uspokojit využitím pozemků ve vlastnictví obce, resp. ve vlastnictví jí vlastněné a ovládané právnické osoby. V této souvislosti je nutné zmínit, že se v bezprostředním sousedství O2 areny a dotčené multifunkční Plochy nachází pozemek parc.č. 3283/1 v k.ú. Libeň (Obr. 13), ve vlastnictví Dopravního podniku hl.m. Prahy, akciová společnosti (dále jen „DP“), jejímž jediným akcionářem je Hlavní město Praha. V současné době je kompaktní část tohoto pozemku přiléhající k ulici Ocelářská o rozloze cca 5.260 m² využívána jako součást ploch Pražské integrované dopravy (zastávky, točna, odstavné plochy apod.).

58. V návrhu MP (viz Obr. 14) je tato manipulační volná plocha DP součástí transformační plochy
[T] č. 411/025/2467 vymezené v rámci stabilizované lokality č. 025 / Vysočany.

(Obr. 14 – regulace využití pozemku DP dle návrhu MP)

59. Jelikož návrh MP pro předmětnou plochu nestanoví jakýkoli požadavek na umístění veřejného prostranství apod., je zřejmé že Zpracovatel počítá s tím, že v současné době volná manipulační plocha DP o celkové rozloze cca 5.260 m² bude dle MP nahrazena kompaktní blokovou výstavbou až o 8 NP.

60. Situace, kdy Zpracovatel (i) i přestože v rámci návrhu MP identifikuje veřejnou potřebu umístění náměstí Harfa o min. rozloze 5.000 m² v příslušné části lokality, (ii) pozemek ve vlastnictví DP (fakticky vlastněného Hlavním městem Prahou) o požadované velikosti a v ideálním místě (u výstupu ze stanice metra Českomoravská) určí k transformaci a zastavění novými budovami, a (iii) uspokojení této veřejné potřeby přenesl zcela na Podatele, kdy mu v rámci regulace využití Pozemků 1 stanoví konkrétní požadavek na umístění náměstí Harfa o min. rozloze 5.000 m², je tak ve zjevném rozporu s požadavkem ustálené judikatury Nejvyššího soudu na to, aby omezení vlastnického práva soukromých osob bylo činěno „jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli“.

61. Podatel v této souvislosti upozorňuje i na rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 5 As 175/2014-29, dle kterého změna funkčního využití pozemků spočívající v umístění ploch pro rekreaci a sport (tj. zjevně naplnění veřejné potřeby rekreační vybavenosti na soukromém pozemku) byla v tomto daném případě natolik intenzivním zásahem, že jej Nejvyšší správní soud do jisté míry přirovnal k vyvlastnění pozemku a dal v daném případě za pravdu Krajskému soudu v Brně, podle kterého „v dané věci nebylo naplněno kritérium potřebnosti, zásada minimalizace a subsidiarity, neboť plochu pro rozvoj sportovních aktivit bylo možné umístit na jiném pozemku či pozemcích, a to nejlépe ve vlastnictví obce (jiné veřejnoprávní korporace).“

62. Teprve pokud tak Zpracovatel prokáže zcela objektivní a legitimní důvody, proč není možné veřejnou potřebu (náměstí Harfa o požadované rozloze) realizovat na pozemcích Hlavního města Prahy či jím vlastněné a ovládané právnické osoby (v tomto případě DP), může Zpracovatel přistoupit k tomu, že tuto veřejnou potřebu uspokojí využitím pozemků soukromých vlastníků. V této souvislosti je pak povinen postupovat nediskriminačně, tj. distribuovat toto omezení vlastnického práva mezi soukromé vlastníky pozemků v dotčeném území spravedlivým způsobem.

63. Jak Podatel prokázal v Příloze 2 tohoto podání, je v dané lokalitě č. 052 / Harfa vlastníkem Pozemků 1 a 2 (viz Obr. 15).

(Obr. 15 – pozemky ve vlastnictví Podatele v řešeném území)

64. Je zjevné, že Podatel má na svých Pozemcích 1 a 2 již nyní umístěny rozsáhlé plochy veřejného prostranství jako např. plochy ulice Lisabonská, pěší komunikace podél budov O2 areny a O2 universum propojující ulice Českomoravská a Ocelářská, doplňující plochy městské zeleně či zpevněné veřejně přístupné plochy o rozloze cca 3.500 m² při ulic Ocelářská.

65. Pokud tak Zpracovatel v návrhu MP navrhuje umístit náměstí Harfa na pozemcích soukromých vlastníků v předmětném území, je nezbytné výše uvedené faktické stávající omezení vlastnického práva Podatele ve prospěch veřejné potřeby zohlednit, a tuto nově identifikovanou potřebu v dotčeném území spravedlivým způsobem distribuovat do zbývajících částí lokality. Tomuto řešení odpovídá i závazek investorů vyjádřený ve Smlouvě o spolupráci z roku 2024, která je Přílohou č. 3 tohoto podání, tj. v severní části území řešeného smlouvou (Nové centrum Vysočany) „na své náklady vybudovat a upravit veřejný prostor, včetně centrálního veřejného prostoru (náměstí) se zpevněnými pochozími plochami a sadovými úpravami“ (viz výše Obr. 10).

66. S ohledem na výše uvedené se v dané situaci jeví jako zcela vhodné řešení pro účely veřejné potřeby (umístění náměstí Harfa v této části lokality) tuto potřebu distribuovat a (i) umístit náměstí na plochu nacházející se na pozemku parc.č. 3283 v k.ú. Libeň, který je ve vlastnictví DP, nebo (ii) náměstí umístit v rámci realizace projektu Nové centrum Vysočany v jeho severní části, případě tyto možnosti vhodně zkombinovat. Každá z těchto variant bude z hlediska požadované rozlohy náměstí Harfa vyhovující.

67. K postupu správního soudu při zkoumání proporcionality (tj. přiměřenosti zásahu do vlastnického práva soukromých osob) obsahu napadeného územního plánu lze odkázat např. na rozsudek č.j. 4 Ao 3/2010-54, ve kterém Nejvyšší správní soud uvádí „Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahu); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).“

68. Zjevně neproporcionální je rovněž možný ekonomický důsledek vymezení části Pozemků 1 Podatele jako plochy náměstí Harfa, neboť dle ust. § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích ve znění pozdějších předpisů, jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky,

veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru, veřejným prostranstvím, přičemž jeho zvláštní užívání (zábor) je na území hl. m. Prahy zpoplatněno (s účinností od 1.1.2026 dle vyhlášky č. 16/2025 Sb. hl. m. Prahy, o místním poplatku za užívání veřejného prostranství, ve znění pozdějších předpisů. I přestože současné znění ust. § 5 odst. 1 písm. b) příslušné vyhlášky z této povinnosti vlastníka veřejného prostranství osvobozuje, činí tak pouze v případě, pokud vlastník toto prostranství použije pro „vlastní potřeby“. Nejen, že tento pojem může být ve vztahu k činnosti Podatele vykládán v průběhu času restriktivně a cíleně nezahrnovat některé akce, které na svých pozemcích pořádá, ale znění příslušné vyhlášky může být zastupitelstvem hl. m. Prahy kdykoli změněno a podmínky pro osvobození od poplatku za zábor veřejného prostranství výrazně omezeny. S ohledem na klíčovou roli této multifunkční Plochy a její intenzivní využití ze strany Podatele (cca 150 dní v roce), by tak její zařazení pod pojem veřejné prostranství – náměstí ve smyslu ust. § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích ve znění pozdějších předpisů, a s ním spojené povinnosti, mohlo mít na Podatele významný negativní ekonomický dopad.

E. Absence zohlednění stávajícího hlukového a dopravního zatížení území

69. Z hlediska transformace předmětné lokality č. 052 / Harfa je v první řadě nezbytné uvážit specifické podmínky její stávající podoby a využití, a to zejména v souvislosti s provozem komplexu občanské vybavenosti O2 areny a O2 universum a stávajících dopravních kapacit komunikace Českomoravská. Oba tyto prvky kumulativně ovlivňují charakter území a při navrhování nové výstavby v této části lokality je nezbytné je zohlednit a zajistit vzájemnou koexistenci všech funkcí. Z podstaty provozu O2 areny a O2 universum, jakožto významného kulturního a sportovního centra, logicky plyne zvýšené hlukové či dopravní zatížení jeho okolí. I přesto Zpracovatel do této části lokality a bezprostřední blízkosti navrhuje zastavitelné obytné plochy, a to bez jakékoli regulace ploch bydlení, jež jsou z hlediska hlukového zatížení tou nejsenzitivnější funkcí možného způsobu využití.

70. Navíc, stávající dopravní zatížení v jižní části tohoto území již nyní významně převyšuje kapacity sběrné komunikace Českomoravská. Nová výstavba v kapacitě navržené MP a ÚS Vysočany tuto situaci ještě významně zhorší. Pro zachování bezpečnosti a plynulosti provozu v lokalitě je tak nutné dopravu z transformačních ploch vést nejen jižním směrem stávající komunikací Lisabonská na Českomoravskou, ale dopravními

opatřeními ji rovnoměrně distribuovat východním směrem do Freyovy či na Sokolovskou.

71. Podatel si je vědom, že v detailu regulace a navržené systematiky MP nelze výše uvedené specifické podmínky koexistence komplexu O2 areny a O2 universum, vč. parkovacího domu na pozemku parc.č. 3344/36 v k.ú. Libeň, a nově navržené okolní zástavby (ať již pro bydlení, administrativu, obchod, služby, veřejnou vybavenost apod.) individuálně řešit, byť se o to Zpracovatel individuálním regulativem pro využití území (300) pokouší. Systematika návrhu MP však Zpracovateli poskytuje i další nástroje, jak tuto skutečnost řešit, přičemž jeden z nich Zpracovatel pro regulaci této plochy již využívá.

72. Návrh MP pro nově vymezené transformační plochy obklopující komplex občanské vybavenosti O2 areny a O2 universum (tj. mimo jiné i pro transformační plochy č. 411/052/2476, 411/052/2244 či 411/052/2477), resp. jejich části (viz Obr. 16), v souladu s čl. 160 stanoví jako podmínku pro rozhodování v tomto území, a to uzavření plánovací smlouvy. Dle čl. 161 odst. 2 návrhu textové části MP platí, že základní obsah plánovací smlouvy definovaný v čl. 161 může být pro konkrétní plochu individuálně doplněn v krycím listu podmíněnosti.

73. V daném případě tak navrhujeme, aby byl do krycího listu plochy podmíněné plánovací smlouvou č. 994/052/1005 (zahrnující transformační plochy č. 411/052/2476, 411/052/2244 či 411/052/2477, resp. jejich části) doplněn požadavek na závazek investorů navrhujících novou výstavbu v tomto území (i) eliminovat v záměrech navržených do blízkosti O2 arena a O2 universum plochy bydlení, (ii) provést nezbytná protihluková opatření odpovídající stávající kumulativní hlukové zátěži v území, jejichž dostatečnost bude prokázána hlukovým měřením, a (iii) předložit dopravní studie posuzující dostatečnost dopravních kapacit komunikací Českomoravská, Ocelářská, Lisabonská, vč. navazujících dopravních uzlů, a to se zohledněním navýšením dopravního zatížení generovaného novou výstavbou, případně k přijetí nezbytných dopravních opatření pro zachování bezpečnosti a plynulosti provozu na těchto komunikacích.

(Obr. 16 – Plochy, v nichž je rozhodování podmíněno uzavřením plánovací smlouvy)

74. Podatel současně požaduje, aby výše uvedené bylo rovněž zohledněno v současně projednávané ÚS Vysočany, o jejímž pořízení Pořizovatel v roce 2023 rozhodl, a která má dle schváleného zadání sloužit nejen jako podklad pro pořízení MP, ale i jako podklad pro rozhodování v území zpodrobňující regulaci navrženou MP. V této ÚS Vysočany, na rozdíl od obecného MP, Zpracovatel/Pořizovatel může specifikovat funkční využití jednotlivých

stavebních bloků (tj. z důvodu hlukové zátěže eliminovat plochy pro bydlení v zástavbě bezprostředně přiléhající O2 areně a O2 universum, a to např. ve prospěch ploch pro administrativu, služby či obchod.). Současně může schválení stavebních záměrů navrhovaných do tohoto území podmínit již výše zmíněným (i) provedením nezbytných protihlukových opatření odpovídající stávající kumulativní hlukové zátěži v území, jejichž dostatečnost bude prokázána hlukovým měřením, a (ii) předložením dopravní studie posuzující dostatečnost dopravních kapacit komunikací Českomoravská, Ocelářská, Lisabonská, vč. navazujících dopravních uzlů, a to se zohledněním navýšením dopravního zatížení generovaného novou výstavbou, případně přijetím nezbytných dopravních opatření pro zachování bezpečnosti a plynulosti provozu na těchto komunikacích. Ve výše uvedeném smyslu k návrhu ÚS Vysočany Podatel ve stanovené lhůtě uplatnil své připomínky.

IV. Shrnutí

75. Podatel shrnuje základní obsah námitek k návrhu MP následovně:

(i) Zveřejněný návrh MP je ve zjevném rozporu, neboť na jedné straně je v něm opakovaně deklarován veřejný zájem na zachování stávající občanské vybavenosti (mj. i s ohledem na její hierarchický význam v rámci území hl. m. Prahy), přičemž oproti tomu na straně druhé na soukromých Pozemcích 1 ve vlastnictví Podatele, které jsou nepostradatelnou součástí komplexu občanské vybavenosti O2 areny a O2 universum, vymezuje bodem a navazující plochou (kruhovým perimetrem) závazný požadavek č. 223/052/1029 na umístění plochy veřejného prostranství – náměstí Harfa o minimální rozloze 5.000 m², který je v zásadní kolizi se současným využitím této multifunkční Plochy a s jeho klíčovou funkcí při pořádání kulturních a sportovních akcí O2 areny. Tímto individuálním regulativem návrh MP provoz O2 areny a O2 universum, jakožto stavby občanské vybavenosti celorepublikového významu, do budoucna zásadním způsobem ovlivňuje a omezuje, což je ve zjevném rozporu s cíli MP, které jsou v jeho návrhu opakovaně zdůrazňovány.

I přes dílčí odlišnosti jednotlivých staveb veřejné vybavenosti a samotných lokalit na území hlavního města Prahy, je pro všechny stavby veřejné vybavenosti za účelem jejich zachování a ochrany zásadní posoudit, zda regulace využití pozemků s nimi bezprostředně sousedících navržená MP činnost této vybavenosti neovlivní, neomezí či dokonce znemožní. To se bohužel v případě komplexu staveb občanské vybavenosti O2 areny a O2 universum, např. na rozdíl od jiných staveb veřejné vybavenosti, na které Podatel výše v tomto podání upozorňuje, v rozporu se zákazem diskriminace a bez řádného zdůvodnění, zjevně nestalo.

Zveřejněný návrh MP je v rozporu s legitimním očekáváním Podatele odvozeným od návrhu MP zveřejněného v roce 2022 a Smlouvy o spolupráci uzavřené v roce 2024 s investory a Městskou částí Praha 9, kdy požadavky na umístění veřejných prostranství (vč. náměstí) vyjádřené v návrhu regulace transformační plochy nových struktur č. 411/052/2106 v roce 2022, měly být v rámci dělení a převymezení transformačních ploch provedeném v návrhu MP z roku 2025 vymezeny právě v transformační ploše nových struktur č. P101-411/052/2244 odpovídající hranici území řešeného projektem Nové centrum Vysočany, jak je deklarován ve Smlouvě o spolupráci. Namísto toho byly tyto požadavky zcela nečekaně a v rozporu s deklarovanými cíli návrhu MP na zachování a ochrany stávající občanské vybavenosti přeneseny na Podatele, a to požadavkem na umístění náměstí Harfa o min. rozloze 5.000 m² výhradně na Pozemcích 1 v jeho vlastnictví. Oproti tomu v transformační ploše nových struktur č. P101-411/052/2244 (odpovídající hranici území řešeného projektem Nové centrum Vysočany) v souvislosti požadavky na veřejná prostranství zůstaly i nadále jen parametrické regulativy.

(iv) Návrh MP je dále ve zjevném rozporu s požadavkem ustálené judikatury Nejvyššího soudu na tom aby omezení vlastnického práva soukromých osob bylo činěno „jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli“, neboť (i) i přestože Zpracovatel v rámci návrhu MP identifikuje veřejnou potřebu umístění náměstí Harfa o min. rozloze 5.000 m² v příslušné části lokality, (ii) tak současně pozemek ve vlastnictví DP (fakticky vlastněného Hlavním městem Prahou) o požadované velikosti a vhodné ploše cca 5.000 m² nacházející se v ideálním místě (u výstupu ze stanice metra Českomoravská) určí k transformaci a zastavění novými budovami, a (iii) namísto toho uspokojení této veřejné potřeby přenesl zcela na Podatele, kdy mu v rámci regulace využití Pozemků 1 stanoví konkrétní požadavek na umístění náměstí Harfa o min. rozloze 5.000 m².

(v) V rámci návrhu MP, a to zejména regulativů budoucího využití transformačních ploch v lokalitě č. 052 / Harfa přiléhajících ke komplexu občanské vybavenosti O2 areny a O2 universum, vč. parkovacího domu, zcela absentuje individuální regulativ či stanovená podmíněnost pro výstavbu navrženou do tohoto území zohledňující její současné specifické hlukové i dopravní zatížení.

76. A proto z výše uvedených důvodů navrhuje, aby:

(i) byl z návrhu MP v rámci individuálních regulativů transformační plochy [T] č. 411/052/2476 odstraněn požadavek pod označením č. 223/052/1029 na umístění veřejného prostranství, tj. náměstí Harfa o min. rozloze 5.000 m²;

veřejná potřeba na umístění veřejného prostranství – náměstí byla v dané lokalitě v souladu s principem proporcionality spravedlivě a nediskriminačním způsobem distribuována (i) na plochu nacházející se na pozemku parc.č. 3283 v k.ú. Libeň, který je ve vlastnictví DP, nebo (ii) v rámci severní části území řešeného projektem Nové centrum Vysočany, případně případě tyto možnosti umístění byly vhodně zkombinovány (viz Obr. 17); a aby (Obr. 17 – Návrh umístění veřejného prostranství – náměstí)

byl do krycího listu plochy podmíněné plánovací smlouvou č. 994/052/1005 (zahrnující transformační plochy č. 411/052/2476, 411/052/2244 či 411/052/2477, resp. jejich části) doplněn požadavek na závazek investorů navrhujících novou výstavbu v tomto území (i) eliminovat v záměrech navržených do blízkosti O2 arena a O2 universum plochy bydlení, (ii) provést nezbytná protihluková opatření odpovídající stávající kumulativní hlukové zátěži v území, jejichž dostatečnost bude prokázána hlukovým měřením, a (iii) předložit dopravní studie posuzující dostatečnost dopravních kapacit komunikací Českomoravská, Ocelářská, Lisabonská, vč. navazujících dopravních uzlů, a to se zohledněním navýšením dopravního zatížení generovaného novou výstavbou, případně k přijetí nezbytných dopravních opatření pro zachování bezpečnosti a plynulosti provozu na těchto komunikacích.

Přílohy:

Příloha 1 – Výpisy z katastru nemovitostí pro LV č. 2439 v k. ú. Vysočany, LV č. 7024 v k. ú. Libeň
Příloha 2– Vyznačení Pozemků na katastrální mapě
Příloha 3 – Smlouva o spolupráci
Příloha 4 – Plná moc I. Úvod

1. Dne 7.6.2012 Zastupitelstvo hl. m. Prahy (dále jen „Zastupitelstvo“) usnesením č. 2M/2 schválilo pořizování nového územního plánu hl. m. Prahy, tzv. Metropolitního plánu (dále jen „MP“), který by měl nahradit v současné době platný územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, který byl schválen dne 9. 9. 1999 usnesením Zastupitelstva HMP č. 10/05, ve znění jeho následných změn (dále jen „ÚP“). Pořizovatelem MP je Odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy (dále jen „OÚR MHMP“ nebo „Pořizovatel“) a jeho zpracovatelem je Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy (dále jen „IPR“ nebo „Zpracovatel“).

2. Návrh MP byl v souladu s § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „Stavební zákon 2006“), projednán v rámci společného jednání již v období od 16.4.2018 do 27.7.2018. Veřejně byl návrh MP následně projednán v období od 26.4.2022 do 30.6. 2022. Na základě vyhodnocení výsledků společného a veřejného projednání zajistil Pořizovatel ve

spolupráci s určeným zastupitelem Zastupitelstva podstatnou úpravu návrhu MP ve smyslu § 53 odst. 1 a 2 Stavebního zákona 2006 a rozhodl o konání jeho opakovaného veřejného projednání. S ohledem na přechodné ustanovení § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Stavební zákon“), se pořizování MP dokončí podle právních předpisů platných v době jeho prvního projednání, tedy dle Stavebního zákona 2006.

3. Dne 20.10.2025 OÚR MHMP veřejnou vyhláškou oznámil zveřejnění úplného návrhu MP k opakovanému veřejnému projednání a stanovil dva termíny jeho konání na dny 19.11.2025 a 26.11.2025. Zároveň subjekty dotčené návrhem MP, dotčené orgány státní správy a veřejnost poučil, že dle § 52 odst. 3 Stavebního zákona 2006 ve spojení s § 172 odst. 1 a 5 a § 39 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Správní řád“), lze nejpozději do 7 dnů ode dne druhého termínu opakovaného veřejného projednání, tj. do 3. 12. 2025 včetně, uplatnit stanoviska, připomínky a námítky k vystavenému návrhu MP.

II. Aktivní legitimace Podatele k uplatnění námitek

4. Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. 458/1, 458/2, 458/4, 460/5, 464/1, 464/3, 464/11, 464/12, 464/13, 464/14, 464/17, 464/18, 464/22, 464/23, 464/28, 480/18, 480/19, 480/27, 485/5, 485/20, 507/1, 507/4, 1935/1, 1936/1 a 1936/2 v k.ú. Vysočany, zapsaných na LV č. 2439, ve správním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „Pozemky 1“) a pozemků parc. č. 3343/9, 3343/29, 3343/30, 3343/32, 3343/35, 3343/37, 3343/38, 3343/41, 3343/42, 3343/43, 3343/47, 3343/48, 3343/49, 3343/56, 3343/58, 3343/60, 3343/79, 3343/80, 3343/81, 3343/82, 3343/83, 3343/84, 3343/85, 3343/86, 3343/88, 3343/89, 3343/90, 3343/109, 3343/110, 3343/112, 3343/113, 3343/114, 3343/115, 3343/116, 3343/118, 3344/1, 3344/13, 3344/14, 3344/15, 3344/18, 3344/36, 3918/1, 3918/2, 3918/3, 3918/8, 3918/9, 3918/11, 3918/12, 3918/14, 3918/15, 3918/16, 3918/17, 3919/1, 3919/2, 3919/8 a staveb, které jsou jejich součástí, v k.ú. Libeň, zapsaných na LV č. 7204, ve správním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „Pozemky 2“, společně s Pozemky 1 dále jen „Pozemky“).

5. Vlastnické právo k Pozemkům Podatel dokládá výpisy z katastru nemovitostí LV č. 2439 pro k.ú. Vysočany a LV č. 7204 pro k.ú. Libeň, které tvoří Přílohu 1 tohoto podání.

6. Pořizovatel v oznámení o konání opakovaného veřejného projednání subjekty dotčené návrhem MP, dotčené orgány státní

správy a veřejnost dále poučil o tom, že upravený návrh MP se dle ust. § 53 odst. 2 věty třetí Stavebního zákona 2006 v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu měněných částí.

7. Jak vyplývá ze zveřejněného návrhu textové části MP s vyznačenými změnami, došlo v daném případě, oproti dříve zveřejněnému návrhu MP k zásadním změnám v obsahu textové i grafické části návrhu MP, a to ať již obecným změnám spojeným s nabytím účinnosti nového Stavebního zákona a na něj navazujícího nového nařízení Rady hl. m. Prahy č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) (dále jen „PSP“), či změnám konkrétním, věcně revidujícím jednotlivé parametry regulace využití území hl. m. Prahy jako je způsob a míra využití, prostorová či výšková regulace apod.

8. Jak vyplývá z Hlavního výkresu struktury MP (Z 02), jsou dotčené Pozemky Podatele zahrnuty do vymezené lokality č. 052 / Harfa. Ve vztahu k této lokalitě došlo v mezidobí, tj. od veřejného projednání návrhu MP v roce 2022, k zásadním změnám, a to mj. (i) ke změně samotného územního vymezení lokality (nárůst její rozlohy o 110.000 m²), (ii) převymezení jednotlivých transformačních ploch v rámci lokality (z původních tří (3) transformačních ploch nové struktury s podrobnými požadavky mj. na množství uličních prostranství, městských parků, veřejných prostranství či občanské vybavenosti je nyní navrhováno dvanáct (12) transformačních ploch doplňujících stávající struktury a pouze jedna (1) transformační plocha v oblasti nových struktur), (iii) navržení nových požadavků na veřejná prostranství s individuálními regulativy (např. veřejné prostranství vymezené bodem č. 223/052/1029 – náměstí Harfa), či (iv) rozšíření rozlohy místa se stanovenou hladinou věží (dříve VIIb. Harfa, nyní XI. Harfa), vč. změny maximální výšky atd.

9. Kromě výše uvedeného v textové části návrhu MP došlo k výrazným změnám způsobu vymezení veřejných prostranství (čl. 79 a násl.), ke změně regulace způsobu využití zastavitelné obytné lokality (a nově i plochy), míry využití území k zastavění pro transformační plochy doplňující stávající struktury (čl. 76), novému způsobu parametrických regulativů pro zástavbu v transformačních a rozvojových plochách v čl. 95 a násl., a mnoha dalším změnám relevantním pro možné budoucí využití dotčených Pozemků.

10. Zásadním důvodem, který v daném případě odůvodňuje aktivní legitimaci Podatele, je skutečnost, že od roku 2022 v rámci lokality č. 052 / Harfa zahrnující dotčené Pozemky výrazně pokročila příprava stavebních záměrů uvažovaných či již navržených v jejich okolí. V této souvislosti byla v červnu 2024 mezi Městskou částí Praha 9, investory stavebních záměrů připravovaných v bezprostředním sousedství dotčených Pozemků a Podatelem uzavřena Smlouva o spolupráci, a to mimo jiné za účelem ochrany zájmů Podatele na

dotčených Pozemcích. Kopie této smlouvy tvoří Přílohu 3 tohoto podání. V této souvislosti byl v roce 2023 příslušnými investory podán podnět ke změně platného ÚP č. 101/2023, který je v současné době projednáván jako změna Z3689 a je součástí vlny změn č. 046.

11. Významnou skutečností relevantní pro hodnocení aktivní legitimace Podatelů je rovněž fakt, že v roce 2023 bylo z podnětu OÚR MHMP zahájeno pořizování Územní studie Vysočany (dále jen „ÚS Vysočany“), a to ve smyslu ust. § 25 Stavebního zákona 2006, tj. územní studie prověřující možnosti a podmínky změn v předmětném území. Dle schváleného zadání má ÚS Vysočany sloužit nejen jako podklad pro rozhodování v území v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, ale zároveň jako podklad pro pořizování nové územně plánovací dokumentace hl. m. Prahy. Dne 16.10.2025 OÚR MHMP veřejnou vyhláškou pod č.j. MHMP 996197/2025 oznámil zveřejnění návrhu ÚS Vysočany, stanovil termín jejího veřejného projednání na 5.11.2025 a zároveň subjekty dotčené jejím návrhem, dotčené orgány státní správy a veřejnost poučil, že k návrhu ÚS Vysočany mohou uplatnit své připomínky, a to do dne 5.12.2025 včetně.

12. V současné době tak probíhá nejen opakované veřejné projednání návrhu MP, ale rovněž veřejné projednání ÚS Vysočany, která (dle schváleného zadání) má být v mj. lokalitě č. 052 / Harfa jeho podkladem. Tyto dva územně plánovací dokumenty tak je nutné posuzovat současně ve vzájemných souvislostech.

13. S ohledem na délku pořizování MP trvající více než 13 let, rozsáhlost a komplikovanost samotného návrhu MP zahrnující stovky stran textu a desítky výkresů grafické části, zjevnou provázanost a vzájemnou podmíněnost nastavených regulativů, prokazatelnou změnu vlastnické struktury v dotčených územích a s tím související proměnlivost veřejných i soukromých zájmů, je nutné zásadu koncentrace vyjádřenou v ust. § 53 odst. 2 věty třetí Stavebního zákona 2006 vykládat nikoli restriktivně, ale naopak, ve prospěch vlastníků pozemků a staveb dotčených navrženou regulací, aby ti měli po celou dobu zákonného procesu pořizování závazné územně plánovací dokumentace možnost řádně a v dostatečném rozsahu hájit svá práva a legitimní zájmy.

14. Navrhovaným MP je Podatel, jakožto vlastník funkčního celku Pozemků a staveb, dotčen na svém vlastnickém právu k těmto nemovitostem, proto, z důvodů níže uvedených, k návrhu MP podává námítky.

III. Námítky

A. Vnitřní rozpornost návrhu MP

15. Jak vyplývá z čl. 149 textové části návrhu MP, klade návrh MP důraz mj. na ochranu stávající veřejné vybavenosti zahrnující vybavenost komerční (tj. budovy, jiné stavby a pozemky sloužící pro obchod, služby a pracovní příležitosti), vybavenost občanskou (tj. zejména budovy, jiné stavby a pozemky sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva apod.) a vybavenost rekreační (tj. zejména budovy, jiné stavby a pozemky sloužící pro sport, rekreaci a relaxaci, včetně se sportem souvisejícího obchodu, služeb, ubytování a administrativy apod.). Dle čl. 149 odst. 1 textové části návrhu MP „Metropolitní plán stanovuje hlavní síť stávající veřejné vybavenosti, která je určena k zachování. Pro účely ochrany se na celém území vymezuje síť občanské a rekreační vybavenosti, [...]“

16. V odůvodnění návrhu textové části MP pak k tomuto tématu Zpracovatel uvádí, že ochrana stávající veřejné vybavenosti vychází z požadavků na ochranu a rozvoj hodnot v území, jež jsou definovány jako jeden z hlavních úkolů územního plánování vyjádřený v ust. § 19 odst. 1 písm. a) a

b) Stavebního zákona 2006, resp. v ust. § 39 písm. a) a b) nového Stavebního zákona. Jako zásadní z hlediska nezbytnosti ochrany pak Zpracovatel vnímá zejména vybavenost občanskou a rekreační, která se nejvýznamněji podílí na kvalitě života ve městě.

17. V odůvodnění návrhu textové části MP pak Zpracovatel dále konstatuje, že v mezidobí, tj. od roku 2022, v upraveném návrhu byla v rámci projednání rozšířena vrstva ploch veřejné vybavenosti. Podkladem pro širší vymezení občanské vybavenosti byla dle Zpracovatele bodová vrstva návrhu MP pro společné jednání, rozsah vymezení ploch VV – veřejná vybavenost v platném ÚP, data Územně analytických podkladů (funkční systémy, využití území, prostupnost území – ploty areálů a veřejná přístupnost) a současný stav. Dalším podkladem pro vymezování veřejné vybavenosti byly majetkoprávní vztahy a hierarchický význam vymezované instituce. Konkrétní vyznačení rozsahu veřejné vybavenosti dle Zpracovatele vycházelo mj. ze současného stavu se zohledněním vymezení veřejných prostranství, parku ve volné zástavbě apod. a přiměřeně dle katastru nemovitostí.

18. Význam ochrany občanské vybavenosti v rámci zveřejněného návrhu MP vyplývá mj. i ze samotného textu čl. 149 odst. 3, dle kterého „Stávající občanská vybavenost je značena bodem, případně plochou. Bod představuje umístění a plocha rozlohu stávající občanské vybavenosti, kterou je nutné zachovat. Její přesné umístění je možné měnit, pokud se plocha výrazně neodchýlí od vyznačeného bodu a její stávající rozloha zůstane zachována. Stejně tak je možné měnit konkrétní účel občanské vybavenosti v závislosti na aktuální potřebě a zároveň ve vymezené ploše umísťovat související stavby, veřejná prostranství a stavby dopravní a technické infrastruktury.“

19. Jak vyplývá z Hlavního výkresu struktury MP (Z 02), je v rámci lokality č. 052 / Harfa k ochraně a zachování ve smyslu výše uvedeného čl. 149 odst. 3 MP vymezena stávající stavba, resp. komplex staveb občanské vybavenosti multifunkční haly O2 arena a přilehlého multifunkčního kongresového a kulturního centra O2 universum (dále též jen „O2 arena“).

(Obr. 1 – Komplex staveb občanské vybavenosti O2 arena)

20. Z hlediska hierarchického významu vymezované instituce (ve smyslu odůvodnění čl. 149 textové části MP) patří O2 arena mezi stavby občanské vybavenosti, které svým významem zdaleka přesahují hranice hlavního města Prahy. Pro ilustraci uvádíme několik málo sportovních akcí, které se v O2 areně v posledních letech uskutečnily či jsou naplánovány: Mistrovství světa v hokeji (2004, 2015, 2024), Mistrovství světa v krasobruslení (březen 2026), Mistrovství Evropy v halové atletice (2015), Mistrovství světa ve florbalu (2008, 2018, 2028), Mistrovství Evropy v házené (leden 2030), opakovaně finále tenisového FED CUP/Billie Jean King Cup – naposledy v listopadu 2021 atd. Současně platí, že se v O2 areně i O2 universum každý rok koná cca 40 – 50 koncertů největších domácích i zahraničních umělců. Každý rok O2 arenu navštíví více než 1,2 mil. návštěvníků, přičemž např. v roce 2024, společně s Mistrovstvím světa v hokeji, to bylo více než 1,6 mil. osob. V neposlední řadě je nutné připomenout, že O2 arena sehrála zásadní roli i v rámci Covidové pandemie, kdy bylo v prostorech O2 universum Ministerstvem zdravotnictví a Ústřední vojenskou nemocnicí Praha zřízeno očkovací centrum, ve kterém bylo např. v období od května do září 2021 aplikováno více než 0,5 mil. dávek vakcín

21. Je nezpochybnitelné, že O2 arena je svým využitím a poskytovanými kulturními, sportovními i veřejnými službami komplexem staveb občanské vybavenosti nikoli pouze regionálního, ale celorepublikového významu. Svou velikostí i významem patří mezi nejmodernější multifunkční centra Evropy.

22. Významným specifikem O2 areny, se kterým je Podatel, jakožto její provozovatel, v rámci pořádání sportovních a kulturních akcí nucen pracovat, je její umístění. O2 arena se nachází v širším centru hlavního města Prahy, na hranici katastrálních území Libně a Vysočan. Z hlediska charakteru území se jedná o rozsáhlé historicky transformační území mezi ulicemi Českomoravská, Ocelářská a Freyova. Komplex občanské vybavenosti, tj. O2 arena a O2 universum, se nachází v západní části tohoto území mezi ulicemi Českomoravská a Ocelářská a, jak je patrné z Obr. 2 (viz níže), je ze všech stran obklíčen komunikacemi či stávající zástavbou

(Galerie Harfa, STAGES Hotel, administrativní budovy č.p. 2532 a č.p. 2510 při ulici Lisabonská, průmyslový objekt č.p. 278).

(Obr. 2 – Stávající zástavba v okolí O2 arena a O2 universum)

23 Právě s ohledem na zřejmé významně omezující podmínky, které okolní zástavba O2 areně a její činnosti klade, se pro pořádání téměř všech sportovních a kulturních akcí v O2 areně v průběhu celého roku stala nepostradatelnou plocha nacházející se v severní části území v rámci Pozemků 1 (viz Obr. 3 níže), jež jsou rovněž ve vlastnictví Podatele (dále též jen „Plocha“).

(Obr. 3 – Manipulační a zpevněné Plochy O2 areny)

24. Dotčená Plocha je v souvislosti s kulturními a sportovními akcemi O2 areny v průběhu celého roku (v posledních letech celkem cca 150 dní v roce) využívána jako multifunkční dočasné zázemí pro dopravní a technickou infrastrukturu, včetně s tím související dočasné odstavné plochy pro parkování obslužných vozidel (technický doprovod, kamiony atd.), přenosových vozů, policejních vozidel atp. V souvislosti s kulturními a sportovními akcemi O2 areny jsou na předmětné Ploše umísťovány rovněž další dočasné stavby a zařízení jako např. montované stany a haly (stáje, kurty), mobilní ledové plochy, trhy, výstavní stánky firem, pouťové atrakce, dlouhodobé instalace navigačního systému a reklamních ploch různých formátů, podia mobilní tribuny, konstrukce pro umístění zvukových a světelných zařízení pro živou a reprodukovanou hudbu či dočasná sportovní zařízení (beachvolejbal apod.). V neposlední řadě toto místo slouží jako součást evakuačního shromaždiště až pro 30.000 osob.

25. Předmětná Plocha se stala nepostradatelnou integrální součástí komplexu O2 areny, bez které nelze řadu sportovních či kulturních akcí vůbec realizovat či zabezpečit. Tato Plocha má pro Podatele a komplex O2 areny klíčový význam a, jak je patrné z Obr. 2 a 3, nelze ji žádnými jinými plochami/pozemky v sousedství O2 areny substituovat, neboť jsou všechny zastavěné trvalými stavbami občanské vybavenosti, administrativních budov, veřejně přístupnými vozidlovými i pěšími komunikacemi či městskou zelení.

26. Ve zveřejněném návrhu MP Zpracovatel vymezil dotčenou Plochu jako součást lokality č. 052 / Harfa s kódem využití Z (03) / O [T], která je celkově definována jako lokalita zastavitelná stavební, zastavitelná obytná, transformační s hybridní strukturou. Jak již bylo upozorněno výše v odst. 8 tohoto podání, je v rámci lokality č. 052 / Harfa vymezeno celkem dvanáct (12) transformačních ploch doplňujících stávající struktury a jedna (1) transformační plocha v oblasti nových struktur, jejichž využití je podrobněji regulováno stanovením konkrétních koeficientů.

27. Jak je patrné níže z Obr. 4, nachází se komplex staveb občanské vybavenosti O2 areny a O2 universum (v rámci Hlavního výkresu struktury (Z 02) je definován žlutým bodem a obvodovou čarou plochy) ve stabilizované ploše lokality č. 052 / Harfa, tj. části lokality se stávajícím ustáleným charakterem, ve které se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. Připuštny jsou v této stabilizované části lokality pouze dílčí změny, ovšem vždy se zohledněním stávajícího charakteru tohoto území.

28. Naopak, dotčená multifunkční Plocha ve vlastnictví Podatele navazující na O2 arenu v severní části území je návrhem MP v rámci lokality č. 052 / Harfa zahrnuta do transformační plochy [T] č. 411/052/2476 o rozloze 47.579 m², doplňující stávající strukturu, tj. do části lokality, ve které se předpokládá nová výstavba a jsou pro ni návrhem MP stanoveny individuální regulativy struktury, způsobu a míry využití, vč. výškové regulace.

(Obr. 4 – Vymezení O2 areny a dotčené plochy v rámci Hlavního výkresu struktury Z 02)

29. V rámci individuálních regulativů této transformační plochy je návrhem MP pod označením č. 223/052/1029 vymezen požadavek na umístění veřejného prostranství – náměstí o minimální rozloze 5.000 m², a to v okolí 100 metrů od vyznačeného bodu (dále též jen „náměstí Harfa“). Pro tento požadavek dle čl. 147 odst. 2 textové části návrhu MP platí, že v hranicích stanoveného bodu a v rámci příslušné transformační plochy, musí být umístěno náměstí nebo jeho část o požadované minimální rozloze. Zároveň dle čl. 147 odst. 3 návrhu textové části MP platí, že v hranicích stanoveného okolí bodu je možné umístit záměr (tj. fakticky provádět jakoukoli trvalou či dočasnou stavební činnost, případně změnu využití území) za podmínky, že požadovaná plocha náměstí zcela leží v ploše tohoto záměru nebo je její umístění prokázáno řešením stanoveným v rámci: a) Územního plánu části Prahy nebo regulačního plánu, b) územní studie (je-li zpracována pro rozhodování v tomto území), či c) zastavovací studie se souhlasem vlastníků, která obsahuje souhlas vlastníků podílejících se na splnění tohoto požadavku s obsaženým řešením.

30. Výše uvedená individuální regulace předmětné transformační plochy požadující umístění veřejného prostranství - náměstí Harfa o min. rozloze 5.000 m², v její (kruhovým perimetrem) vymezené části zahrnující reálně pouze Pozemky Podatele, má zásadní negativní dopad na budoucí užívání multifunkční Plochy, neboť do budoucna významně omezuje její využití a funkci integrálně spjatou s činností stavby občanské vybavenosti O2 areny a téměř vylučuje, aby Podatel podobu této Plochy potřebám O2 areny flexibilně přizpůsoboval.

31. V rámci navržené regulace tak Zpracovatel a Pořizovatel způsobil nejen kolizi veřejného zájmu na vymezení ploch veřejného prostranství a veřejného zájmu na zachování a ochraně stávající občanské vybavenosti, ale zároveň zjevně neuvážil dopad této regulace na soukromé zájmy Podatele, jakožto vlastníka multifunkční Plochy, kterou bez dalšího uvážení objektivních potřeb komplexu O2 areny a O2 universum nezbytného přezkoumatelného odůvodnění vymezil k veřejnému užívání a konkrétní podobě čtvrtového náměstí Harfa.

32. Nejvyšší správní soud ve své judikatuře opakovaně zdůrazňuje, že zásahy do vlastnického práva územním plánem musí být přiměřené (např. rozsudek č.j. 5 As 175/2014-29 nebo č.j. 1 Ao 4/2011-42) a odůvodněné dostatečně silným veřejným zájmem přesahujícím vlastnické právo vlastníka (rozsudek č.j. 5 As 223/2020-63).

33. Jak vyplývá z výše uvedeného, je návrh MP ve zjevném rozporu, neboť, na jedné straně je opakovaně deklarován veřejný zájem na zachování stávající občanské vybavenosti (mj. i s ohledem na její hierarchický význam v rámci území hl. m. Prahy), a současně na straně druhé na soukromých Pozemcích 1 ve vlastnictví Podatele zahrnujících multifunkční Plochu, která je nepostradatelnou součástí komplexu občanské vybavenosti O2 areny a O2 universum, vymezují bodem a navazující plochou (kruhovým perimetrem) závazný požadavek č. 223/052/1029 na umístění plochy veřejného prostranství – náměstí Harfa o minimální rozloze 5.000 m², který je v zásadní kolizi se současným i budoucím využitím této Plochy a s jeho klíčovou funkcí při pořádání kulturních a sportovních akcí O2 areny. Tímto individuálním regulativem je provoz O2 areny a O2 universum, jakožto stavby občanské vybavenosti celorepublikového významu, do budoucna zásadním způsobem ovlivněn a omezen, což je ve zjevném rozporu s cíli MP, které jsou v jeho návrhu opakovaně zdůrazňovány.

B. Diskriminace navrženého řešení

34. Základní obecné imperativy pro územní plánování stanovil Nejvyšší správní soud již v rozsudku č.j. 1 Ao 1/2009-120, ve kterém uvedl, že „Územní plán ... představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit

majetek (čl. 11 Listiny), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.“

35. Po podrobném prostudování zveřejněného návrhu MP a regulace jím navržené pro další lokality a stavby občanské či rekreační vybavenosti na území hlavního města Prahy lze rovněž usoudit, že řešení zvolené pro lokalitu č. 052 / Harfa a pro komplex O2 areny a O2 universum vykazuje znaky diskriminace, která je v rámci územního plánování nepřípustná.

36. Analyzujeme-li síť stávající veřejné vybavenosti, která je dle čl. 149 odst. 1 návrhu textové části MP na územní hl. m. Prahy vymezena a vybereme-li stavby občanské či rekreační vybavenosti obdobného významu či alespoň rozlohy jako je O2 arena, dospějeme k závěru, že ve většině případů návrh MP zohledňuje jejich potřeby a do vymezené plochy příslušné vybavenosti podléhající režimu ochrany a zachování zahrnuje i přilehlé manipulační a obslužné plochy, které jsou její nezbytnou součástí a bez nichž se tato vybavenost při své činnosti neobejde.

37. Jako příklad lze zmínit např. plochu rekreační vybavenosti sportovního stadionu vymezenou v rámci lokality č. 028 / Letná, která, jak je patrné z Obr. 5, která zahrnuje i přilehlé manipulační, obslužné i parkovací plochy nacházející se ze západní a severní strany stadionu. Dalším totožným příkladem je sportovní komplex v lokalitě č. 335 / Cibulka (Obr. 6). Lokality č. 709 / Stadion Strahov (Obr. 7) a č. 649 / Eden (Obr. 8), které jsou z důvodu ochrany a zachování komplexů rekreační vybavenosti vymezeny dokonce zcela samostatně, a to opět vč. manipulačních, obslužných i parkovacích ploch. Obdobně, tj. včetně doplňujících ploch jsou na území hl. m. Prahy vymezeny i komplexy občanské vybavenosti např. pro vzdělání (základní a střední školy, gymnázia, vysokoškolské areály apod.).

(Obr. 5 – Plocha rekreační vybavenosti v lokalitě č. 028 / Letná)

(Obr. 6 – Lokalita č. 335 / Cibulka)

(Obr. 7 – Lokalita 709 / Stadion Strahov)

38. (Obr. 8 – Lokalita 649 / Eden)

39. Podatel samozřejmě vnímá detailní odlišnosti jednotlivých staveb veřejné vybavenosti a samotných lokalit, nicméně upozorňuje, že pro všechny stavby veřejné vybavenosti (za účelem jejich zachování a ochrany) je zásadní posoudit, zda regulace využití pozemků s nimi bezprostředně sousedících navržená MP činnost této vybavenosti neovlivní, neomezí či dokonce znemožní. To se bohužel v případě

komplexu staveb občanské vybavenosti O2 areny a O2 universum, na rozdíl od jiných staveb, zjevně nestalo.

40. Podatel upozorňuje na zjevně odlišný přístup Zpracovatele k posuzování objektivních potřeb staveb veřejné vybavenosti na území hl. m. Prahy, kdy např. ve výše zmíněných případech tyto potřeby zjevně odpovědně zvážil a v návrhu MP zohlednil, a v případě komplexu O2 areny a O2 universum tak neučinil. Takový postup lze vnímat jako diskriminační, a to obzvláště, pokud v návrhu MP zcela absentuje jakékoli odůvodnění tohoto rozdílného přístupu.

41. Nad rámec výše uvedeného Podatel dodává, že např. u veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury Zpracovatel v odůvodnění čl. 150 návrhu MP uvádí: „Jako veřejně prospěšné stavby se stanovují vlastní stavby dopravní infrastruktury, související zařízení a bezprostředně stavbou vyvolané investice (stavby vedlejší, i pokud se nacházejí mimo vymezený koridor) a dále plochy a koridory sloužící k realizaci a řádnému užívání staveb dopravní infrastruktury pro stanovený účel. V grafické části je zpravidla zobrazen výsledný průmět pouze hlavních staveb v podrobnosti územního plánu, podrobnější řešení plošného rozsahu souvisejících investic bude vymezeno v dokumentaci k územnímu řízení příslušné stavby. Vymezení VPS nemusí vždy postihovat v plném rozsahu všechny související a vyvolané nároky, které jsou nesporně vázány na stavbu hlavní, a stavby vedlejší jsou tak rovněž veřejně prospěšnými stavbami.“ Je tedy zřejmé, že Zpracovatel si význam doplňujících a funkčně podmiňujících staveb/ploch pro řádné užívání stavby hlavní v některých případech uvědomuje a v návrhu MP je zohledňuje. S ohledem na význam komplexu občanské vybavenosti O2 areny a O2 universum by tak měl činit i v případě regulace budoucího využití dotčené manipulační Plochy.

C. Porušení legitimního očekávání Podatele

42. Jak Podatel v předchozí části tohoto podání již zdůraznil, je dotčená manipulační Plocha nezbytnou a nepostradatelnou integrální součástí komplexu O2 areny a O2 universum, bez které nelze většinu sportovních či kulturních akcí realizovat. Tato Plocha má pro Podatele a komplex O2 areny klíčový význam a nelze ji substituovat žádnými jinými plochami/pozemky v sousedství. Tato skutečnost je dobře známá jak vedení Městské části Prahy 9, v jejímž správním obvodu se O2 arena nachází, tak zástupcům Hlavního města Prahy i Magistrátu hl. m. Prahy, neboť, jak bylo výše rovněž zmíněno, jsou v O2 areně i O2 universum často pořádány kulturní a sportovní akce mezinárodního významu, a to mj. v součinnosti s těmito subjekty.

43. Naposledy byla tato skutečnost jasně deklarována v rámci Smlouvy o spolupráci, kterou Podatel v červnu 2024 uzavřel s Městskou částí Praha 9 a společnostmi Harfa District a.s. a Harfa

BC C s.r.o., jakožto investory projektu Nové centrum Vysočany (viz Obr. 9), jejímž předmětem je úprava vzájemných práv a povinností při přípravě a realizaci tohoto projektu (skládajícího se z dílčích projektů Vysočany Living a Projektu SO16).

(Obr. 9 – Projekt Nové centrum Vysočany)

44. Předmětem smlouvy o spolupráci je rovněž závazek investorů v severní části řešeného území „na své náklady vybudovat a upravit veřejný prostor, včetně centrálního veřejného prostoru (náměstí) se zpevněnými pochozími plochami a sadovými úpravami (dále jen „Veřejný prostor“), přičemž, jak smlouva v čl. 6.1. výslovně uvádí „Veřejný prostor je uvažován v území vyznačeném v příloze č. 8 s možným přesahem na pozemky společnosti Bestsport, jak je vyznačeno v uvedené příloze č. 8“ (viz Obr. 10). Dle čl. 6.2. smlouvy o spolupráci však musí zvolené řešení respektovat podmínky vyplývající z vazeb Veřejného prostoru na okolí, které jsou specifikovány v příloze č. 9 (viz Obr. 11).

(Obr. 10 – Veřejný prostor v rámci Nového centra Vysočany)

(Obr. 11 – Příloha č. 9 Smlouvy o spolupráci)

45. Závazek realizace veřejného prostoru (cit. centrálního veřejného prostoru (náměstí) se zpevněnými pochozími plochami a sadovými úpravami) v rámci hranice území řešeného projektem Nové centrum Vysočany bylo mj. investory tohoto záměru zohledněno i v rámci jejich podnětu ke změně platného ÚP č. 101/2023, který v rámci řešeného území prostřednictvím plovoucích značek navrhoval plochy veřejné vybavenosti, veřejného prostranství či plochy parku a městské zeleně.

46. Podatel tak na základě stále platné a účinné smlouvy o spolupráci uzavřené v roce 2024 (mj. s Městskou částí Praha 9) legitimně předpokládal, že požadavek na vymezení veřejného prostranství – náměstí bude realizován primárně v jiné části transformačního území a pokud bude částečně zahrnovat i dotčené multifunkční Plochy, bude to vždy se zohledněním legitimních potřeb O2 arena a O2 universum.

47. Legitimní očekávání Podatele týkající se regulace budoucího využití dotčené Plochy a požadavků na veřejná prostranství v lokalitě vyplývá i z návrhu MP zveřejněného v roce 2022 (viz Obr. 12), který (i) dotčenou Plochu v rámci lokality č. 052 / Harfa vymezoval jako součást transformační plochy nových struktur č. 411/052/2106 o celkové rozloze 173.780 m², (ii) pro tuto transformační plochu stanovil pouhé parametrické požadavky na umístění uličních prostranství, městských parků veřejných prostranství či občanské vybavenosti, a to (iii) aniž by jakkoli specifikoval, v jaké části lokality mají být realizovány či stanovil jejich přesnou rozlohu.

(Obr. 12 – Lokalita č. 052 / Harfa v rámci návrhu MP z roku 2022)

48. Na základě návrhu MP zveřejněného v roce 2022 tak Podatel legitimně očekával, že požadavky na umístění veřejných prostranství vyjádřené v návrhu regulace transformační plochy nových struktur č. 411/052/2106, budou v rámci dělení a převymezení transformačních ploch provedené v návrhu MP z roku 2025 (mj. i s ohledem na uzavřenou Smlouvu o spolupráci a platný závazek investorů projektu Nové centrum Vysočany realizovat v určené ploše projektu centrální veřejný prostor (náměstí) se zpevněnými pochozími plochami a sadovými úpravami) vymezeny právě v transformační ploše nových struktur č. P101-411/052/2244 odpovídající hranici území řešeného projektem Nové centrum Vysočany, jak je deklarován ve Smlouvě o spolupráci.

49. Namísto toho byly tyto požadavky zcela v rozporu s deklarovanými cíli návrhu MP na zachování a ochrany stávající občanské vybavenosti (jak Podatel podrobně zdůvodnil v námítce A tohoto podání) přeneseny pouze na Podatele, a to požadavkem na umístění veřejného prostranství – náměstí Harfa o min. rozloze 5.000 m², a to v okolí 100 metrů od vyznačeného bodu (pod označením č. 223/052/1029), tj. fakticky výhradně na Pozemcích 1 v jeho vlastnictví. Oproti tomu v transformační ploše nových struktur č. P101- 411/052/2244 v souvislosti požadavky na veřejná prostranství zůstaly i nadále jen parametrické regulativy.

50. Podatel si je vědom ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu týkající se omezeného legitimního očekávání vlastníků dotčených pozemků plynoucích z návrhu územně plánovací dokumentace a jejích úprav provedených v průběhu procesu pořizování. V této souvislosti lze zmínit např. rozsudek č.j. 6 Ao 3/2009-76 dle kterého: „Princip legitimního očekávání pak v procesu územního plánování nelze vykládat jako zachování statu quo; (...) Z existence dřívějšího územního plánu či řešení navrhovaných v ranných fázích územního plánování nelze dovozovat utvoření 'závazné správní praxe'.“, nebo rozsudek č.j. 1 Ao 5/2010-169 ze dne 24.11.2010 v němž Nejvyšší správní soud konstatoval: „Proces pořizování změny územního plánu je dynamický, její obsah se proměňuje v čase (...) Z § 50 odst. 1 stavebního zákona z roku 2006 nelze dovodit příkaz, aby návrh změny územního plánu byl identický s obsahem schváleného zadání, nýbrž toliko pokyn, aby návrh ze schváleného zadání vycházel.“

51. V obou výše uvedených případech Nejvyšší správní soud shodně deklaruje, že nelze legitimní očekávání opírat o rané fáze přípravy územně plánovací dokumentace či o její schválené zadání. V daném případě ovšem bylo pořizení Metropolitního plánu schváleno již v roce 2012, přičemž jeho návrh byl (v rámci společného jednání

s dotčenými orgány státní správy či městskými částmi hl. m. Prahy) projednáván již v období od 16.4.2018 do 27.7.2018 a následně v období od 26.4.2022 do 30.6.2022 (v rámci veřejného projednání). Pokud tak Podatel v daném případě odvozuje své legitimní očekávání regulace využití dotčené Plochy mj. od návrhu MP zveřejněného v roce 2022, tj. po 10 letech jeho pořizování a jeho opakovaném projednání, nejedná se zcela jistě o ranou fázi jeho pořizování a nelze tato legitimní očekávání Podatele opomenout. Obzvláště pokud zveřejněný návrh MP postrádá k této konkrétní změně jakékoli odůvodnění.

52. K náležitostem řádného odůvodnění Nejvyšší správní soud v rozsudku č.j. č.j. 2 As 295/2015-83 konstatuje, že v rámci odůvodnění neobstojí „obecné proklamace ...“. K požadavku na dostatečné odůvodnění Nejvyšší správní soud dále v rozsudku č.j. 8 AOs 4/2013-50 zdůraznil, že: „Územní plán je přijímán k zajištění veřejného zájmu [...]. Hodnoty chráněné územním plánem nicméně musí být nejenom řádně pojmenovány a specifikovány, ale také doloženy“.

53. Podatel zároveň deklaruje, že po celou dobu činnosti O2 areny a O2 universum vnímá a respektuje potřebu zachování a podpory vozidlové a zejména pěší prostupnosti územím v severojižní ose Ocelářská – Českomoravská a východozápadní ose Freyova – Ocelářská, a to včetně prostupnosti skrz multifunkční Plochy nacházející se nad O2 arenou. Cílem Podatele tak v žádném případě není trvalé vyloučení veřejnosti z přístupu na tyto multifunkční Plochy, nicméně s ohledem na nezbytné vážení veřejných a soukromých zájmů je třeba navrženým řešením zachovat Podateli možnost, aby tyto Plochy mohl i nadále využívat jako manipulační a obslužné plochy O2 areny a O2 universum, neboť jsou jejich nezbytnou součástí a bez nich se tento komplex občanské vybavenosti při své činnosti neobejde.

54. Cílem Podatele tak je, aby příslušná Plocha měla z hlediska jejího využití multifunkční charakter sloužící potřebám jak komplexu O2 areny a O2 universum, tak případným veřejným akcím pořádaným Městskou částí Prahy 9 či jinými veřejnoprávními subjekty. Požadavek návrhu MP č. 223/052/1029 na umístění veřejného prostranství– náměstí Harfa o minimální rozloze 5.000 m2 však tuto koexistenci a naplnění veřejných i soukromých potřeb nerespektuje a úmyslně ji vychyluje ve prospěch jedné strany.

D. Neproporcionální omezení vlastnického práva Podatele

55. Jak Podatel upozornil již výše v tomto podání, Nejvyšší správní soud v rozsudku č.j. 1 Ao 1/2009-120 a ve své navazující ustálené judikatuře konstatuje, že „Zásahy do vlastnického práva proto musí

mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.“, přičemž, jak již bylo výše rovněž řečeno, zdůrazňuje že zásahy do vlastnického práva územním plánem musí být přiměřené (např. rozsudek č.j. 5 As 175/2014-29 nebo č.j. 1 Ao 4/2011-42) a odůvodněné dostatečně silným veřejným zájmem přesahujícím vlastnické právo vlastníka (rozsudek č.j. 5 As 223/2020-63).

56. Klíčovou povinností v průběhu pořizování územně plánovací dokumentace, jakožto závazné regulace zasahující do vlastnického práva soukromých osob (viz rozsudek Nejvyššího soudu č.j. 1 Ao 1/2009-120), je tak mj. posuzovat, zda (i) veřejné zájmy sledované a akcentované touto regulací přesahují vlastnické právo soukromých vlastníků, jejichž nemovitostí se regulace dotýká, zda (ii) je zvolené řešení navrženo pouze v nezbytně nutné míře a nejšetnějším způsobem, a v neposlední řadě, zda (iii) je navržené řešení spravedlivé (tj. nediskriminační). Po podrobném prostudování navržené regulace využití lokality č. 052 / Harfa a zejména její části v okolí Pozemků 1 a dotčené Plochy, má Podatel za to, že tak Zpracovatel v daném případě nepostupoval a zvolené řešení je ve svém důsledku nespravedlivé a neproporcionální zamýšlenému cíli.

(Obr. 13 – Pozemek ve vlastnictví DP)

57. Pokud Zpracovatel v průběhu pořizování MP identifikoval potřebu umístění souvislého veřejného prostranství (náměstí Harfa) v dané části lokality, byl primárně povinen posoudit, zda tuto veřejnou potřebu nelze uspokojit využitím pozemků ve vlastnictví obce, resp. ve vlastnictví jí vlastněné a ovládané právnické osoby. V této souvislosti je nutné zmínit, že se v bezprostředním sousedství O2 areny a dotčené multifunkční Plochy nachází pozemek parc.č. 3283/1 v k.ú. Libeň (Obr. 13), ve vlastnictví Dopravního podniku hl.m. Prahy, akciová společnost (dále jen „DP“), jejímž jediným akcionářem je Hlavní město Praha. V současné době je kompaktní část tohoto pozemku přiléhající k ulici Ocelářská o rozloze cca 5.260 m² využívána jako součást ploch Pražské integrované dopravy (zastávky, točna, odstavné plochy apod.).

58. V návrhu MP (viz Obr. 14) je tato manipulační volná plocha DP součástí transformační plochy [T] č. 411/025/2467 vymezené v rámci stabilizované lokality č. 025 / Vysočany.

(Obr. 14 – regulace využití pozemku DP dle návrhu MP)

59. Jelikož návrh MP pro předmětnou plochu nestanoví jakýkoli požadavek na umístění veřejného prostranství apod., je zřejmé že Zpracovatel počítá s tím, že v současné době volná manipulační plocha DP o celkové rozloze cca 5.260 m² bude dle MP nahrazena kompaktní blokovou výstavbou až o 8 NP.

60. Situace, kdy Zpracovatel (i) i přestože v rámci návrhu MP identifikuje veřejnou potřebu umístění náměstí Harfa o min. rozloze 5.000 m² v příslušné části lokality, (ii) pozemek ve vlastnictví DP (fakticky vlastněného Hlavním městem Prahou) o požadované velikosti a v ideálním místě (u výstupu ze stanice metra Českomoravská) určí k transformaci a zastavění novými budovami, a (iii) uspokojení této veřejné potřeby přenese zcela na Podatele, kdy mu v rámci regulace využití Pozemků 1 stanoví konkrétní požadavek na umístění náměstí Harfa o min. rozloze 5.000 m², je tak ve zjevném rozporu s požadavkem ustálené judikatury Nejvyššího soudu na to, aby omezení vlastnického práva soukromých osob bylo činěno „jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli“.

61. Podatel v této souvislosti upozorňuje i na rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 5 As 175/2014-29, dle kterého změna funkčního využití pozemků spočívající v umístění ploch pro rekreaci a sport (tj. zjevně naplnění veřejné potřeby rekreační vybavenosti na soukromém pozemku) byla v tomto daném případě natolik intenzivním zásahem, že jej Nejvyšší správní soud do jisté míry přirovnal k vyvlastnění pozemku a dal v daném případě za pravdu Krajskému soudu v Brně, podle kterého „v dané věci nebylo naplněno kritérium potřebnosti, zásada minimalizace a subsidiarity, neboť plochu pro rozvoj sportovních aktivit bylo možné umístit na jiném pozemku či pozemcích, a to nejlépe ve vlastnictví obce (jiné veřejnoprávní korporace).“

62. Teprve pokud tak Zpracovatel prokáže zcela objektivní a legitimní důvody, proč není možné veřejnou potřebu (náměstí Harfa o požadované rozloze) realizovat na pozemcích Hlavního města Prahy či jím vlastněné a ovládané právnické osoby (v tomto případě DP), může Zpracovatel přistoupit k tomu, že tuto veřejnou potřebu uspokojí využitím pozemků soukromých vlastníků. V této souvislosti je pak povinen postupovat nediskriminačně, tj. distribuovat toto omezení vlastnického práva mezi soukromé vlastníky pozemků v dotčeném území spravedlivým způsobem.

63. Jak Podatel prokázal v Příloze 2 tohoto podání, je v dané lokalitě č. 052 / Harfa vlastníkem Pozemků 1 a 2 (viz Obr. 15).

(Obr. 15 – pozemky ve vlastnictví Podatele v řešeném území)

64. Je zjevné, že Podatel má na svých Pozemcích 1 a 2 již nyní umístěny rozsáhlé plochy veřejného prostranství jako např. plochy ulice Lisabonská, pěší komunikace podél budov O2 areny a O2 universum propojující ulice Českomoravská a Ocelářská, doplňující plochy městské zeleně či zpevněné veřejně přístupné plochy o rozloze cca 3.500 m² při ulic Ocelářská.

65. Pokud tak Zpracovatel v návrhu MP navrhuje umístit náměstí Harfa na pozemcích soukromých vlastníků v předmětném území, je nezbytné výše uvedené faktické stávající omezení vlastnického práva Podatele ve prospěch veřejné potřeby zohlednit, a tuto nově identifikovanou potřebu v dotčeném území spravedlivým způsobem distribuovat do zbývajících částí lokality. Tomuto řešení odpovídá i závazek investorů vyjádřený ve Smlouvě o spolupráci z roku 2024, která je Přílohou č. 3 tohoto podání, tj. v severní části území řešeného smlouvou (Nové centrum Vysočany) „na své náklady vybudovat a upravit veřejný prostor, včetně centrálního veřejného prostoru (náměstí) se zpevněnými pochozími plochami a sadovými úpravami“ (viz výše Obr. 10).

66. S ohledem na výše uvedené se v dané situaci jeví jako zcela vhodné řešení pro účely veřejné potřeby (umístění náměstí Harfa v této části lokality) tuto potřebu distribuovat a (i) umístit náměstí na plochu nacházející se na pozemku parc.č. 3283 v k.ú. Libeň, který je ve vlastnictví DP, nebo (ii) náměstí umístit v rámci realizace projektu Nové centrum Vysočany v jeho severní části, případě tyto možnosti vhodně zkombinovat. Každá z těchto variant bude z hlediska požadované rozlohy náměstí Harfa vyhovující.

67. K postupu správního soudu při zkoumání proporcionality (tj. přiměřenosti zásahu do vlastnického práva soukromých osob) obsahu napadeného územního plánu lze odkázat např. na rozsudek č.j. 4 Ao 3/2010-54, ve kterém Nejvyšší správní soud uvádí „Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahu); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).“

68. Zjevně neproporcionální je rovněž možný ekonomický důsledek vymezení části Pozemků 1 Podatele jako plochy náměstí Harfa, neboť dle ust. § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích ve znění pozdějších předpisů, jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez

omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru, veřejným prostranstvím, přičemž jeho zvláštní užívání (zábor) je na území hl. m. Prahy zpoplatněno (s účinností od 1.1.2026 dle vyhlášky č. 16/2025 Sb. hl. m. Prahy, o místním poplatku za užívání veřejného prostranství, ve znění pozdějších předpisů. I přestože současné znění ust. § 5 odst. 1 písm. b) příslušné vyhlášky z této povinnosti vlastníka veřejného prostranství osvobozuje, činí tak pouze v případě, pokud vlastník toto prostranství použije pro „vlastní potřeby“. Nejen, že tento pojem může být ve vztahu k činnosti Podatele vykládán v průběhu času restriktivně a cíleně nezahrnovat některé akce, které na svých pozemcích pořádá, ale znění příslušné vyhlášky může být zastupitelstvem hl. m. Prahy kdykoli změněno a podmínky pro osvobození od poplatku za zábor veřejného prostranství výrazně omezeny. S ohledem na klíčovou roli této multifunkční Plochy a její intenzivní využití ze strany Podatele (cca 150 dní v roce), by tak její zařazení pod pojem veřejné prostranství – náměstí ve smyslu ust. § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích ve znění pozdějších předpisů, a s ním spojené povinnosti, mohlo mít na Podatele významný negativní ekonomický dopad.

E. Absence zohlednění stávajícího hlukového a dopravního zatížení území

69. Z hlediska transformace předmětné lokality č. 052 / Harfa je v první řadě nezbytné uvážit specifické podmínky její stávající podoby a využití, a to zejména v souvislosti s provozem komplexu občanské vybavenosti O2 areny a O2 universum a stávajících dopravních kapacit komunikace Českomoravská. Oba tyto prvky kumulativně ovlivňují charakter území a při navrhování nové výstavby v této části lokality je nezbytné je zohlednit a zajistit vzájemnou koexistenci všech funkcí. Z podstaty provozu O2 areny a O2 universum, jakožto významného kulturního a sportovního centra, logicky plyne zvýšené hlukové či dopravní zatížení jeho okolí. I přesto Zpracovatel do této části lokality a bezprostřední blízkosti navrhuje zastavitelné obytné plochy, a to bez jakékoli regulace ploch bydlení, jež jsou z hlediska hlukového zatížení tou nejsenzitivnější funkcí možného způsobu využití.

70. Navíc, stávající dopravní zatížení v jižní části tohoto území již nyní významně převyšuje kapacity sběrné komunikace Českomoravská. Nová výstavba v kapacitě navržené MP a ÚS Vysočany tuto situaci ještě významně zhorší. Pro zachování bezpečnosti a plynulosti provozu v lokalitě je tak nutné dopravu z transformačních ploch vést nejen jižním směrem stávající komunikací Lisabonská na Českomoravskou, ale dopravními opatřeními ji rovnoměrně distribuovat východním směrem do Freyovy či na Sokolovskou.

71. Podatel si je vědom, že v detailu regulace a navržené systematiky MP nelze výše uvedené specifické podmínky koexistence komplexu O2 areny a O2 universum, vč. parkovacího domu na pozemku parc.č. 3344/36 v k.ú. Libeň, a nově navržené okolní zástavby (ať již pro bydlení, administrativu, obchod, služby, veřejnou vybavenost apod.) individuálně řešit, byť se o to Zpracovatel individuálním regulativem pro využití území (300) pokouší. Systematika návrhu MP však Zpracovateli poskytuje i další nástroje, jak tuto skutečnost řešit, přičemž jeden z nich Zpracovatel pro regulaci této plochy již využívá.

72. Návrh MP pro nově vymezené transformační plochy obklopující komplex občanské vybavenosti O2 areny a O2 universum (tj. mimo jiné i pro transformační plochy č. 411/052/2476, 411/052/2244 či 411/052/2477), resp. jejich části (viz Obr. 16), v souladu s čl. 160 stanoví jako podmínku pro rozhodování v tomto území, a to uzavření plánovací smlouvy. Dle čl. 161 odst. 2 návrhu textové části MP platí, že základní obsah plánovací smlouvy definovaný v čl. 161 může být pro konkrétní plochu individuálně doplněn v krycím listu podmíněnosti.

73. V daném případě tak navrhujeme, aby byl do krycího listu plochy podmíněné plánovací smlouvou č. 994/052/1005 (zahrnující transformační plochy č. 411/052/2476, 411/052/2244 či 411/052/2477, resp. jejich části) doplněn požadavek na závazek investorů navrhujících novou výstavbu v tomto území (i) eliminovat v záměrech navržených do blízkosti O2 arena a O2 universum plochy bydlení, (ii) provést nezbytná protihluková opatření odpovídající stávající kumulativní hlukové zátěži v území, jejichž dostatečnost bude prokázána hlukovým měřením, a (iii) předložit dopravní studie posuzující dostatečnost dopravních kapacit komunikací Českomoravská, Ocelářská, Lisabonská, vč. navazujících dopravních uzlů, a to se zohledněním navýšením dopravního zatížení generovaného novou výstavbou, případně k přijetí nezbytných dopravních opatření pro zachování bezpečnosti a plynulosti provozu na těchto komunikacích.

(Obr. 16 – Plochy, v nichž je rozhodování podmíněno uzavřením plánovací smlouvy)

74. Podatel současně požaduje, aby výše uvedené bylo rovněž zohledněno v současně projednávané ÚS Vysočany, o jejímž pořízení Pořizovatel v roce 2023 rozhodl, a která má dle schváleného zadání sloužit nejen jako podklad pro pořízení MP, ale i jako podklad pro rozhodování v území zpodrobňující regulaci navrženou MP. V této ÚS Vysočany, na rozdíl od obecného MP, Zpracovatel/Pořizovatel může specifikovat funkční využití jednotlivých stavebních bloků (tj. z důvodu hlukové zátěže eliminovat plochy pro bydlení v zástavbě bezprostředně přiléhající O2 areně a O2

universum, a to např. ve prospěch ploch pro administrativu, služby či obchod.). Současně může schválení stavebních záměrů navrhovaných do tohoto území podmínit již výše zmíněným (i) provedením nezbytných protihlukových opatření odpovídající stávající kumulativní hlukové zátěži v území, jejichž dostatečnost bude prokázána hlukovým měřením, a (ii) předložením dopravní studie posuzující dostatečnost dopravních kapacit komunikací Českomoravská, Ocelářská, Lisabonská, vč. navazujících dopravních uzlů, a to se zohledněním navýšením dopravního zatížení generovaného novou výstavbou, případně přijetím nezbytných dopravních opatření pro zachování bezpečnosti a plynulosti provozu na těchto komunikacích. Ve výše uvedeném smyslu k návrhu ÚS Vysočany Podatel ve stanovené lhůtě uplatnil své připomínky.

IV. Shrnutí

75. Podatel shrnuje základní obsah námitek k návrhu MP následovně:

(i) Zveřejněný návrh MP je ve zjevném rozporu, neboť na jedné straně je v něm opakovaně deklarován veřejný zájem na zachování stávající občanské vybavenosti (mj. i s ohledem na její hierarchický význam v rámci území hl. m. Prahy), přičemž oproti tomu na straně druhé na soukromých Pozemcích 1 ve vlastnictví Podatele, které jsou nepostradatelnou součástí komplexu občanské vybavenosti O2 areny a O2 universum, vymezuje bodem a navazující plochou (kruhovým perimetrem) závazný požadavek č. 223/052/1029 na umístění plochy veřejného prostranství – náměstí Harfa o minimální rozloze 5.000 m², který je v zásadní kolizi se současným využitím této multifunkční Plochy a s jeho klíčovou funkcí při pořádání kulturních a sportovních akcí O2 areny. Tímto individuálním regulativem návrh MP provoz O2 areny a O2 universum, jakožto stavby občanské vybavenosti celorepublikového významu, do budoucna zásadním způsobem ovlivňuje a omezuje, což je ve zjevném rozporu s cíli MP, které jsou v jeho návrhu opakovaně zdůrazňovány.

I přes dílčí odlišnosti jednotlivých staveb veřejné vybavenosti a samotných lokalit na území hlavního města Prahy, je pro všechny stavby veřejné vybavenosti za účelem jejich zachování a ochrany zásadní posoudit, zda regulace využití pozemků s nimi bezprostředně sousedících navržená MP činnost této vybavenosti neovlivní, neomezí či dokonce znemožní. To se bohužel v případě komplexu staveb občanské vybavenosti O2 areny a O2 universum, např. na rozdíl od jiných staveb veřejné vybavenosti, na které Podatel výše v tomto podání upozorňuje, v rozporu se zákazem diskriminace a bez řádného zdůvodnění, zjevně nestalo.

Zveřejněný návrh MP je v rozporu s legitimním očekáváním Podatele odvozeným od návrhu MP zveřejněného v roce 2022 a Smlouvy o spolupráci uzavřené v roce 2024 s investory a Městskou částí Praha 9, kdy požadavky na umístění veřejných prostranství (vč. náměstí) vyjádřené v návrhu regulace transformační plochy nových struktur č. 411/052/2106 v roce 2022, měly být v rámci dělení a převymezení transformačních ploch provedeném v návrhu MP z roku 2025 vymezeny právě v transformační ploše nových struktur č. P101-411/052/2244 odpovídající hranici území řešeného projektem Nové centrum Vysočany, jak je deklarován ve Smlouvě o spolupráci. Namísto toho byly tyto požadavky zcela nečekaně a v rozporu s deklarovanými cíli návrhu MP na zachování a ochrany stávající občanské vybavenosti přeneseny na Podatele, a to požadavkem na umístění náměstí Harfa o min. rozloze 5.000 m² výhradně na Pozemcích 1 v jeho vlastnictví. Oproti tomu v transformační ploše nových struktur č. P101-411/052/2244 (odpovídající hranici území řešeného projektem Nové centrum Vysočany) v souvislosti požadavky na veřejná prostranství zůstaly i nadále jen parametrické regulativy.

(iv) Návrh MP je dále ve zjevném rozporu s požadavkem ustálené judikatury Nejvyššího soudu na tom aby omezení vlastnického práva soukromých osob bylo činěno „jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli“, neboť (i) i přestože Zpracovatel v rámci návrhu MP identifikuje veřejnou potřebu umístění náměstí Harfa o min. rozloze 5.000 m² v příslušné části lokality, (ii) tak současně pozemek ve vlastnictví DP (fakticky vlastněného Hlavním městem Prahou) o požadované velikosti a vhodné ploše cca 5.000 m² nacházející se v ideálním místě (u výstupu ze stanice metra Českomoravská) určí k transformaci a zastavění novými budovami, a (iii) namísto toho uspokojení této veřejné potřeby přenesl zcela na Podatele, kdy mu v rámci regulace využití Pozemků 1 stanoví konkrétní požadavek na umístění náměstí Harfa o min. rozloze 5.000 m².

(v) V rámci návrhu MP, a to zejména regulativů budoucího využití transformačních ploch v lokalitě č. 052 / Harfa přiléhajících ke komplexu občanské vybavenosti O2 areny a O2 universum, vč. parkovacího domu, zcela absentuje individuální regulativ či stanovená podmíněnost pro výstavbu navrženou do tohoto území zohledňující její současné specifické hlukové i dopravní zatížení.

76. A proto z výše uvedených důvodů navrhuje, aby:

(i) byl z návrhu MP v rámci individuálních regulativů transformační plochy [T] č. 411/052/2476 odstraněn požadavek pod označením č. 223/052/1029 na umístění veřejného prostranství, tj. náměstí Harfa o min. rozloze 5.000 m²;

veřejná potřeba na umístění veřejného prostranství – náměstí byla v dané lokalitě v souladu s principem proporcionality spravedlivě a nediskriminačním způsobem distribuována (i) na plochu nacházející se na pozemku parc.č. 3283 v k.ú. Libeň, který je ve vlastnictví DP, nebo (ii) v rámci severní části území řešeného projektem Nové centrum Vysočany, případně případě tyto možnosti umístění byly vhodně zkombinovány (viz Obr. 17); a aby (Obr. 17 – Návrh umístění veřejného prostranství – náměstí)

byl do krycího listu plochy podmíněné plánovací smlouvou č. 994/052/1005 (zahrnující transformační plochy č. 411/052/2476, 411/052/2244 či 411/052/2477, resp. jejich části) doplněn požadavek na závazek investorů navrhujících novou výstavbu v tomto území (i) eliminovat v záměrech navržených do blízkosti O2 arena a O2 universum plochy bydlení, (ii) provést nezbytná protihluková opatření odpovídající stávající kumulativní hlukové zátěži v území, jejichž dostatečnost bude prokázána hlukovým měřením, a (iii) předložit dopravní studie posuzující dostatečnost dopravních kapacit komunikací Českomoravská, Ocelářská, Lisabonská, vč. navazujících dopravních uzlů, a to se zohledněním navýšením dopravního zatížení generovaného novou výstavbou, případně k přijetí nezbytných dopravních opatření pro zachování bezpečnosti a plynulosti provozu na těchto komunikacích.

Přílohy:

Příloha 1 – Výpisy z katastru nemovitostí pro LV č. 2439 v k. ú.

Vysočany, LV č. 7024 v k. ú. Libeň

Příloha 2– Vyznačení Pozemků na katastrální mapě

Příloha 3 – Smlouva o spolupráci

Příloha 4 – Plná moc

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel prověřil požadavky podatele a požadavek na odstranění bodové značky vyhodnotil jako nedůvodný s následujícím zdůvodněním.

Bodová značka (A vnitřní rozpornost a část C legitimní očekávání):
- Kontinuita plánu: v předmětném místě je v ÚP SÚ vymezena plocha DU, tedy také požadavek na veřejná prostranství, návrh vlastníka tedy oproti stávající regulaci zvýhodňuje, neboť mu umožní flexibilnější práci s umístěním požadovaného veřejného prostranství s přihlédnutím k řešení v územní studii

- Územní studie Vysočany: řešení bylo prověřeno v rámci pořizované územní studie, která jeho účelnost potvrdila a dále zpřesňuje umístění značky
- Potřebnost veřejných prostranství: na základě celkového přehodnocení charakteru území Vysočan (ve shodě s požadavky MČ, ale také sousedních vlastníků), je nezbytná změna urbanistické struktury území. Stávající využití, které popisuje podatel vychází ze stávající struktury areálů produkce, kdy jsou rozsáhlé areály vlastněné jedním subjektem, komunikace a prostranství nejsou veřejná ale areálová v režimu dle vlastníka. Transformace areálu na obytnou čtvrť (kterou podatel nerozporuje) vyžaduje komplexní přeřešení urbánních prostorových vztahů včetně vymezení nové spojitě sítě veřejných prostranství (ulic a náměstí), která jsou veřejnou infrastrukturou nezbytnou k fungování urbánního celku. Určení ploch k intenzivnímu ekonomickému využití a ploch obslužných, které toto využití umožní, je základní princip urbanizace. Zajištění koordinace tohoto procesu je součástí úkolů územního plánování ("b) stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území, d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství, e) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch)"
- Toto konkrétní místo je lokálním centrem v blízkosti metra a jedná se o klíčovou rozptylovou plochu (jak sami píší), je tedy účelné aby se jednalo o veřejné prostranství
- V rámci veřejných prostranství je možné provádět režimová opatření, například v době konání akcí, vlastník tedy není omezen v dnešním využívání území

Proč je to zároveň v transformaci?

- Na základě analýzy stavu území bylo vyhodnoceno, že plocha svou kvalitou a řešením nesplňuje požadavky na významné centrum čtvrti, s ohledem na okolní proces transformace bylo stanoveno, že dojde k zařazení do rozsáhlejšího transformačního celku, aby mohlo dojít ke kompletní obnově území

Proč nebyla vymezena lokalita sportu (část B diskriminace)

- Byl podrobně vyhodnocen stav území a charakter neodpovídá lokalitě rekreační vybavenosti (věcně by byl podatel omezen v rozsahu využití, nemohl by zde umisťovat například retail a administrativu). Budova je spojitá s obchodním centrem Harfa, které odpovídá smíšené obytné funkci. Okolí není sportovní areál ale silně

urbanizované prostředí s administrativně obytným charakterem a relikty průmyslové výroby určené k transformaci.

Proč nebyly využity pozemky DPP?

- Pozemky DPP mají svou dopravní funkci a zajišťují veřejnou službu, není možné, aby plnily funkci náměstí s funkcí čtvrtového centra, z hlediska prověřované urbanistické koncepce se optikou budoucího stavu území nejedná o vhodné místo pro ústřední veřejný prostor, jelikož se nenachází v těžišti území a není vhodně provázáno okolní uliční sítí.
- Jak bylo uvedeno výše, vymezování nové sítě veřejných prostranství je nezbytný proces při transformaci produkčních areálů na smíšenou čtvrť a není žádoucí s ohledem na kvalitu vystavěného prostředí urbánní strukturu uzpůsobovat vlastnickým poměrům, neboť by nebyl splněn požadavek na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území.
- Je třeba zdůraznit, že vlastník je výrazným beneficentem navrhovaného řešení a je legitimní, aby bylo zvýšení ekonomického potenciálu pro jeho ekonomickou aktivitu bylo kompenzováno opatřeními, která zmírní negativní externality jeho ekonomické činnosti.

Hluk

- Podatel prokázal, že je také vlastníkem bezprostředně navazujících rozvojových ploch, MPP bydlení v plochách umožňuje, ale nejedná se o jediné možné využití. MPP tedy podateli umožňuje ekonomicky využít území za jím požadovaných podmínek, doplnění by tedy bylo nadbytečné.
- Hluk v souvislosti s konáním kulturních a sportovních akcí není předmětem posuzování územního plánu, nástroj ÚP pro toto opatření není vhodný

Pořizovatel posoudil námitku Podatele, podle níž má být do krycího listu plochy podmíněné plánovací smlouvou č. 994/052/1005 doplněn požadavek na závazek investorů navrhujících novou výstavbu v tomto území eliminovat v záměrech navržených do blízkosti O2 arena a O2 universum plochy bydlení, provést nezbytná protihluková opatření odpovídající stávající kumulativní hlukové zátěži v území, jejichž dostatečnost bude prokázána hlukovým měřením, a předložit dopravní studie posuzující dostatečnost dopravních kapacit komunikací Českomoravská, Ocelářská a Lisabonská, včetně navazujících dopravních uzlů, případně přijmout nezbytná dopravní opatření pro zachování bezpečnosti a plynulosti provozu. Pořizovatel dospěl k závěru, že této námitce nelze vyhovět.

Pořizovatel uvádí, že požadavek Podatele směřuje k doplnění individuálních podmínek do krycího listu plochy podmíněné plánovací smlouvou. Metropolitní plán jako územně plánovací dokumentace však stanoví koncepční regulaci území a rámcové podmínky jeho

budoucího uspořádání; není jeho účelem nahrazovat podrobné posouzení konkrétních stavebních záměrů ani stanovovat detailní technické a provozní podmínky pro jednotlivé budoucí investory nad rámec systému regulace zvoleného návrhem MPP.

K požadavku na vyloučení bydlení v blízkosti O2 arena a O2 universum pořizovatel uvádí, že návrh MPP stanoví pro dotčené území způsob využití a podmínky jeho transformace v rámci celkové koncepce lokality č. 052 / Harfa. Pořizovatel neshledal důvod pro to, aby byl do krycího listu této plochy doplněn zvláštní požadavek vylučující určitou složku využití území pouze z důvodu blízkosti stávající stavby občanské vybavenosti. Samotná skutečnost, že v území existuje stavba občanské vybavenosti mimořádného významu, bez dalšího neodůvodňuje, aby Metropolitní plán v krycím listu plochy podmíněné plánovací smlouvou předem vyloučil bydlení jako možné budoucí využití.

K požadavku na doplnění povinnosti provést protihluková opatření a prokazovat jejich dostatečnost hlukovým měřením pořizovatel uvádí, že takový požadavek směřuje k posuzování konkrétních dopadů jednotlivých záměrů a k ověřování jejich slučitelnosti s právními předpisy v navazujících řízeních. Návrh MPP není nástrojem pro ukládání takto detailních technických podmínek budoucím stavebním záměrům v individuálně určené ploše. Pořizovatel proto neshledal důvod pro doplnění takového požadavku do krycího listu.

Obdobně k požadavku na předkládání dopravních studií a případné přijímání dopravních opatření pořizovatel uvádí, že se jedná o požadavky směřující k posouzení konkrétních dopravních dopadů budoucích záměrů. Tyto otázky se vztahují k přípravě a posuzování jednotlivých stavebních záměrů a nelze je bez dalšího přenášet do podoby zvláštního individuálního regulativu v krycím listu plochy podmíněné plánovací smlouvou. Pořizovatel proto neshledal důvod pro doplnění navrženého požadavku ani v této části.

Pořizovatel vzal v úvahu také argumentaci Podatele týkající se významu O2 arena a O2 universum, jejich provozních potřeb a možných kolizí s budoucí výstavbou v okolí. Tyto skutečnosti však samy o sobě nevedou k závěru, že je nutné doplnit do krycího listu plochy podmíněné plánovací smlouvou požadavky navržené Podatelem. Návrh MP stanoví regulaci území koncepčně a nevychází z toho, že by měl v jednotlivých krycích listech předjímat veškeré konkrétní provozní, hlukové nebo dopravní podmínky budoucích záměrů.

Pořizovatel proto uzavírá, že námitka není důvodná. Požadované doplnění krycího listu plochy podmíněné plánovací smlouvou č.

994/052/1005 pořizovatel neshledal odůvodněným. Z těchto důvodů pořizovatel námitce nevyhověl.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034533

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 462

Podatel | **SEDLÁČKOVÁ JIŘINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQRIO

Identifikátor podání Portálu Pražana | ty6p8pvi

Lokalita | 604

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 Zábor ZPF/PUPFL I. a II. třídy ochrany Ruzyně

Vyjádření

Námítka proti zařazení našich nemovitostí tj. rod. domu čp. 531 a parcel 2511, 2512 a 2513/2 kat. území Ruzyně, v ulici U letiště 531, Praha 6 do území záboru ZPF I. a II. třídy ochrany 1370/604/2650 a žádost o vyjmutí z území záboru.

Odůvodnění

Číslo v mapě Metropolitního plánu: 1370/604/2650

Odůvodnění: Zábor ZPF/PUPFL I. a II. třídy ochrany

V případě, že zůstane v navrhovaném MP toto území jako zábor, budou tím hrubě narušena naše vlastnická práva k nemovitostem zde se nacházejících. Změna funkčního využití z bydlení na zábor je nepřiměřeným a protiústavním zásahem do našeho vlastnického práva (čl. 11 Listiny základních práv a svobod), protože eliminuje trvalé bydlení a likviduje tak hodnotu nemovitostí určených k bydlení.

Ztrátou statusu OBYTNÉ dojde dále k našemu znevýhodnění při možném řešení kompenzací Letištěm VH nebo jiným subjektem, v souvislosti s naším dalším užíváním nemovitostí.

Požadujeme zachování statusu lokality na OBYTNÉ , protože náš dům spolu s ostatními v ulici U letiště je více než 80 let trvale užíván.

Pokud budou naše nemovitosti návrhem Metropolitního plánu znehodnoceny, je nutné, aby stavebník paralelní dráhy, tj. Letiště VH nebo jiný subjekt (v případě přeprodání) dříve než započne výstavbu, závazně uzavřel předběžnou smlouvu s majiteli nemovitostí o vypořádání.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel prověřil požadavek a vyhodnotil, že se jedná o neporozumění prvku odůvodnění ze strany podatele. Podatel totiž požaduje vyjmutí prvku záboru ZPF, ovšem tento prvek je vrstvou odůvodnění, která je odvozena z navrženého řešení dle závazného výkresu Z02 - součástí výroku, který stanoví, že předmětné plochy jsou součástí zastavitelného území, což je i smyslem daného požadavku, z něhož vyplývá, že cílem podatele je zachování zastavitelné plochy za účelem bydlení.

Výkres O 03 obsahuje vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond při pořizování a zpracování územně plánovací dokumentace, je součástí odůvodnění návrhu MPP, nejedná se o závaznou část dokumentace. Úprava ve vymezení předpokládaného důsledku záboru ZPF vyplývá z upřesnění metodiky vyhodnocení záborů ZPF.

Doslovné vyhovění požadavku, tak bylo vymezení nezastavitelné plochy pro zemědělské využití, což zjevně není smyslem požadavku. Pořizovatel tedy zároveň uvádí důvod, proč nebylo v kontinuitě právního i skutečného stavu ponechána plocha s možností bydlení. Tyto plochy nebyly vymezeny, neboť jsou součástí nově vymezovaného prvku dopravní infrastruktury 660/-/1, Nová paralelní (RWY 06R/24L), tedy záměru dle nadřazené územně plánovací dokumentace, kterou MPP přejímá. Jedná se o stavbu národního strategického významu a úkolem MPP je tento záměr převzít a umístit v podrobnosti územního plánu. V rámci tohoto umístění byla vyhodnocena funkce bydlení v daných plochách jako nevhodná, nadto je třeba přihlédnout k faktu, že předmětné plochy jsou již dnes drobnými exklávami ploch pro bydlení, přičemž ÚP SÚ formou územní rezervy předjímá omezení bytové funkce již od svého schválení v roce 1999.

Z hlediska záboru ZPF je pak dále odůvodněn v příloze č. 1 odůvodnění, části Odůvodnění předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu, označení 1370/604/2650 - "Jedná se o zábor pro dopravní infrastrukturu 660/-/1, Nová paralelní (RWY 06R/24L) na Letišti Václava Havla Praha. Jedná se o sérii výměrou menších záborů navázaných na vznik nové runwaye v místě navržených zastavitelných transformačních ploch s produkčním využitím. Letiště Václava Havla Praha je z hlediska významu pro civilní leteckou dopravu, a i v budoucnosti bude naším nejdůležitějším veřejným mezinárodním letištěm. Koncepte rozvoje letiště je dlouhodobě po desítky let stabilizovaná a odůvodněná. V platném plánu se jedná o územní rezervu dopravní infrastruktury nebo

krajinné a městské zeleně, územní rezervu pro obytné využití nebo zvláštní komplexy občanského vybavení a plochu dopravní infrastruktury."

V posuzovaném případě byl shledán veřejný zájem na vybudování celostátně důležité dopravní infrastruktury výrazně převažujícím.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034534

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 462

Podatel | **SEDLÁČKOVÁ JIŘINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQRIO

Identifikátor podání Portálu Pražana | ty6p8pvi

Lokalita | 604

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 Transformační produkční plocha Letiště VH Ruzyně

Vyjádření

Námítka proti zahrnutí našich nemovitostí tj. rod. domu čp. 531 a parcel 2511, 2512 a 2513/2 kat. území Ruzyně, v ulici U letiště, Praha 6 do transformační produkční plochy Letiště VH.

Odůvodnění

Číslo v mapě Metropolitního plánu: 1370/604/2650

Odůvodnění: Transformační produkční plocha Letiště VH

Požadujeme zachování statusu lokality jako OBYTNÉ, protože náš dům spolu s ostatními v ulici U letiště je více než 80 let trvale užíván.

V případě, že zůstane v navrhovaném MP toto území jako produkční území, budou tím hrubě narušena naše vlastnická práva k nemovitostem zde se nacházejících. Změna funkčního využití z bydlení na produkci a vymezení plochy pro plánovanou paralelní dráhu je nepřiměřeným a protiústavním zásahem do našeho vlastnického práva (čl. 11 Listiny základních práv a svobod), protože eliminuje trvalé bydlení a likviduje tak hodnotu nemovitostí určených k bydlení.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná

úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava záboru ZPF a PUPFL, tj. nikoliv úprava využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Námítka

ID 3034535

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 462

Podatel | **SEDLÁČKOVÁ JIŘINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQRIO

Identifikátor podání Portálu Pražana | ty6p8pvi

Lokalita | 604

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 3 Rozšíření ochranného pásma paralelní dráhy letiště

Ruzyně

Vyjádření

Námítka proti rozšíření ochranného pásma par. dráhy v návrhu Metropolitního plánu (výkres Z03 územní rezerva) a tím zařazení našich nemovitostí tj. rod. domu čp. 531 a parcel 2511, 2512 a 2513/2 kat. území Ruzyně, v ulici U letiště, Praha 6 do tohoto území.

Odůvodnění

Číslo v mapě Metropolitního plánu: 604/LVH Z(08) P (S) Hlavní výkres infrastruktury Z03

Odůvodnění: Plocha, koridor dopravní nebo technické infrastruktury (územní rezerva, návrh)

Ochranné pásmo vzletně přistávací paralelní dráhy je v návrhu Metropolitního plánu rozšířeno z předepsaných 600 m na cca 865 m jako „územní rezerva“.

V případě, že zůstane v navrhovaném MP toto území jako územní rezerva paralelní dráhy, budou tím hrubě narušena naše vlastnická práva k nemovitostem zde se nacházejících. Změna funkčního využití z bydlení na rezervu a vymezení možné plochy pro případnou novou paralelní dráhu je nepřiměřeným a protiústavním zásahem do našeho vlastnického práva (čl. 11 Listiny základních práv a svobod), protože eliminuje trvalé bydlení a likviduje tak hodnotu nemovitostí určených k bydlení.

Ztrátou statusu OBYTNÉ dojde dále k našemu znevýhodnění při možném řešení kompenzací Letištěm VH nebo jiným subjektem, v souvislosti s naším dalším užíváním nemovitostí. V případě, že

nedojde k využití území navrhovaného jako rezerva paralelní dráhy, po její výstavbě již zpětně jistě nedojde ke překvalifikování nemovitostí zpět na OBYTNÉ.

Požadujeme zachování statusu lokality na OBYTNÉ, protože náš dům spolu s ostatními v ulici U letiště je více než 80 let trvale užíván.

Návrh územní rezervy v Metropolitním plánu je také zbytečný a opozdílý, protože již koncem října 2024 či začátkem listopadu 2024 byla paralelní dráha rozhodnutím Krajského úřadu Středočeského kraje, odbor územního plánování a krajský stavební úřad, geodeticky přesně umístěna do definitivní polohy na kat. území Ruzyně.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP.

Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava předmětného koridoru dopravní infrastruktury - paralelní dráhy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že Metropolitní plán plošně vymezuje konkrétní koridor pro umístění dopravní stavby a to na základě nadřazené dokumentace jako návrh (jedná se o nutný soulad s PÚR a ZÚR). Nejedná se o územní rezervu a nejedná se o vymezení ochranného pásma, které bude vyhlášeno příslušnými orgány státní správy až po realizaci paralelní dráhy. Samotný záměr je podrobně odůvodněn v odůvodnění, vypořádání jiných připomínek a v odůvodnění nadřazené dokumentace.

Předmětné plochy jsou v dosavadním ÚP SÚ vymezeny jako rezerva pro plochu ;ZVO;, ale to jen s ohledem na fakt, že dosavadní ÚP SÚ i pro paralelní dráhu vymezuje pouze územní rezervu a není uveden do souladu s nadřazenou dokumentací. V návaznosti na upřesnění koridoru v MPP je přirozené, že došlo z podstaty věci k zařazení ploch do produkční lokality letiště. Vymezení obytných ploch v bezprostřední blízkosti přistávací dráhy není možné. Pouze některé z objektů jsou zahrnuty přímo do koridoru paralelní dráhy a to zcela v souladu s principem vymezování překryvných flexibilních koridorů v dostatečné šířce pro umístění a realizaci stavby. Objekty je možné v rámci vymezené VPS vyvlastnit, pokud by z nějakého důvodu (a podrobnějších upřesnění může existovat větší množství, další zpřesňování plochy je právě předmětem navazujících řízení) nebylo nutné pozemky využít, je tyto v souladu s regulativy MPP možné využívat i jinak. Metropolitní plán vymezuje plochu v šířce 350 metrů od osy dráhy s přizpůsobením dalším hranicím v území, což je adekvátní hodnota pro realizaci záměru včetně některých souvisejících staveb včetně rozšíření areálu letiště. V současné době je platný a území závazný koridor ZÚR, který je širší - MPP tento koridor upřesňuje a nedochází tak k žádnému novému omezování vlastnických práv.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny

příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034536

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 462

Podatel | **SEDLÁČKOVÁ JIŘINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQRIO

Identifikátor podání Portálu Pražana | ty6p8pvi

Lokalita | 604

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 4 Současný stav lokality 604 / letiště Václava Havla

Vyjádření

Není uvedena skutečnost, že v ulicích Za Teplárnou a U Letiště jsou již více než 80 let rodinné domy, od svého postavení kolaudované a využívané jako OBYTNÉ.

Odůvodnění

Číslo v mapě Metropolitního plánu: 1370/604/2650

Textová část Metropolitního plánu – popis současného stavu

1. Pod hlavičkou ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ
LOKALITY (604 / Letiště Václava Havla)

Ve stati : 1/ Současný stav a východiska řešení

Pro zachování pravdivosti popisu lokality Letiště VH je nutné, aby text byl doplněn uvedením skutečnosti, že v ulicích U Letiště a Za Teplárnou jsou rod. domy užívané k trvalému bydlení.

Žádáme, aby tato skutečnost byla v textu uvedena, aby bylo zřejmé, že situace obyvatel v této lokalitě vyžaduje ve spojitosti s paralelní dráhou včasné a zákonné řešení.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným

a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území a výškové regulace, tj. nikoliv podmínky pro ochranu ani cílový charakter lokality, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že už v dosavadním ÚP SÚ bylo toto území spolu s paralelní dráhou vedeno jako rezerva pro jinou funkci než pro bydlení. V souladu s nadřazenou dokumentací musí MPP vymezit koridor pro paralelní dráhu v návrhu a z tohoto důvodu vymezuje i přímo sousedící enklávy obytných ploch jako součást produkční lokality, přesně v souladu s předpokladem platného plánu. V území je vymezený platný návrhový koridor pro paralelní dráhu v ZÚR, takže využití

pozemků je už dnes výrazně omezeno. Nebude-li vymezený koridor využit pro navržený záměr, je možné ho při koordinaci využít i jinak včetně stávajícího využití (při zohlednění stávajících a budoucích limitů v území).

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu.

Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034537

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 462

Podatel | **SEDLÁČKOVÁ JIŘINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQRIO

Identifikátor podání Portálu Pražana | ty6p8pvi

Lokalita | 604

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 5 Cílový charakter lokality 604 / letiště Václava Havla

Vyjádření

Požadavek na doplnění textu

Odůvodnění

Číslo v mapě Metropolitního plánu: 1370/604/2650

Cílový charakter lokality - text v návrhu Metropolitního plánu:

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, produkční lokality Letiště Václava Havla se strukturou areálů produkce. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Hostivické tabule.

Lokalita Letiště Václava Havla je vymezena jako lokalita se strukturou areálů produkce. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozšíření lokality o vymezené rozvojové plochy produkce, rozšíření letiště o novou paralelní dráhu, napojení lokality na kapacitní hromadnou dopravu a doplnění dopravní a technické infrastruktury v lokalitě.

Žádáme o doplnění v tomto smyslu:

V lokalitě se nacházejí rod. domy určené a využívané k trvalému bydlení – v ulicích „U Letiště“ a „Za Teplárnou“, jejichž případný následný status využití je nutné řešit spolu s majiteli dle zákona a s dostatečným předstihem před výstavbou paralelní dráhy.

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno.

Návrh MPP bude upraven. Popis cílového charakteru v KLZ lokality 604 / Letiště Václava Havla bude doplněn, rozšířen o text ve znění: "Součástí lokality jsou dvě enklávy rodinných domů s obytným využitím u ulice U Letiště a Za Teplárnou poblíž terminálu 3".

Nejedná se o podstatnou úpravu, nýbrž upřesnění popisu cílového charakteru zohledňující stav v území.

V lokalitě se nachází malé skupiny dodnes využívaných obytných rodinných domů, které jsou většinou starší než areál letiště. Přestože je jejich budoucnost existencí limitů spojených s leteckou dopravou výrazně omezena, v souladu s ustanovením čl. 61, odst. 7 se mohou i nadále udržovat a v omezené míře rozšiřovat.

V ÚP SÚ jsou plochy vymezeny jako plochy obytné OB, podobně jako v jiných případech ploch s využitím neodpovídajícím převažujícímu způsobu využití lokality bude popis stavu v území doplněn do popisu cílového charakteru lokality.

Nejedná se o podstatnou úpravu, ale o formální popis stavu území, který odpovídá ÚP SÚ.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikатурních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplníuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces

pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036332

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 462

Podatel | **SEDLÁČKOVÁ JIŘINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWB5F

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

Žádám, aby mé výše uvedené nemovitosti v Územním plánu hlavního města Prahy (Metropolitním plánu) nebyly zahrnuty do plochy produkční, ale aby byly zahrnuty do lokality / plochy OBYTNÉ.

Odůvodnění**Společné odůvodnění k dále uvedeným námítkám:**

Jak vyplývá i z judikatury Nejvyššího správního soudu, veškerá omezení vlastnických práv z územního plánu vyplývající (tj. například omezení jejich využitelnosti – zastavitelnosti – způsobem požadovaným jejich vlastníkem) musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a musí být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada proporcionality, zásada subsidiarity a zásada minimalizace zásahu), jakož ani nesmí přesáhnout spravedlivou míru.

Pro omezení mého vlastnického práva k mým uvedeným nemovitostem tak, jak je nyní navrhováno v návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu), nejsou splněny výše uvedené požadavky pro toto navrhované omezení vlastnického práva, jak vyplývá z uvedeného v tomto podání.

Zásah do vlastnického práva mě jako vlastníka výše uvedených nemovitostí by musel být opřen o legitimní důvod a cíl – ten zde však absentuje. Není-li zde dán ústavně legitimní a o zákonný cíl opřený důvod pro zásah do mého vlastnického práva, potom tato absence legitimního cíle též vylučuje splnění dalších podmínek omezení vlastnického práva, tj. podmínku minimalizace zásahu a dodržení zásady subsidiarity, resp. ve vztahu k předmětnému omezení již zásada subsidiarity a minimalizace zásahu není dodržena.

Vzhledem k uvedenému jestliže by byl Metropolitní plán schválen a vydán v nyní předložené podobě, jednalo by se o nepřipustné omezení mého vlastnického práva k mým výše uvedeným nemovitostem, což by bylo rozporné s ochranou vlastnického práva dle čl. 11 Listiny základních práv a svobod a dle čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.

(Obrázek 1: Výřez MPP)

Požaduji zachování a vymezení plochy / lokality mých nemovitostí jako OBYTNÉ, protože můj dům, spolu s ostatními v ulici Za Teplárnou, je více než 80 let jako obytný trvale užíván, což návrh Metropolitního plánu nijak nerespektuje a zcela opomíjí.

V případě, že zůstanou v navrhovaném Metropolitním plánu mé nemovitosti zahrnuté v produkčním území, bude tím hrubě narušeno mé vlastnické právo k mým výše uvedeným nemovitostem. Změna funkčního využití z bydlení na produkci je nepřiměřeným a protiústavním zásahem do mého vlastnického práva k mým výše uvedeným nemovitostem (čl. 11 Listiny základních práv a svobod), protože eliminuje předpoklady pro trvalé bydlení a likviduje tak hodnotu mých nemovitostí určených k bydlení.

Ztrátou statusu OBYTNÉ dojde dále k mému znevýhodnění při možném řešení kompenzací Letištěm Václava Havla nebo jiným subjektem v souvislosti s dalším užíváním mých nemovitostí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu

potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava záboru ZPF a PUPFL, tj. nikoliv úprava využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Námítka

ID 3036334

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 462

Podatel | **SEDLÁČKOVÁ JIŘINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWB5F

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

Žádám, aby mé výše uvedené nemovitosti v Územním plánu hlavního města Prahy (Metropolitním plánu) nebyly zahrnuty do koridoru dopravní infrastruktury - paralelní dráhy (ať již v návrhu nebo v územně rezervě) nebo do ochranného pásma paralelní dráhy.

Odůvodnění**Společné odůvodnění k dále uvedeným námítkám:**

Jak vyplývá i z judikatury Nejvyššího správního soudu, veškerá omezení vlastnických práv z územního plánu vyplývající (tj. například omezení jejich využitelnosti – zastavitelnosti – způsobem požadovaným jejich vlastníkem) musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a musí být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada proporcionality, zásada subsidiarity a zásada minimalizace zásahu), jakož ani nesmí přesáhnout spravedlivou míru.

Pro omezení mého vlastnického práva k mým uvedeným nemovitostem tak, jak je nyní navrhováno v návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu), nejsou splněny výše uvedené požadavky pro toto navrhované omezení vlastnického práva, jak vyplývá z uvedeného v tomto podání.

Zásah do vlastnického práva mě jako vlastníka výše uvedených nemovitostí by musel být opřen o legitimní důvod a cíl – ten zde však absentuje. Není-li zde dán ústavně legitimní a o zákonný cíl opřený důvod pro zásah do mého vlastnického práva, potom tato absence legitimního cíle též vylučuje splnění dalších podmínek omezení vlastnického práva, tj. podmínku minimalizace zásahu a dodržení zásady subsidiarity, resp. ve vztahu k předmětnému omezení již zásada subsidiarity a minimalizace zásahu není dodržena.

Vzhledem k uvedenému jestliže by byl Metropolitní plán schválen a vydán v nyní předložené podobě, jednalo by se o nepřipustné omezení mého vlastnického práva k mým výše uvedeným nemovitostem, což by bylo rozporné s ochranou vlastnického práva dle čl. 11 Listiny základních práv a svobod a dle čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.

(Obrázek 2: Plocha, koridor dopravní nebo technické infrastruktury (územní rezerva, návrh) Výkres Z03)

Ochranné pásmo paralelní dráhy je v návrhu Metropolitního plánu rozšířeno z předepsaných 600 m na cca 865 m jako „územní rezerva“. Žádám, aby mé výše uvedené nemovitosti v Územním plánu hlavního města Prahy (Metropolitním plánu) nebyly zahrnuty do koridoru dopravní infrastruktury - paralelní dráhy (ať již v návrhu nebo v územně rezervě) nebo do ochranného pásma paralelní dráhy.

V případě, že zůstanou v navrhovaném Metropolitním plánu mé nemovitosti zahrnuty v koridoru dopravní infrastruktury či v jejím ochranném pásmu, bude tím hrubě narušeno mé vlastnické právo k mým výše uvedeným nemovitostem. Zahrnutí mých nemovitostí do koridoru dopravní infrastruktury či do jejího ochranného pásma je nepřiměřeným a protiústavním zásahem do mého vlastnického práva (čl. 11 Listiny základních práv a svobod), protože eliminuje předpoklady pro trvalé bydlení a likviduje tak hodnotu mých nemovitostí určených k bydlení.

V případě, že nedojde k využití území navrhovaného jako paralelní dráha po její výstavbě, již zpětně jistě nedojde k překvalifikování nemovitostí na OBYTNÉ.

Požaduji zachování a vymezení plochy / lokality mých nemovitostí jako OBYTNÉ, protože můj dům, spolu s ostatními v ulici Za Teplárnou, je více než 80 let jako obytný trvale užíván, což návrh Metropolitního plánu nijak nerespektuje a zcela opomíjí.

Existence rozsáhlého koridoru či územní rezervy je také zbytečná a opoždilá, neboť paralelní dráha byla v dokumentaci předložené Krajskému úřadu Středočeského kraje, odbor územního plánování a krajský stavební úřad, přesně vymezena.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava předmětného koridoru dopravní infrastruktury - paralelní dráhy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že Metropolitní plán plošně vymezuje konkrétní koridor pro umístění dopravní stavby a to na základě nadřazené dokumentace jako návrh (jedná se o nutný soulad s PÚR a ZÚR). Nejedná se o územní rezervu a nejedná se o vymezení ochranného pásma, které bude vyhlášeno příslušnými orgány státní správy až po realizaci paralelní dráhy. Samotný záměr

je podrobně odůvodněn v odůvodnění, vypořádání jiných připomínek a v odůvodnění nadřazené dokumentace.

Předmětné plochy jsou v dosavadním ÚP SÚ vymezeny jako rezerva pro plochu ;ZVO;, ale to jen s ohledem na fakt, že dosavadní ÚP SÚ i pro paralelní dráhu vymezuje pouze územní rezervu a není uveden do souladu s nadřazenou dokumentací. V návaznosti na upřesnění koridoru v MPP je přirozené, že došlo z podstaty věci k zařazení ploch do produkční lokality letiště. Vymezení obytných ploch v bezprostřední blízkosti přistávací dráhy není možné. Pouze některé z objektů jsou zahrnuty přímo do koridoru paralelní dráhy a to zcela v souladu s principem vymezování překryvných flexibilních koridorů v dostatečné šířce pro umístění a realizaci stavby. Objekty je možné v rámci vymezené VPS vyvlastnit, pokud by z nějakého důvodu (a podrobnějších upřesnění může existovat větší množství, další zpřesňování plochy je právě předmětem navazujících řízení) nebylo nutné pozemky využít, je tyto v souladu s regulativy MPP možné využívat i jinak. Metropolitní plán vymezuje plochu v šířce 350 metrů od osy dráhy s přízpusobením dalším hranicím v území, což je adekvátní hodnota pro realizaci záměru včetně některých souvisejících staveb včetně rozšíření areálu letiště. V současné době je platný a území závazný koridor ZÚR, který je širší - MPP tento koridor upřesňuje a nedochází tak k žádnému novému omezování vlastnických práv.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036335

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 462

Podatel | **SEDLÁČKOVÁ JIŘINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWB5F

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření

Žádám, aby mé výše uvedené nemovitosti v Územním plánu hlavního města Prahy (Metropolitním plánu) nebyly zahrnuty do záboru zemědělského půdního fondu.

Odůvodnění**Společné odůvodnění k dále uvedeným námítkám:**

Jak vyplývá i z judikatury Nejvyššího správního soudu, veškerá omezení vlastnických práv z územního plánu vyplývající (tj. například omezení jejich využitelnosti – zastavitelnosti – způsobem požadovaným jejich vlastníkem) musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a musí být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada proporcionality, zásada subsidiarity a zásada minimalizace zásahu), jakož ani nesmí přesáhnout spravedlivou míru.

Pro omezení mého vlastnického práva k mým uvedeným nemovitostem tak, jak je nyní navrhováno v návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu), nejsou splněny výše uvedené požadavky pro toto navrhované omezení vlastnického práva, jak vyplývá z uvedeného v tomto podání.

Zásah do vlastnického práva mě jako vlastníka výše uvedených nemovitostí by musel být opřen o legitimní důvod a cíl – ten zde však absentuje. Není-li zde dán ústavně legitimní a o zákonný cíl opřený důvod pro zásah do mého vlastnického práva, potom tato absence legitimního cíle též vylučuje splnění dalších podmínek omezení vlastnického práva, tj. podmínku minimalizace zásahu a dodržení zásady subsidiarity, resp. ve vztahu k předmětnému omezení již zásada subsidiarity a minimalizace zásahu není dodržena.

Vzhledem k uvedenému jestliže by byl Metropolitní plán schválen a vydán v nyní předložené podobě, jednalo by se o nepřipustné omezení mého vlastnického práva k mým výše uvedeným nemovitostem, což by bylo rozporné s ochranou vlastnického práva dle čl. 11 Listiny základních práv a svobod a dle čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.

(Obrázek 3: Zábor ZPF I. a II. třídy ochrany (území 1370/604/2650 a 1370/604/2649 ad.) Výkres 003)

Namítám zařazení mých nemovitostí do území záboru ZPF I. a II. třídy ochrany (území 1370/604/2650 ad.) a žádám o jejich vyjmutí z této plochy.

V případě, že zůstanou v navrhovaném Metropolitním plánu mé nemovitosti zahrnuty do záboru zemědělského půdního fondu, bude tím hrubě narušeno mé vlastnické právo k mým výše uvedeným nemovitostem. Zahrnutí mých nemovitostí do záboru zemědělského půdního fondu je nepřiměřeným a protiústavním zásahem do mého vlastnického práva (čl. 11 Listiny základních práv a svobod) k mým výše uvedeným nemovitostem.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel prověřil požadavek a vyhodnotil, že se jedná o nepochopení prvku odůvodnění ze strany podatele. Podatel totiž požaduje vyjmutí prvku záboru ZPF, ovšem tento prvek je vrstvou odůvodnění, která je odvozena z navrženého řešení dle závazného výkresu Z02 - součástí výroku, který stanoví, že předmětné plochy jsou součástí zastavitelného území, což je i smyslem daného požadavku, z něhož vyplývá, že cílem podatele je zachování zastavitelné plochy za účelem bydlení.

Výkres O 03 obsahuje vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond při pořizování a zpracování územně plánovací dokumentace, je součástí odůvodnění návrhu MPP, nejedná se o závaznou část dokumentace. Úprava ve vymezení předpokládaného důsledku záboru ZPF vyplývá z upřesnění metodiky vyhodnocení záborů ZPF.

Doslovné vyhovění požadavku, tak bylo vymezení nezastavitelné plochy pro zemědělské využití, což zjevně není smyslem požadavku. Pořizovatel tedy zároveň uvádí důvod, proč nebylo v kontinuitě právního i skutečného stavu ponechána plocha s možností bydlení. Tyto plochy nebyly vymezeny, neboť jsou součástí nově

vymezovaného prvku dopravní infrastruktury 660/-/1, Nová paralelní (RWY 06R/24L), tedy záměru dle nadřazené územně plánovací dokumentace, kterou MPP přejímá. Jedná se o stavbu národního strategického významu a úkolem MPP je tento záměr převzít a umístit v podrobnosti územního plánu. V rámci tohoto umístění byla vyhodnocena funkce bydlení v daných plochách jako nevhodná, nadto je třeba přihlédnout k faktu, že předmětné plochy jsou již dnes drobnými exklávami ploch pro bydlení, přičemž ÚP SÚ formou územní rezervy předjímá omezení bytové funkce již od svého schválení v roce 1999.

Z hlediska záboru ZPF je pak dále odůvodněn v příloze č. 1 odůvodnění, části Odůvodnění předpokládaných záboru zemědělského půdního fondu, označení 1370/604/2650 - "Jedná se o zábor pro dopravní infrastrukturu 660/-/1, Nová paralelní (RWY 06R/24L) na Letišti Václava Havla Praha. Jedná se o sérii výměrou menších záborů navázaných na vznik nové runwaye v místě navržených zastavitelných transformačních ploch s produkčním využitím. Letiště Václava Havla Praha je z hlediska významu pro civilní leteckou dopravu, a i v budoucnosti bude naším nejdůležitějším veřejným mezinárodním letištěm. Koncepce rozvoje letiště je dlouhodobě po desítky let stabilizovaná a odůvodněná. V platném plánu se jedná o územní rezervu dopravní infrastruktury nebo krajinné a městské zeleně, územní rezervu pro obytné využití nebo zvláštní komplexy občanského vybavení a plochu dopravní infrastruktury."

V posuzovaném případě byl shledán veřejný zájem na vybudování celostátně důležité dopravní infrastruktury výrazně převažujícím.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036336

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 462

Podatel | **SEDLÁČKOVÁ JIŘINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWB5F

Lokalita | 604

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření

Žádám, aby v textu týkajícím se popisu dané lokality byla uvedena skutečnost, že v ulicích Za Teplárnou a U Letiště se nachází rodinné domy, od svého postavení kolaudované a využívané jako OBYTNÉ, a aby byly stanoveny podmínky pro ochranu tohoto obytného území před negativními vlivy záměrů (paralelní dráha a další záměry a plochy vymezené v Metropolitním plánu).

Odůvodnění

Společné odůvodnění k dále uvedeným námítkám:

Jak vyplývá i z judikatury Nejvyššího správního soudu, veškerá omezení vlastnických práv z územního plánu vyplývající (tj. například omezení jejich využitelnosti – zastavitelnosti – způsobem požadovaným jejich vlastníkem) musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a musí být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada proporcionality, zásada subsidiarity a zásada minimalizace zásahu), jakož ani nesmí přesáhnout spravedlivou míru.

Pro omezení mého vlastnického práva k mým uvedeným nemovitostem tak, jak je nyní navrhováno v návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu), nejsou splněny výše uvedené požadavky pro toto navrhované omezení vlastnického práva, jak vyplývá z uvedeného v tomto podání.

Zásah do vlastnického práva mě jako vlastníka výše uvedených nemovitostí by musel být opřen o legitimní důvod a cíl – ten zde však absentuje. Není-li zde dán ústavně legitimní a o zákonný cíl opřený důvod pro zásah do mého vlastnického práva, potom tato absence legitimního cíle též vylučuje splnění dalších podmínek omezení

vlastnického práva, tj. podmínku minimalizace zásahu a dodržení zásady subsidiarity, resp. ve vztahu k předmětnému omezení již zásada subsidiarity a minimalizace zásahu není dodržena.

Vzhledem k uvedenému jestliže by byl Metropolitní plán schválen a vydán v nyní předložené podobě, jednalo by se o nepřipustné omezení mého vlastnického práva k mým výše uvedeným nemovitostem, což by bylo rozporné s ochranou vlastnického práva dle čl. 11 Listiny základních práv a svobod a dle čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.

V textech týkajících se dané lokality je neúplný popis současného stavu dané lokality.

Například pod hlavičkou ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY ve statí: I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ není uvedena skutečnost, že v lokalitě ulic Za Teplárnou a U Letiště jsou již více než 80 let rodinné domy, od svého postavení kolaudované a využívané jako OBYTNÉ.

Pro zachování pravdivosti a úplnosti popisů lokality je nutné, aby texty byly doplněny uvedením skutečnosti, že v ulicích U Letiště a Za Teplárnou jsou rodinné domy dlouhodobě užívané k trvalému bydlení. Žádám, aby tato skutečnost byla v textu uvedena, aby bylo zřejmé, že situace obyvatel v této lokalitě vyžaduje (i ve spojitosti s paralelní dráhou, ale i dalšími záměry v území) zákonné a adekvátní řešení a zajištění jejich ochrany a aby tato ochrana byla v Metropolitním plánu zajištěna stanovením adekvátních podmínek pro ochranu tohoto obytného území – toto však dosud Metropolitní plán dosud nerespektuje.

Návrh Metropolitního plánu jde navíc protisměrně s tím, co je úkolem územního plánování, tj. střety v území odstraňovat, nikoli je naopak prohlubovat. Dle § 18 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb. má územní plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území a pro příznivé životní prostředí, a to mj. na základě konkretizace ochrany veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních předpisů. Dle § 19 odst. 1 písm. c) a m) zákona č. 183/2006 Sb. je úkolem územního plánování též prověřování a posuzování potřeb změn v území, veřejného zájmu na jejich provedení, jejich přínosů, problémů, rizik s ohledem například na veřejné zdraví a životní prostředí, jakož i vytváření podmínek pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Metropolitní plán nestanovuje adekvátní podmínky pro ochranu obytné zástavby ulic U Letiště a Za Teplárnou před negativními vlivy záměrů na území, a tedy se zde jedná i o porušení požadavků stanovených zejména v § 18 odst. 1, 2 a 3 a § 19 odst. 1 ad. zákona č. 183/2006 Sb.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území a výškové regulace, tj. nikoliv podmínky pro ochranu ani cílový charakter lokality, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že už v dosavadním ÚP SÚ bylo toto území spolu s paralelní dráhou vedeno jako rezerva pro jinou funkci než pro bydlení. V souladu s nadřazenou dokumentací musí MPP vymezit koridor pro paralelní dráhu v návrhu a z tohoto důvodu vymezuje i přímo sousedící enklávy obytných ploch jako součást produkční lokality, přesně v souladu s předpokladem platného plánu. V území je vymezený platný návrhový koridor pro paralelní dráhu v ZÚR, takže využití pozemků je už dnes výrazně omezeno. Nebude-li vymezený koridor využit pro navržený záměr, je možné ho při koordinaci využít i jinak včetně stávajícího využití (při zohlednění stávajících a budoucích limitů v území).

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně

doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036904

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 462

Podatel | **SEDLÁČKOVÁ JIŘINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQRL9

Lokalita | 604

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZQRL9 a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZQRIO

Námítka

ID 3034806

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 463

Podatel | **Attic PK spol. s r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNLMD

Identifikátor podání Portálu Pražana | zfd97wtu

Lokalita | 058, 533

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Společnost vlastní pozemky parc. č. 576 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 577/2, parc. č. 3267/5 a parc. č. 3271, v k.ú. Michle, zapsané na listu vlastnictví č. 1376, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha („Pozemky“). Společnost s Návrhem Metropolitního plánu v rozsahu, v jakém se dotýká Pozemků, zásadně nesouhlasí a žádá především o změnu limitu výškové regulace, a to tak, aby byla na Pozemcích stanovena výšková regulace alespoň na 6 nadzemních podlaží.

Společnost žádá, aby, s ohledem na výše uvedené, došlo ke změně výškové regulace (Vz) pro Pozemky z nynějších 3 nadzemních podlaží na vyšší výškovou regulaci, minimálně 6 nadzemních podlaží, v souladu se stávající urbanistickou strukturou a charakterem okolní zástavby.

Odůvodnění

Pozemky jsou Návrhem Metropolitního plánu zařazeny do lokality „533/Sídlíště Michle“. Cílem v této lokalitě dle Návrhu Metropolitního plánu je dotvořit a posilovat zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídlíště Michle se strukturou modernistickou. Jedná se o území s dlouhodobě ustáleným způsobem využití, kde je již realizována převážná část zástavby a základní infrastruktury. Lokalita je funkčně i prostorově stabilizovaná,

nepředpokládají se zde tedy žádné zásadní změny v urbanistické struktuře ani v dopravním či technickém řešení. Veškeré plánované zásahy mají mít pouze charakter údržby, obnovy nebo drobných úprav, které nenarušují stávající koncepci. Území je tedy z hlediska Návrhu Metropolitního plánu považováno za stabilizované, s cílem zachovat jeho dosavadní urbanistický charakter.

V tomto stabilizovaném území Společnost vlastní Pozemky, pro které Návrh Metropolitního plánu stanovuje výškovou regulaci na maximálně 3 nadzemní podlaží. Tento návrh nezohledňuje skutečný stav v území, kde se již nacházejí stavby o 8 (8. patrová je budova přímo sousedící s Pozemky) nebo i 12 nadzemních podlažích, dále jsou pak budovy 4 podlažní. Současný charakter lokality tak tvoří mnohem vyšší budovy, než jaké mají být nově přípustné na Pozemcích. Dotvoření stabilizovaného území přitom předpokládá ponechání stejné či podobné výškové hladiny i pro bezprostředně sousedící Pozemky na zbývajících částech území.

Pro lepší názornost Společnost přikládá výřez z Návrhu Metropolitního plánu, z něhož je patrné nesprávné a s okolím nekonzistentní zařazení Pozemků do lokality se stanovenou výškovou regulací 3 nadzemní podlaží (tedy výškou výrazně nižší, než je obecně předepsaná ve vymezeném území):

(Obrázek 1: Zákres MPP s výškovou regulací)

Na základě výše uvedeného je zřejmé, že takto nastavená výšková regulace je nelogická, nekonzistentní a neodpovídá realitě. Pokud má být tato lokalita skutečně stabilizovaná, pak jakákoli změna regulace, jakož i její nyní navrhované snížení, je v přímém rozporu s principem stabilizace. Navržené omezení výšky nezohledňuje stávající urbanistickou strukturu (včetně stávajících staveb) ani cílový charakter lokality, který má být dotvořen a posílen, nikoli deformován. Regulace výškové hladiny musí vycházet z reálného stavu a respektovat okolní zástavbu, jinak dochází k narušení logiky územního plánování a k neodůvodněnému omezení využití pozemků.

Snížení výškové regulace na 3 nadzemní podlaží je problematické zejména s ohledem na skutečnost, že v dotčeném území se již nacházejí stavby o 4, 6 či 8 nadzemních podlažích. Tyto stavby nelze reálně očekávat, že budou odstraněny či sníženy, což vyvolává otázku účelnosti takto nastaveného limitu. Výsledkem je řešení, které neodpovídá skutečnému stavu území a narušuje jeho vnitřní logiku. Pokud je v bezprostředním okolí stanovena regulace 8 nadzemních podlažích, nebo dokonce 12 nadzemních podlažích, zatímco na Pozemcích Společnosti pouze 3 nadzemní podlaží, dochází k vytvoření výrazných disproporcí, které oslabují koncepční jednotu lokality. Územní plán má být nástrojem racionálního a systémového plánování, jehož cílem je posilovat celistvou urbanistickou strukturu, nikoli ji fragmentovat prostřednictvím nekonzistentních regulativů.

Takový postup proto představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva Společnosti, který není odůvodněn konkrétním veřejným zájmem ve vztahu k danému území. Návrh výškové regulace působí nelogicky a nesystémově, zejména s ohledem na sousedící pozemky a stavby na nich již postavené. V tomto Společnost spatřuje zásadní

neproporcionalitu mezi podstatným zásahem do jejich práv a nulovým přínosem navrhované změny pro tuto lokalitu či veřejný zájem. Navržené stanovení výškové regulace nepřispívá k zachování jednotné urbanistické koncepce, neřeší žádný identifikovaný problém, a naopak vytváří nerovnováhu v rámci stabilizované lokality, kde se podobné zásahy nepředpokládají.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo pouze vymezení významné cyklotrasy (návrh), tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3034807

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 463

Podatel | **Attic PK spol. s r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNLMD

Identifikátor podání Portálu Pražana | zfd97wtu

Lokalita | 058, 533

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

Je žádoucí, aby výšková regulace na Pozemcích Společnosti byla nastavena v souladu s okolní zástavbou, tedy na úroveň odpovídající stávajícímu charakteru lokality. Proto Společnost požaduje, aby územní plán umožnil výstavbu na Pozemcích alespoň o 6 nadzemních podlažích. Právě s ohledem na charakter území a výšku okolních staveb by nastavení nižší podlažnosti bylo u Pozemků do budoucna neudržitelné a bylo by tak v rozporu se základním cílem Metropolitního plánu, kterým je stabilita.

Odůvodnění

Základním cílem Návrhu Metropolitního plánu je vytvářet harmonickou a funkční urbanistickou stabilní strukturu. Tento cíl se promítá i do výškové regulace zástavby, která má zajistit zachování charakteru jednotlivých částí města a nenarušení typického horizontu. Podle zásad Návrhu Metropolitního plánu má být maximální povolená výška budov odvozena od stávající zástavby v dané lokalitě. V případě Pozemků Společnosti je však navržena výšková regulace na 3 nadzemní podlaží v přímém rozporu s faktickým stavem, kdy se v území nacházejí stavby o 8 a i 12 nadzemních podlažích.

Tomu odporuje Návrh Metropolitního plánu, když předpokládá snížení výškové regulace na 3 nadzemní podlaží. Taková změna je nejen v rozporu s deklarovanou stabilizací území, ale představuje zásah, který se ve stabilizovaných lokalitách nepředpokládá. Navíc tato regulace neodpovídá faktickému stavu okolní zástavby.

Naproti Pozemkům se na pozemku parc. č. 310/51 nachází bytový dům o 8 nadzemních podlažích, přičemž pro tuto plochu je v návrhu stanovena regulace 4 nadzemních podlaží. Dále na pozemku parc. č. 575 stojí víceúčelová stavba č.p. 1553 o 6 nadzemních podlažích,

a přesto je pro tuto plochu navržena stejná regulace jako pro Pozemky, tedy 3 nadzemní podlaží. Návrh Metropolitního plánu zde tedy požaduje snížení stavu podlaží, oproti stávajícímu skutečnému stavu, což je nereálné.

Na důkaz svých tvrzení Společnost přikládá fotografie stávající zástavby v bezprostředním okolí Pozemků, které jednoznačně dokládají nesoulad navržené regulace s faktickým stavem území:

(Obrázek 2: Bytový dům na pozemku parc. č. 575 v k.ú. Michle, 4 nadzemní podlaží)

(Obrázek 3: Bytový dům na pozemku parc.č 310/51 v k.ú. Michle, 8 nadzemních podlaží)

(Obrázek 4: Sousední bytové domy v ulici Hanusové, 7 nadzemních podlaží)

(Obrázek 5: Sousední bytové domy v ulici Vokáčová, 8 nadzemních podlaží)

Pokud má Metropolitní plán naplnit svůj stanovený cíl, kterým je vytvořit modernější, čitelnější a zejména stabilnější územní plán, je nezbytné, aby výšková regulace opravdu vycházela z reálného stavu území a respektovala jej. Harmonická urbanistická struktura nemůže vzniknout na základě parametrů, které neodpovídají stávajícím okolním stavbám.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo pouze vymezení významné cyklotrasy (návrh), tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných

plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtěových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtěových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3034808

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 463

Podatel | **Attic PK spol. s r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNLMD

Identifikátor podání Portálu Pražana | zfd97wtu

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 3 / Námítka

Vyjádření

Společnost dále namítá, že předkládaný Návrh Metropolitního plánu je v rozporu s jejím legitimním očekáváním ohledně splnění a dodržení zásady kontinuity územního plánování.

Odůvodnění

Společnost je přesvědčena, že změny uvedené v Návrhu Metropolitního plánu, které se dotýkají Pozemků Společnosti, nejsou úměrné jím sledovanému cíli, a to zejména s ohledem na zásah do jejího práva na ochranu vlastnictví. Takový zásah je nepřiměřený a neodůvodněný ve vztahu k deklarovaným veřejným zájmům.

Společnost dále upozorňuje na nedávný náleží Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 229/2024 ze dne 26. 11. 2024, ve kterém se Ústavní soud zabýval možnostmi změn územního plánu z hlediska principů ochrany legitimního očekávání vlastníků pozemků a zároveň v návaznosti na vývoj poměru v dané lokalitě. Ústavní soud uzavřel, že při změně územního plánu je nutný postup, který především nevykazuje prvky libovůle.

Ústavní soud uvedl, že vlastnické právo náleží svou povahou do kategorie základních práv a svobod jednotlivce a tvoří tedy jádro personální autonomie jednotlivce ve vztahu k veřejné moci. Stávající koncepce ochrany vlastnického práva podle judikatury Ústavního soudu i Evropského soudu pro lidská práva vychází z toho, že každému je zaručeno právo vlastnit majetek a vlastnickému právu všech vlastníků je přiznán stejný zákonný obsah a ochrana. Současně zdůrazňuje, že vlastnické právo není absolutně nedotknutelné a připouští omezení vlastnického práva zákonem z důvodu ochrany práv druhých a ochrany veřejného zájmu, kterým se rozumí zejména ochrana lidského zdraví, přírody a životního prostředí. S ohledem na povinnost šetřit podstatu a smysl

vlastnického práva (čl. 4 odst. 4 Listiny) však nesmí být vlastnické právo takto omezeno ve větší než přípustné míře a pouze tehdy, když je to nezbytné. Nicméně tak jako jiná základní práva lze rovněž vlastnické právo omezit, a to v případě kolize s jiným základním právem nebo v případě nezbytného prosazení ústavně aprobovaného veřejného zájmu [srov. např. nález ze dne 15. 12. 1994 sp. zn. III. ÚS 102/94 (N 61/2 SbNU 175)].“

Z výše uvedeného Ústavního nálezu tedy vyplývá, že v případě, kdy je územním plánem zasaženo do vlastnického práva osob, je třeba vždy zkoumat, zda byly v daném případě dodrženy zásady subsidiarity a minimalizace zásahu. Ty jsou dodrženy, pokud zásah má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod; zásah je činěn v nezbytně nutné míře; zásah je činěn nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli; zásah je činěn nediskriminačním způsobem a zásah je činěn s vyloučením libovůle (podmínky musí být splněny kumulativně.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její

využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3037396

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 464

Podatel | **TEPLÁ JAROSLAVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNI71

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZNI71 a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZJN4X

Námítka

ID 3033688

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 466

Podatel | **Závišova Real Estate, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNLTE

Identifikátor podání Portálu Pražana | g5djdn65

Lokalita | 767, 041

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Námítka – Lokalita 041/Nusle – výšková regulace. Navrhujeme, aby výšková regulace navržená v lokalitě 041/Nusle ve vyznačené části byla v hlavním výkrese MP podlažnost upravena tak, aby bylo zvýšeno rozmezí podlažnosti 3 na rozmezí podlažnosti 8.

Odůvodnění

V rámci vymezené plochy výškové regulace navrhujeme úpravu podlažnosti s cílem umožnit architektonické dotvoření plochy v návaznosti na stávající zástavbu v kontextu s novou zástavbou na okolních plochách. Doporučujeme zvýšení maximální podlažnosti na 8 podlaží.

Obrázek 1: Umístění v rámci lokality

Obrázek 2: Návrh výškové regulace

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze redukce transformační plochy a úprava územní rezervy železnice tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmězí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3034167

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 467

Podatel | **KUBEŠOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZO1AK

Identifikátor podání Portálu Pražana | mmkmuicy

Lokalita | 220, 056, 219, 527, 130

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Zásadně nesouhlasíme s návrhem umístění trasy dopravní infrastruktury-veřejně prospěšné stavby „910-610/-/171 Přeložka Tichnovy ulice“.

Požadujeme, aby tento záměr byl zcela vypuštěn a byl zachován stav dané části území - transformační plochy 411/056/2539 podle návrhu Metropolitního plánu prezentovaného v roce 2022.

Při nerespektování této námítky dochází k zásadnímu a nepřiměřenému dotčení vlastnického práva namítající osoby.

Odůvodnění

Námítkující osoba je spoluvlastníkem pozemků parc. č. 222/6 v katastrálním území Jinonice, tj. je vlastníkem pozemků, resp. staveb dotčených návrhem řešení (dále jen „dotčené pozemky“).

Stavbou dotčené parcely č.:

226/1

226/2

224

222/5

222/6

210, 211

209/7

vše v k. ú. Jinonice.

Identifikace území

Námítka se týká lokality „056/Nové Butovice“, kde jsou též umístěny dotčené pozemky vymezené výše.

Příloha MPP

Námítka

Námítku uplatňujeme proti tomu, aby v dané lokalitě byla navržena a akceptována stavba dopravní infrastruktury jako veřejně prospěšné stavby, konkrétně stavby „910-610/-/171 Přeložka Tichnovy ulice“.

Odůvodnění námítky

Dotčené pozemky se podle návrhu Metropolitního plánu 2025 {dále jen „MPP2025“) nacházejí v lokalitě 056/Nové Butovice.

Zároveň jsou součástí transformační plochy 411/056/2539; s odkazem na typy stability lokality podle čl. 69: (2) Transformační lokalitou {T} je lokalita s narušeným či neustáleným charakterem, ve které jsou navrženy rozsáhlé, popřípadě celkové změny v utváření území nebo jeho využití za podmínek stanovených pro jednotlivé, zejména transformační, plochy. V transformační lokalitě není cílový charakter odvozen od stávajícího charakteru, ale je nově navržen.

Transformační plocha v daném kontextu byla již předmětem návrhu v roce 2022. Část plochy je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy s časovým horizontem 6 let.

Součástí MPP2025 v dané lokalitě je také stavba 910-610/-/81 Radlická radiála. Její umístění se i nadále dotýká pouze malé jižní části dotčených pozemků; zároveň jde o řešení již projednávané v předchozí fázi pořizování MPP.

V rámci řešené lokality je nicméně nově (oproti řešení pro první veřejné projednání/řešení představené v roce 2022) navržena trasa dopravní infrastruktury - veřejně prospěšné stavby „910-610/-/171 Přeložka Tichnovy ulice“. Tato trasa zasahuje na dotčené pozemky, přímo na ně umísťuje novou veřejně prospěšnou stavbu.

Specificky k veřejně prospěšné stavbě „910-610/-/171 Přeložka Tichnovy ulice“:

V odůvodnění návrhu MPP2025 se k této dopravní infrastruktuře uvádí: 610/-/171 Přeložka Tichnovy ulice - Významná místní komunikace – Návrh Výstavba Radlické radiály v Jinonicích vyvolává

potřebu změny vedení místních komunikací, mimo jiné i Tichnovy s napojením stávající ulice Karlštejnské. Nová trasa Tichnovy je vedena po povrchu z úrovně křižovatky s Bucharovou přibližně v souběhu s koridorem Radlické radiály jižně od areálu FK Motorlet do stávající úrovně křižovatky s Radlickou a Novoveskou. Napojení ulice Řeporyjské z jižní strany do MÚK Radlické radiály navazuje na tento koridor. Nová Tichnova ulice bude sloužit k obsluze nové zástavby v uvolněných prostorech v okolí Radlické radiály s cílem minimalizovat množství zbytkových ploch a efektivně a udržitelně rozvíjet město. Trasa odpovídá koncepční studii zpracované pro zkvalitnění podoby Radlické radiály. "

Vedení této veřejně prospěšné stavby je odůvodněno „koncepční studií“ a „potřebou změny místních komunikací“ a zároveň „s cílem minimalizovat množství zbytkových ploch a efektivně a udržitelně rozvíjet město“.

Jedná se tedy zcela zjevně o nové řešení v rámci přípravy projektu Radlické radiály a souvisejících aktivit v území. V minulosti tedy zjevně nebyla potřeba přeložky Tichonovy ulice nutná, neobjevuje se ve stávající podobě územního plánu hl. m. Prahy, neobjevila se ani v návrhu pro první veřejné projednání v roce 2022 (viz. srovnání verzí níže). Přitom všechny ostatní podmínky v území byly shodné. již v roce 2022 se počítalo s výše uvedenou transformační plochou a Radlickou radiálou.

Příloha MPP2022

Příloha MPP 202S1

Umístění přeložky Tichonovy ulice podle MPP2025 však zásadně zasahuje do vlastnických práv k dotčeným pozemkům, a to v několika ohledech.

Umístění VPS nijak nereflexuje potřebu ani postupy na realizaci výstavby v dané oblasti/ na dotčených pozemcích.

Nová Tichnova ulice má dle odůvodnění sloužit k obsluze nové zástavby v uvolněných prostorech v okolí Radlické radiály s cílem minimalizovat množství zbytkových ploch a efektivně a udržitelně rozvíjet město. Není ale z ničeho jasné, v čem se minimalizuje množství zbytkových ploch, jestliže se nová Tichonova ulice umísťuje tak, že z pozemků původně plošně určených k výstavbě v režimu SV, popř. OV v rámci transformační plochy v podstatě značnou část ukrajuje pro veřejně prospěšnou stavbu. Lze tedy pochybovat o tom, že stavba má sloužit primárně ke zpřístupnění pozemků k výstavbě.

Umístění nové Tichonovy ulice pak vůbec nebere v potaz, že provoz na nové komunikaci přinese negativní dopady na životní prostředí

(hluk, zápach, emise}, zároveň „shora“ přerozdělí původně kompaktní transformační plochu na dvě části, přičemž jedna bude zcela vklíněna mezi dvě dopravní stavby, což nelze vnímat jako žádoucí opatření. Celá transformační plocha je tedy novou Tichonovou ulicí poměrně zásadně ovlivněna.

Umístění nové Tichonovy ulice by dále znamenalo, že by všechny nemovitosti, v ulici U Jinonického rybníčka, přišly o zahrady k nim náležící. Tyto, kromě rekreačních účelů, tvoří výhledově i oddělující zóny mezi plánovanou Radlickou radiálou a obytnými domy ve výše uvedené ulici, což by zásadním způsobem snížilo komfort bydlení v dané lokalitě.

V případě, že by vlastníci plochy k výstavbě nevyužili, pak se jedná o řešení zcela zbytečné. Pořizovatel přitom mohl zvolit jiné způsoby řešení, které tolik nezasahují do vlastnického práva (veřejně prospěšná stavba umožňuje využít vyvlastnění).

Pokud má jít primárně o obslužnou komunikaci, která by se stavěla (až) v případě urbanizace daného území (tj. na základě zájmu vlastníků), pak je možné celou situaci řešit např. podmínkou územní studie nebo to nechat zcela v režii vlastníků/investorů za obecných regulativů územního plánu (charakter území apod.), využít etapizaci v území apod.

Zvolení nástroje veřejně prospěšné stavby (VPS) v daném území představuje předčasný,

zjevně nepřiměřený a nedostatečně odůvodněný zásah do vlastnického práva. Kromě toho není jisté, v jakém časovém rámci by tato stavba jako VPS byla realizována, což může nežádoucím způsobem blokovat rozvoj území nemožností využít takto zařazené pozemky pro jiný účel a území uspořádat odlišným způsobem než vedením VPS v dané trase, tj. v podstatě může bránit rozvoji transformační plochy.

Zvolené řešení ze strany pořizovatele s ohledem na výše uvedené nedostatečně zvážilo alternativní a méně invazivní řešení

dostatečně neodůvodnilo zvolený přístup a jeho prioritizaci před jinými možnostmi nepřiměřeně zasahuje do vlastnického práva, zabírá území potenciálně využitelné pro jiný účel než je komunikace, aniž to je nezbytné pro řešení vztahů v území

přináší negativní dopady do stávajícího využití lokality (životní prostředí, zdraví), aniž by pro tento účel byly dopady předem zmapovány a analyzovány.

Závěr

S ohledem na výše uvedené zásadně nesouhlasíme s návrhem umístění trasy dopravní infrastruktury-veřejně prospěšné stavby „910-610/-/171 Přeložka Tichnovy ulice“.

Požadujeme, aby tento záměr byl zcela vypuštěn a byl zachován stav dané části území - transformační plochy 411/056/2539 podle návrhu Metropolitního plánu prezentovaného v roce 2022.

Při nerespektování této námítky dochází k zásadnímu a nepřiměřenému dotčení vlastnického práva namítající osoby.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Přeložka Tichnovy ulice je významnou součástí projektového řešení Radlické radiály (která je vymezená na základě nadřazené dokumentace), jehož zpodrobňování upřesňuje realizaci stavby včetně mimoúrovňové křižovatky Řeporyjská, nedílné součásti stavby této komunikace nadřazeného systému. Pro technicky komplikovanou stavbu Radlické radiály a MÚK Řeporyjská byla vždy, mimo jiné z důvodu křížení s tunelem metra B, vymezena široká plocha koridoru pro vedení dopravní a technické infrastruktury umožňující variabilitu řešení při splnění zákonných podmínek pro výstavbu komunikace a kvalitu dopravní obsluhy zástavby lokalit Jinonic a Starých Butovic. Přeložka Tichnovy ulice včetně vazby na křižovatku Bucharova - Petržílkova vychází z dopravní koncepce celého obytného souboru Nové Butovice Jihozápadního Města.

Koridor Radlické radiály a navazujících komunikací byl rozšířen a upraven v kontextu urbanistické studie pro vytvoření nové dokumentace pro územní rozhodnutí, kde je oproti původnímu záměru přepracovaný způsob trasování Radlické radiály a navazujících komunikací. Nově sledované trasy, tunelové úseky a křižovatky mají výrazně příznivější vliv na životní prostředí v okolní zástavbě.

Transformační plocha byla rozšířena v návaznosti na nové vedení Tichnovy ulice. Vymezení koridoru veřejně prospěšné stavby v MPP nepředstavuje okamžitý zásah do vlastnického práva ani automatické omezení užívání pozemku. MPP umožňuje využití území i v návaznosti na koridor dopravní stavby, pokud nebude samotná dopravní stavba omezena. Koridor je vymezený jako překryvný a nevyužité části je možné dále využívat pro zástavbu.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání

území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033854

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 468

Podatel | **Společenství vlastníků domu Oblouková 1254, Praha 10**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJLLY

Identifikátor podání Portálu Pražana | hracv5n9

Lokalita | 042

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Námítka proti zařazení vnitrobloku Na Louži – Vršovická – Oblouková – Přípotoční do režimu „zastavitelná 6“, tedy proti nesouladu návrhu s faktickým stavem území, zákonnými principy územního plánování a závaznou částí MPP.

Odůvodnění

1. Dotčení práv vlastníků zastoupených SVJ (§ 52 odst. 2 stavebního zákona)

Navržené zařazení vnitrobloku do režimu „zastavitelné 6“ a umožnění nové či navyšované

zástavby představuje zásah do práv vlastníků jednotek, které SVJ zastupuje. Jedná se zejména o:

- právo na nerušené užívání společných částí pozemku (§ 1175 a § 1012 občanského zákoníku),
- právo na zachování přístupu a dopravní obslužnosti,
- právo na zachování odpovídajících světelných podmínek a kvality prostředí,
- právo na ochranu legitimního očekávání dle § 2 odst. 4 správního řádu,
- právo na předvídatelné regulace vycházející z faktického stavu území.

Navržená regulace nereflektuje stávající využití, omezuje existující dopravní infrastrukturu a zhoršuje mikroklimatické podmínky vnitrobloku.

2. Rozpor s cílovým charakterem lokality – závazná část MPP

Závazná textová část MPP pro lokalitu 042 stanoví, že:

„Vnitrobloky jsou z převážné části nezpevněné, s vegetací, která doplňuje městskou přírodu.“

Skutečný stav vnitrobloku však zahrnuje:

- rozsáhlé zpevněné a dlouhodobě užívané plochy (dopravní funkce),
 - existující obslužnou komunikaci,
 - parkovou a vegetační plochu se vzrostlými stromy,
 - stávající stabilizovanou blokovou strukturu bez rozvojových rezerv.
- Navržená regulace je v rozporu s touto závaznou větou — a tedy i v rozporu s § 43 odst. 1 stavebního zákona, který vyžaduje, aby územní plán respektoval charakter území a hodnoty v něm obsažené.

3. Klimatické a environmentální dopady – proporcionalita a přiměřenost

Jakékoli doplňování či zahušťování zástavby ve vnitrobloku povede k:

- posílení tepelného ostrova,
- omezení proudění vzduchu,
- zhoršení světelných podmínek bytů,
- snížení retenční schopnosti území,
- ohrožení ekologické a komunitní funkce stávající zeleně.

Návrh MPP je tak v rozporu s adaptačními strategiemi a s principem šetrného využívání území dle § 18 stavebního zákona.

Z judikatury NSS (např. 1 Ao 7/2008, 6 Ao 1/2009) vyplývá, že zásah do podmínek života v území musí být proporcionální a řádně odůvodněný, což návrh MPP v této části nesplňuje.

4. Výšková regulace – požadavek zachovat stávající výškovou hladinu

SVJ považuje za nezbytné ve vnitrobloku:

- vyloučit navyšování výšek stávajících budov,
- vyloučit doplňování nových objemů narušujících světelné a klimatické poměry.

Jak NSS opakovaně judikuje (např. 2 Ao 2/2008), územní plán nesmí bez legitimního důvodu zhoršovat podmínky bydlení, zejména pokud se jedná o stabilizované území bez rozvojového potenciálu.

5. Chybějící obslužná komunikace – povinnost respektovat skutečný stav

Grafická část návrhu MPP opomíjí existující místní komunikaci, která:

- je vyasfaltovaná a funkčně užívaná,
- slouží k dopravní obsluze, zásobování a vjezdu IZS,
- plní roli příjezdové cesty k nově vybudovanému parkovacímu domu v severní části vnitrobloku,
- má charakter účelové komunikace dle § 7 zákona o pozemních komunikacích.

Nerespektování skutečného stavu je v rozporu s § 53 odst. 4 stavebního zákona (požadavek přezkoumatelnosti a odůvodnění), jakož i s judikaturou NSS (5 AOs 3/2013).

6. Chybějící parková / vegetační plocha – nutnost zanesení skutečného stavu

Návrh MPP neobsahuje stávající:

- parkovou a vegetační plochu,

- soubor vzrostlých stromů cca 15 m výšky,
 - komunitně a ekologicky významnou plochu stabilizující mikroklima.
- Opomenutí této plochy je v rozporu s § 18 odst. 1 stavebního zákona (zachování hodnot území) i s cílovým charakterem lokality stanoveným MPP.

7. Návrh řešení (dle § 52 odst. 3 stavebního zákona)

SVJ žádá Magistrát hlavního města Prahy, aby v návrhu MPP provedl tyto úpravy:

1. Přeřadil vnitroblok z režimu „zastavitelné 6“ do režimu stabilizované plochy.
2. Zakreslil stávající obslužnou komunikaci v plném rozsahu dle skutečného stavu.
3. Zakreslil parkovou a vegetační plochu, včetně vzrostlých stromů.
4. Zakotvil zákaz navyšování výškové hladiny stávajících budov.
5. Uvedl regulaci do souladu s cílovým charakterem lokality a s faktickým stavem území.
6. Zajistil přezkoumatelné odůvodnění navržené regulace ve smyslu judikatury NSS.

Přílohy

1. Výpis z veřejného rejstříku SVJ
2. Vnitroblok Oblouková: Výřez Metropolitního plánu a mapové podklady
3. Fotodokumentace

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že požadavek je částečně v souladu s návrhem Metropolitního plánu. Pozemky jsou součástí stabilizovaného území. Zastavitelná stabilizovaná plocha je část zastavitelného území s ustáleným charakterem, ve které se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlédnout ke stávajícímu charakteru území. Metropolitní plán nevymezuje s ohledem na měřítko obslužné komunikace.

Námítka

ID 3036686

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 468

Podatel | **Společenství vlastníků domu Oblouková 1254, Praha 10**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQV95

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Podáváme námítku týkající se zásadního systémového nedostatku - absence koeficientu zeleně, tedy parametru určujícího minimální rozsah nezpevněných a vegetačních ploch. Nezařazení tohoto parametru je v rozporu s odbornou praxí, strategickými dokumenty hlavního města a se zásadami územního plánování podle stavebního zákona.

Odůvodnění

1. Koeficient zeleně jako základní odborný a regulační parametr

Koeficient zeleně (podíl vegetačních a nezpevněných ploch) je v evropské i české urbanistické regulaci standardním nástrojem umožňujícím:

- ochlazování území a zmírňování tepelného ostrova,
- zvýšení retenční schopnosti území,
- adaptaci na přívalové srážky,
- vyhodnocení dopadů nové výstavby,
- ochranu mikroklimatu, ekologické stability a veřejného zdraví.

S tímto parametrem pracují a dlouhodobě jej vyžadují mj.:

- Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu, 3/1
- Koncepce modrozelené infrastruktury hl. m. Prahy,
- Manuál tvorby veřejných prostranství IPR,

- odborné standardy České komory architektů, FA ČVUT a dalších institucí.

Navzdory tomu MPP neobsahuje žádný ekvivalent koeficientu zeleně, ani v obecné rovině, ani na úrovni konkrétních lokalit. Plán tak nepostihuje jeden ze základních složek udržitelného rozvoje území.

2. Rozpor se zásadami územního plánování- § 19 a § 53 stavebního zákona

Stavební zákon ukládá, že územní plán musí:

- vytvářet předpoklady pro příznivé životní prostředí (§ 19 odst. 1 písm. g)),
- chránit hodnoty území (§ 19 odst. 1 písm. c)),
- posoudit vlivy na udržitelný rozvoj území (§ 53 odst. 5 stavebního zákona).

Bez stanovení koeficientu zeleně není možné:

- hodnotit dopad nové zástavby na klima a přehřívání,
- posoudit míru zpevnění a retenční kapacity,
- zajistit minimální rozsah vegetace,
- provést přezkoumatelné vyhodnocení dle § 53 odst. 5 stavebního zákona,
- zkontrolovat soulad s cíli veřejného zdraví.

Z judikatury NSS (např. 6 Ao 1 /2009; 5 Aos 3/2013) vyplývá, že regulace, která nevyplyvá z dostatečně určitých parametrů, je nepřezkoumatelná. Absence tohoto základního parametru činí MPP v této oblasti neúplným.

3. Dopady absence koeficientu zeleně v lokalitě 042 / Vršovice

Závazná část MPP uvádí:

„Vnitrobloky jsou z převážné části nezpevněné, s vegetací, která doplňuje městskou přírodu.“

Bez koeficientu zeleně však:

- není stanoveno, jaký minimální podíl zeleně musí být zachován,

- není omezen maximální podíl zpevnění,
- nelze zabránit ztrátě ekologické a klimatické funkce vnitrobloku,
- neexistuje nástroj, který by zabránil disproportčním zásahům,
- regulace může být vykonávána bez ohledu na ekologickou realitu území.

Tím je ohrožena klimatická stabilita lokality, která je podle MPP deklarovanou hodnotou.

4. Návrh řešení (dle § 52 odst. 3 stavebního zákona) SVJ žádá Magistrát hlavního města Prahy, aby:

1. doplnil do MPP koeficient zeleně / podíl nezpevněných ploch,
2. stanovil jej jako závazný parametr pro všechny lokality,
3. určil minimální podíl vegetace ve vnitroblocích, v souladu s cílovým charakterem lokalit,
4. sjednotil textovou a grafickou část MPP se strategickými dokumenty města v oblasti modrozelené infrastruktury,
5. zajistil přezkoumatelnost regulace podle § 53 odst. 5 stavebního zákona a navazující judikatury NSS.

Přílohy

1. Výpis z veřejného rejstříku SVJ
2. Vnitroblok Oblouková: Výřez Metropolitního plánu a mapové podklady

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Návrh MPP nestanovuje koeficient zeleně z metodických důvodů, problematika zeleně je řešena jiným způsobem. S koeficientem zeleně má hl. m. Praha dlouholeté zkušenosti, protože byl zaveden a používán v dosud platném ÚP SÚ (připravován od roku 1991, schválen v roce 1999). Za dobu jeho platnosti však nebylo prokázáno, že by koeficient zeleně stanovený některým plochám ÚP SÚ byl skutečně efektivním nástrojem směřujícím k udržitelnému rozvoji území.

Tato forma regulace se v praxi ukazuje jako nefunkční a dlouhodobě vede k degradaci prostředí Prahy – vzniká nadměrné množství nekvalitní, neudržované a fragmentované zeleně, bez důrazu na kvalitu, strukturu zástavy a architektonicko-urbanistickou hodnotu, zatímco stavební záměry z hlediska splnění koeficientu zeleně jsou často nevhodně doplňovány o zbytkové plochy zeleně bez zohlednění jejich skutečného ekologického a prostorového přínosu. Výsledkem jsou zanedbané travnaté pásy, nevyužitelné zbytkové plochy zeleně či dokonce bariéry, které zhoršují prostupnost území i kvalitu městského prostředí. Koeficient zeleně navíc sám o sobě negarantuje hodnotu zeleně z hlediska biodiverzity, přispívá k ekologické rovnováze území, ochlazování prostředí nebo ochrany vodního režimu.

Návrh MPP proto obecně usiluje o nastavení takových kombinací regulativů, které umožní vznik funkčního, kvalitního a dlouhodobě udržitelného městského prostředí, nikoli o plošné a formální uplatňování izolovaných regulačních nástrojů. Koeficient zeleně je pouze kvantitativní parametr, jež může být v jiných kontextech přínosný, avšak v situaci Prahy by nevedl k dalšímu zlepšení hodnot území. Zavedení další plošné kvantitativní regulace by navíc nepřiměřeně zužovalo flexibilitu řešení v různorodých místních podmínkách. Dále podrobněji viz příloha P.177 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Strategie adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu, další klimatické závazky a evropská legislativa jsou v Metropolitním plánu zohledněny. Pořizovatel konstatuje, že k cílům vytyčeným v těchto strategiích v mnoha případech návrh Metropolitního plánu mířil již ve své původní podobě návrhu pro společném jednání (2018) a časově jim předcházela. Na druhou stranu však územní plán nemůže nahrazovat sektorové nástroje jako monitoring, provozní opatření apod. Územní plán má zákonem konkrétně vymezené pole působnosti. Územní plánování vytváří podmínky v území, není tedy nástrojem exekutivním a není tedy s to zajistit nebo garantovat konkrétní změny v území. Může je nastavením podmínek pouze podporovat, umožňovat anebo jim naopak bránit. Územní plán nedokáže zajistit započítání přípravy, schválení nebo dokonce financování záměru a nedokáže tedy garantovat jeho realizaci. Slouží pouze pro stanovení koncepce území a vytvoření podmínek, se kterými musí být jednotlivé záměry v souladu. K realizaci změn v území tedy v souladu s českým právním řádem vede řada dalších návazných kroků. Implementace různých strategií tedy musí zpravidla využívat další nástroje, nejen územní plán.

Návrh MPP v mezích, které jsou územnímu plánu a jeho grafické části v měřítku 1:10 000 stanoveny, naplňuje požadované výstupy Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu vymezením nových ploch zeleně, transformačních a rozvojových ploch

s přírodním využitím, případně s rekreačním využitím. Dále pak umožněním změn v otevřené krajině, které zvyšují stupeň její ekologické stability (SES), bez nutnosti pořízení změny územního plánu vytváří návrh MPP územní podmínky pro zvýšení autoregulačních schopností i pro zvýšení schopnosti zadržovat vodu v krajině.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městske přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. Návrh MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021), tj. dle požadavku dotčených orgánů hájících dané veřejné zájmy. Podrobněji viz příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3037284

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 469

Podatel | **ROTTA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQVPX

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZQVPX a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZJN4X

Námítka

ID 3033858

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 470

Podatel | **Svěřenský fond FANYNKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZO0YF

Identifikátor podání Portálu Pražana | i2zquvu5

Lokalita | 969

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Zařadit pozemek parc. č. 1023 v k.ú. Velká Chuchle do ploch PZO – zahrádky a zahrádkové osady

Odůvodnění

Podáváme námítku proti upravenému návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy zveřejněnému dne 20.10.2025, neboť tento návrh zařazuje pozemek parc. č. 1023, v k.ú. Velká Chuchle jako:

- Nezastavitelnou přírodní plochu
- V typu struktury krajina výrazných údolí
- Se stabilizovanou mírou využití

Toto zařazení představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva, neboť pozemek se nachází v území, kde se již nyní vyskytují zahrádkové osady a rekreační stavby. Zároveň není zřejmý žádný konkrétní veřejný zájem, který by vylučoval měkkčí, zahrádkový způsob využití pozemku.

Požadujeme:

Zařazení pozemku do ploch PZO – zahrádky a zahrádkové osady

Právní a věcné odůvodnění námítky:

1. Nepřiměřené omezení vlastnického práva – čl. 11 Listiny základních práv a svobod.

2. Rozpor s účelem územního plánování – §18 odst. 1 a §19 stavebního zákona.
3. Nevypořádání námítky z roku 2022 – povinnost dle § 52 odst. 4 stavebního zákona.
4. Charakter okolního území – existence zahrádkových osad a rekreačních prvků.
5. Zahrádková a rekreační funkce neohrožuje veřejný zájem – nenarušuje krajinný ráz ani ekologickou stabilitu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3037072

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 472

Podatel | **ROTOVÁ DENISA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQWM5

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZQWM5 a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZEUGP

Námítka

ID 3033932

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 473

Podatel | **KUTA MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJJ7A

Identifikátor podání Portálu Pražana | k6hi99yu

Lokalita | 351

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Námítka se podává proti navrhovanému funkčnímu vymezení pozemků a výškové regulaci parc. č. 134/1, 110/15, 110/18 a 110/40, zapsaných na LV č. 9162 pro k. ú. Krč [727598] („Pozemky“), jejichž vlastník („Vlastník“), navrhuje, aby pořizovatel upravit návrh Metropolitního plánu v části týkající se Pozemků tak, že tyto Pozemky budou zařazeny mezi zastavitelné plochy stavebních bloků - Stavební blok s výškovou regulací 2 RNP. V aktuálním návrhu Metropolitního plánu jsou tyto pozemky vymezeny jako plocha nestavebních bloků - Městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („Metropolitní plán“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem pozemků parc. č. 134/1, 110/15, 110/18 a 110/40, zapsaných na LV č. 9162 pro katastrální území Krč [727598] („Pozemky“), vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům nesouhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, námítky k Metropolitnímu plánu. Vlastník také v minulosti požádal o změnu

Územního plánu, dne 21. 7. 2025 podal podnět ke změně platného územního plánu.

1)

Pozemky (č.p.: 110/15, 110/18, 110/40, 134/1 v k.ú. Krč [727598] zapsáno pod LV 9162) jsou vymezeny mezi plochy městské parkové plochy zahradní, které definují plochu jako veřejně přístupnou a určenou k veřejné rekreaci viz textová část článku 110. Zahnutím do těchto ploch dochází k výraznému omezení vlastnického práva. Návrhem dochází k jasnému dotčení pozemků ve vlastnictví a jejich znehodnocení. Takový návrh je v rozporu s principy ústavního pořádku České republiky, a bez jeho úpravy v souladu s uvedenou námítkou trpí právními vadami, pro které by neměl být schválen, jinak by mohl být prohlášen, minimálně v rozsahu týkající se výše uvedeného pozemku, za neplatný.

Textová část Metropolitního plánu 2025, Část čtvrtá: Plochy a prostorová regulace:

04/ Hlava IV

Nestavební bloky a otevřená krajina Článek 110

Plochy podrobnějšího strukturálního členění v nestavebních blocích

(1) Městskou parkovou plochou zahradní je veřejně přístupná plocha v městském parku s dominantním zastoupením okrasných vegetačních ploch, zpravidla komponovaná prostřednictvím výsadeb, sítí cest a doplněná místy k rekreaci.

Obr.1 – Regulace Pozemků podle Metropolitního plánu 2025

2)

Pozemky č.: 110/15, 110/18, 110/40, 134/1 v k.ú. Krč [727598] zapsáno pod LV 9162 jsou dle níže uvedeného povolení určeny k výstavbě zařízení staveniště.

Povolení je vydáno ve vztahu k navrženému zařízení staveniště pro „Trasa I.D metra v Praze, změna DSP Nádraží Krč – Nemocnice Krč“. Stavba byla povolena v rámci stavebního povolení vydaného odborem pozemních komunikací a drah Magistrátu hlavního města Prahy (MHMP) pod č. j. MHMP 794288/2021 ze dne 30.06.2021, ve znění rozhodnutí Ministerstva dopravy pod č. j. MD-32102/2021-130/61, sp. zn. MD/32102/2021/130 ze dne 08.03.2022, které nabylo právní moci dne 24.03.2022.

Pozemky vlastníka jsou přímo dotčeny realizací strategické dopravní stavby. Jsou vyčleněny pro zařízení staveniště, což implikuje dlouhodobý zábor, pohyb těžké mechanizace, zpevnění povrchů a totální odstranění stávajícího vegetačního krytu. Po dokončení výstavby metra se bude jednat o technicky degradovanou plochu. Požadavek na následnou rekultivaci zpět do podoby využití jako městské parkové plochy zahrady se jeví jako ekonomicky a urbanisticky neobhájitelný. Zároveň dochází k zajištění přípojných míst technické infrastruktury, které by mohly být dále využity v území jako přípojná místa pro budoucí zástavbu.

V případě využití území pro výstavbu dle požadované funkce (Stavební blok s výškovou regulací 2 RNP) vnímáme tento přístup jako hospodárný a vhodný v rámci udržitelnosti využití území, které bylo stavebně využito, i když dočasně, a mohlo by dále fungovat jako stavební pozemek.

Obr.2 – Výňatek z nájemní smlouvy s popisem stavebních objektů zařízení staveniště v území.

Obr.3 – Situace zařízení staveniště Olbrachtova (mimo) - Nádraží Krč

Obr.4 – Výřez výkresu situace zařízení staveniště Nádraží Krč

3)

Území bylo historicky využíváno jako plocha pro zahradu či přilehlé hospodářské plochy k rodinným domům a statkům a také byla na pozemku vždy umístěna komunikace, která propojovala území městské čtvrti Dolní Krč.

Současné vymezení pozemku v návrhu Metropolitního plánu jako „parková plocha zahradní“ neodpovídá faktickému stavu ani historické genezi lokality. Předmětný pozemek není původním přírodním biotopem, nýbrž útvarem vzniklým v důsledku masivních terénních úprav spojených s výstavbou Jižní spojky a Branické ulice v 80. letech 20. století. Podloží je tvořeno mocnou vrstvou navážky inertního materiálu a stavební suti, což zásadně limituje bonitu půdy a její schopnost plnit funkci kvalitní veřejné zeleně. Na základě provedeného dendrologického průzkumu (provedeného v rámci povolení kácení - P4/271700/23/OŽPAD/HNL) je zřejmé, že daná lokalita nemá zásadní význam.

V návaznosti na výše zmíněné stavební povolení bylo vydáno povolení kácení na předmětných pozemcích dne 30.6.2023 (P4/271700/23/OŽPAD/HNL). Kácení bylo následně provedeno, čímž došlo potvrzení absence významné ekologické hodnoty v této lokalitě.

Trvání na využití plochy dle Metropolitního plánu jako městská parková plocha zahradní je dle výše uvedeného popisu stavu pozemku z hlediska udržitelného rozvoje neefektivní a formální.

Obr.5 – Ortofoto z roku 1938

Obr.6 – Ortofoto z roku 1975

Obr.7 – Ortofoto z roku 1996

Obr.8 – Ortofoto z roku 1925

4)

Významnou částí předmětného pozemku prochází trasa pátečního vodovodního řádu dimenze DN 800. Existence tohoto vedení technické infrastruktury s sebou nese zákonem stanovené ochranné pásmo, které striktně omezuje možnost výsadby vzrostlé zeleně a hluboko kořenících dřevin (dle zákona o vodovodech a kanalizacích).

Obr.9 – Metropolitní plán výkres Z03 – Hlavní výkres infrastruktury

Obr.10 – ÚAP Praha Portál – Atlas Praha (Technická infrastruktura – Zásobování vodou)

Současný návrh Metropolitního plánu, který lokalitu vymezuje jako městskou parkovou plochu zahradní, tak ignoruje faktický limit v území, který v daném pásu znemožňuje realizaci plnohodnotného parku. Pozemek je tedy technicky determinován jako koridor inženýrských sítí.

Vymezení formou stavebního bloku umožní tento limit respektovat (např. umístěním nezastavěné části bloku, vjezdu či zpevněných ploch nad trasu vodovodu), zatímco trvání na funkci městské parkové plochy zahradní v místě, kde je zakázáno sázet stromy, postrádá smysluplnost a odborné opodstatnění.

5)

Záměrem pro využití území je výstavba rodinného domu.
Urbanistická návaznost

Parametry objektu budou odpovídat charakteru okolní zástavby. Požadovaná změna navazuje na přiléhající zástavbu – dotčené pozemky přímo sousedí s blokovým domovním fondem (ulice Dolnokrčská a Na Sponě), takže navržená změna logicky doplňuje kompaktní městskou strukturu, neotvírá novou rozvojovou frontu. Jedná se navíc o přirozený vývoj území – plocha byla již

v historických plánech předpokládána k postupné urbanizaci; nenachází se v chráněném krajinném klínu ani v koridoru celoměstsky významné zeleně.

Dostupná dopravní a technická infrastruktura

Stavební pozemek by byl lehce připojitelný na okolní síť technické infrastruktury. Dopravně je možné pozemek obsloužit od ulice Branická, kdy tedy předmětné území má přímé napojení na veřejnou komunikaci a přístup je tedy bezproblémový, nebylo by nutné budovat nové komunikace.

Návrh na změnu a využití sleduje efektivní a účelné uspořádání města s minimálními požadavky na obsluhu území a vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území. V blízkosti navíc vzniká nová stanice metra D, což ještě zlepší dosah MHD a podporuje obydlí u MHD. Změna na stavební blok umožní efektivní využití infrastruktury a zamezí vzniku nefunkčního využití v cenném území městského intravilánu.

Požadovaná změna naplňuje cíle Strategického plánu hl. m. Prahy v oblasti dostupného bydlení, klimatické odolnosti a polycentrického rozvoje a dále také cíle Klimatického plánu HMP do 2030 (lokalizace obydlí v dosahu kapacitní MHD).

Požadovaná změnu regulace je v souladu s navrhovanou urbanistickou koncepcí Metropolitního plánu.

Textová část Metropolitního plánu 2025, Část druhá: Koncepce:

02/ Hlava II Urbanistická koncepce Článek 15 Urbánní různorodost

Stávající kompozice města je základem urbánních vztahů posilujících rozvoj významných dochovaných hodnot krajinných i přírodních a souvisejících hodnot urbanistických, architektonických a kulturně-historických. Koncepce sleduje efektivní a účelné uspořádání města s minimálními požadavky na obsluhu území a vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území.

Rozvoj zástavby je navržen do stavebních bloků vymezených a obslužených veřejným prostranstvím. Rozvoj městské přírody je navržen v nestavebních blocích, zejména za účelem zlepšení kvality přírodních a krajinných složek a klimatických podmínek na území města.

Závěr

Vlastník ze všech uvedených důvodů žádá pořizovatele Metropolitního plánu, aby návrh ve vztahu k pozemkům č.: 110/15,

110/18, 110/40, 134/1 v k.ú. Krč [727598] zapsáno pod LV 9162 upravil tak, že tyto Pozemky budou zařazeny mezi zastavitelný stavební blok s výškovou regulací 2 RNP.

Přílohy:

Výpis z katastru nemovitostí

Podnět na pořízení změny Územního plánu ze dne 21. 7. 2025

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném zákresu, byla pouze v jižní části změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území a úprava hranice transformační plochy na jihu, tj. nikoliv úprava hranice transformační plochy na předmětné pozemky ani rozšíření zastavitelného území, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033075

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 474

Podatel | **Stenocorus, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZL8RX

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5ywwqiup

Lokalita | 564

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Navýšení podlažnosti

Vyjádření

S ohledem na výše uvedené skutečnosti podatel žádá, aby byly rozmezí podlažnosti v ploše, ve které se nachází Pozemky bylo změně na rozmezí podlažnosti 8 odpovídající 1–16 RNP v souladu s čl. 98 odst. 3 návrhu Metropolitního plánu, tj. aby na Pozemcích bylo možné realizovat záměr podatele – umístit ubytovací dům o 9 plnohodnotných nadzemních podlažích.

Odůvodnění

V návrhu Metropolitního plánu z roku 2018 byly Pozemky podatele zařazeny do plochy se stanoveným rozmezím podlažnosti 8 -12 s regulovaným počtem nadzemních podlaží („RNP“) 8-12.

Okolní zástavba se skládá převážně z domů nebo hal, kdy výšková hladina nebo podlažnost 8 a více je zde zcela obvyklá a v hojném počtu se vyskytující. Důkaz: Obrazová dokumentace stávající zástavby

Podatel vypracoval projektovou dokumentaci pro územní rozhodnutí stavby nového domu pro ubytování o devíti nadzemních plnohodnotných podlažích a jednom podzemním podlaží, který by měl nahradit stávající plochu parkoviště a dne 24.6.2024 podal žádost o povolení tohoto záměru. Dále vypracoval projektovou dokumentaci pro územní rozhodnutí stavby nového domu pro seniory o čtyřech nadzemních plnohodnotných podlažích, včetně jednoho podzemního podlaží, který by měl rovněž nahradit stávající zpevněnou plochu a dne 24.6.2024 podal žádost o povolení tohoto záměru. Podatel svoje záměry před zahájením prací na dokumentaci pro stavební řízení opakovaně konzultoval na stavebním úřadě Prahy 15 s tím, že záměr byl ze strany stavebního úřadu vyhodnocen jako

záměr v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny.

Důkaz: žádosti o povolení záměru 2x

Jelikož výšková regulace na Pozemku v návrhu Metropolitního plánu je stanovena nezákonně, neboť neodpovídá stavu území, a to jak podlažnosti stávající stavby, tak podlažnosti okolní zástavby, stejně jako neodpovídá podlažnosti projektované nové stavby, na kterou je vedeno řízení povolení stavby, čímž dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele a budoucího využití Pozemku, podává podatel proti návrhu Metropolitního plánu tyto

které blíže odůvodňuje níže („námítky“).

VYMEZENÍ ROZMEZÍ PODLAŽNOSTI 8 NA POZEMCÍCH PODATELE V NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU JE NEDŮVODNÉ A DISKRIMINAČNÍ

Odůvodnění textové části návrhu Metropolitního plánu, pokud jde o rozmezí podlažnosti, uvádí mimo jiné, že:

Důležitým podkladem pro zachování právní kontinuity v území je i zajištění návaznosti na kapacity garantované platným územním plánem. Jednoznačný převod mezi koeficientem podlažních ploch platného územního plánu a rozmezím podlažnosti Metropolitního plánu není možné stanovit, mnohem zásadnějším parametrem je struktura a požadovaný charakter budoucí zástavby. Výsledná kapacita plochy vychází z vhodné kombinace parametrů.

Z podnětu Ministerstva kultury a městských částí byla rozšířena rozmezí podlažnosti. V upraveném návrhu se prolínají, což umožní větší možnost adaptovat regulaci na stávající zástavbu a přizpůsobit stabilizovaným strukturám. Takto stanovené rozmezí podlažnosti zajistí větší předvídatelnost při posuzování stabilizovaného území a větší prostor pro správní uvážení nad stavebními záměry.

Na základě připomínek byla upravena výšková regulace na těch místech, kde neodpovídala stavu území. Konkrétní hodnoty výškové regulace byly prověřeny a upraveny komplexně s ohledem na úpravy textové části.

V krycím listu lokality 564 /Sídliště Hornoměřolupská je jako cílový charakter lokality uvedeno: Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Hornoměřolupská se strukturou modernistickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Sídliště Hornoměřolupská je vymezena jako lokalita

s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality, na vymezené transformační ploše doplnění zástavby s ohledem na celkový charakter lokality, doplnění veřejné vybavenosti a rozšíření parkových prostranství vytvořením parku u Měcholupského potoka.

Transformační plocha 411/564/2250 o rozloze 37483 m² Typ struktury: heterogenní struktura Způsob využití: obytná Z_{max} : 75 % Z_z : 40 % V_z : 10,0 Ve skupině [T+R] ploch anebo její části je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy.

Stanovení rozmezí podlažnosti 8, na Pozemku je zcela nekonceptní a v rozporu jak s deklarovanou snahou o zachování výškového uspořádání zástavby, tak se stávajícím charakterem území. V návrhu Metropolitního plánu přitom nejsou uvedeny žádné adekvátní důvody ani identifikován jakýkoli nezbytný veřejný zájem na snížení maximálního rozmezí podlažnosti pod podlažnost stávajících staveb v území. Z pohledu podatele tak představuje současný návrh Metropolitního plánu snahu o zjevné omezení jeho ústavně zaručeného vlastnického práva včetně zmaření značných investic již vynaložených na přípravu jeho stavebního záměru a související kroky (viz níže). Takové omezení je nezákonné, neboť trpí absencí legitimních důvodů a odporuje i právně závazným zásadám územního plánování.

Snížením podlažnosti na 8, kterým dochází ke stanovení maximálního počtu RNP na 8, tj. na počet nadzemních podlaží, který je o 13 podlaží nižší!!!, než je navrhovaná zástavba na sousedním pozemku. Dochází rovněž k rozporu s požadavky na udržitelný rozvoj Prahy a popření deklarované zásady dostřednosti. Dostředný rozvoj vystavěného prostředí města přitom umožní stabilizaci hranice mezi městem a jeho krajinným zázemím, rozvoj vnitřního potenciálu města a dostatečnou intenzitu zastavění i osídlení. Toto je bezesporu ve veřejném zájmu. Zároveň je potřeba princip proporcionality, všechny plochy určené k zastavění jsou řešeny v transformační ploše 411/564/2250, bez možnosti dalšího rozvoje pozemků podatele.

V neposlední řadě je stanovení rozmezí podlažnosti 8 na Pozemcích v rozporu se zákazem diskriminace. V okolí Pozemků je v předmětné lokalitě 564 / Sídliště Hornoměcholupská rozmezí podlažnosti stanoveno až 21 a v celé vodorovné linii území vedené přes Pozemky je navrženo rozmezí podlažnosti pouze 8. Pro tento odlišný přístup stanovení rozmezí podlažnosti na Pozemcích a okolních pozemcích v dotčené lokalitě, který má zásadní dopad na tržní cenu pozemků, přitom ve vztahu k Pozemkům neexistuje žádný ospravedlnitelný důvod. Studie zákresu návrhu stavby se nijak nezobrazuje v panoramatu Prahy.

Metropolitní plán je v nesouladu navržené výškové regulace na Pozemcích s vydaným závazným stanoviskem MHMP OUR č.j. MHMP 1379606/2023 ze dne 29.6.2024. V návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání však rozmezí podlažnosti na Pozemcích upraveno nebylo a zůstalo i nadále 8, což neodpovídá reálnému stavu v území. Pokud bylo v odůvodnění textové části Metropolitního plánu deklarováno, že pořizovatel prověřil hodnoty výškové regulace a tam, kde tyto neodpovídaly stavu území je upravil, pak ve vztahu k Pozemkům bylo opět postupováno diskriminačně, když v ploše, ve které se nachází Pozemky zůstalo rozmezí podlažnosti 8, ač zástavba okolí má podlažnost 12. Dále je návrh Metropolitního plánu v rozporu i reálným stavem nemovitosti neboť i v současné době se na pozemcích nachází povolená stavba parkoviště a ne navrhovaný park.

Od věci není ani skutečnost, že výšková regulace stanovená Metropolitním plánem pomocí abstraktního rastru čtvercových ploch, které mají popisovat výšku zástavby v podrobnosti náležející územnímu plánu, nereguluje jednotlivé budovy, ale zástavbu v celku, kdy konkrétní hodnoty maximální podlažnosti pro jednotlivé pozemky je nutné odečíst z okolní struktury v rámci rozmezí podlažnosti. Nejvyšší hodnota RNP není pro stavebníka garantovaná a závisí na dalších faktorech posuzovaného území a správním uvážení. Proto je zcela nepochopitelné, proč na Pozemcích bylo stanoveno rozmezí podlažnosti 8 umožňující regulovaný počet nadzemních podlaží 1 až 8, a nikoli rozmezí podlažnosti 16, které by umožnilo 1 – 16 RNP. Stanovení rozmezí podlažnosti 16 by totiž v dané ploše zajistilo v odůvodnění textové části Metropolitního plánu deklarovanou větší předvídatelnost při posuzování stabilizovaného území a větší prostor pro správné uvážení nad stavebními záměry, a to v ploše, kde se budovy o 8-12 nadzemních podlažích nacházejí více než 50 let a kde tyto jednoznačně formují stávající charakter území.

Navržené rozmezí podlažnosti je pak pro podatele diskriminační i ve vztahu k úpravě regulativů pro stávající budovy dle článku 103 odst. 6 návrhu Metropolitního plánu, který sice umožňuje stávající budovy s vyšším počtem RNP, než je přípustné dle výškové regulace, nahradit novými budovami s jakýmkoliv počtem RNP (nepřekročí-li regulovaná výška nové budovy regulovanou výšku původní budovy), avšak tuto možnost podmiňuje tím, že regulovaná plocha nové budovy („RPB“) nepřekročí RPB původní budovy. Jelikož je podatelův záměr již ve značném stupni pokročilosti a na jeho přípravu již byly vynaloženy nemalé finanční prostředky, není možné bez vzniku značné škody na straně podatele upravit záměr tak, aby vyhověl požadavku článku 103 odst. 6 Metropolitního plánu, a proto nelze tento regulativ pro jeho záměr využít.

VYMEZENÍ ROZMEZÍ PODLAŽNOSTI 8 NA POZEMKU V NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU NEDŮVODNĚ ZASAHUJE DO ZÁKLADNÍCH PRÁV PODATELE

Vlastnické právo je jedním ze základních ústavně zaručených práv zakotvených již v čl. 11 Listiny základních práv a svobod („Listina“). Při výkonu veřejné moci v rámci procesu územního plánování je nezbytné dbát základní právní zásady, mj. zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Jelikož je v procesu územního plánování omezováno vlastnické právo, neboť jsou vlastníci pozemků omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou budou moci činit do budoucna, musí být toto omezení činěno v souladu se základními právními zásadami a co možná nejšetrněji.

Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru (viz usnesení NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120) a musí být v souladu se zásadou proporcionality (viz rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005). Podle rozsudku NSS ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42 je spravedlivá míra vymezena následujícím způsobem:

„[k]aždý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“

Z citovaného rozhodnutí je zřejmé, že aby se jednalo o zásah do vlastnického práva v mezích spravedlivé míry, musí být takový zásah činěn v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším z možných způsobů, nediskriminačním způsobem a s vyloučením jakékoliv libovůle. Pokud bude přijat Metropolitní plán v navrhované podobě, nebudou tyto limity zásahu v případě vymezení rozmezí podlažnosti 8 na Pozemcích naplněny.

Přitom změnou rozmezí podlažnosti v ploše, ve které se nachází Pozemky, ze 8 na 16 nemůže dojít k žádnému negativnímu dotčení zájmů obce, dotčených orgánů, veřejnosti ani soukromých vlastníků okolních pozemků a staveb, když tato změna bude pouze reflektovat stávající charakter dotčeného území a jeho aktuální stav.

Pokud bude přijat Metropolitní plán v aktuálním znění, bude do ústavně garantovaného vlastnického práva podatele k Pozemkům zasahováno nikoliv legitimním a šetrným způsobem, jež by vedl k zamýšlenému cíli, nýbrž způsobem protiústavním.

VYHOVĚNÍ NÁMITCE PODATEL NEBUDE PŘEDSTAVOVAT PODSTATNOU ZMĚNU NÁVRHU MPP

Podatel si je vědom, že veřejným zájmem Hlavního města Prahy je v příštím roce schválit Metropolitní plán, a tedy do návrhu již nečinit žádné podstatné úpravy, které by vyvolaly požadavek na opakované veřejné projednání. Podatel si proto dovoluje stručně na tomto místě zdůvodnit, proč jím požadovaná změna návrhu Metropolitního plánu není podstatnou úpravou ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, která by vyžadovala opakované projednání.

Úprava rozmezí podlažnosti v ploše, ve které se nachází Pozemek, na rozmezí podlažnosti 16 odpovídající 1 – 16 RNP v souladu s čl. 98 odst. 3 návrhu Metropolitního plánu, jak bylo již uvedeno výše v bodě 22, se předně nemůže žádným negativním způsobem dotknout zájmů obce, dotčených orgánů, veřejnosti ani soukromých vlastníků okolních pozemků a staveb, neboť daná změna návrhu Metropolitního plánu bude pouze reflektovat aktuální stav a charakter dotčeného území. Navíc rozmezí podlažnosti 16 odpovídá 1 – 16 RNP, tj. změnou rozmezí podlažnosti 8 na 16 v předmětné ploše nedojde k automatickému vyloučení, aby na pozemcích v dané ploše byly umísťovány i nižší stavby než o 8 RNP, ale bude stavebnímu úřadu umožněno v rámci správního uvážení a se zohledněním všech ostatních veřejných a soukromých zájmů v území posoudit charakter stávající zástavby.

Požadovaná úprava návrhu Metropolitního plánu nadto představuje pouze zohlednění záměru, o kterém je již vedeno řízení u stavebního úřadu a který je i dle návrhu Metropolitního plánu do území umísťitelný, v Metropolitním plánu. Zavedením nového regulativu pro nedokončené záměry v čl. 167 návrhu Metropolitního plánu bude totiž záměr podatele posuzován dle regulativů stávajícího Územního plánu. Ten rozmezí podlažnosti na Pozemcích nereguluje, a tedy lze předpokládat, že záměr o plnohodnotných 9 nadzemních podlažích bude v území podateli umožněn. Neexistuje proto důvod, proč by Metropolitní plán měl na Pozemcích omezovat rozmezí podlažnosti 8, když sám na základě čl. 167 na Pozemcích umožňuje realizovat stavbu o 9 nadzemních podlažích, přičemž takováto úprava v Metropolitním plánu nemůže z této podstaty představovat podstatnou úpravu ve smyslu stavebního zákona.

V neposlední řadě podatelem požadovanou změnou návrhu Metropolitního plánu dojde pouze k uvedení souladu výškové regulace návrhu Metropolitního plánu se skutečným stavem území, a tedy k naplnění cíle vytyčeného i v odůvodnění textové části návrhu Metropolitního plánu k rozmezí podlažnosti, dle kterého „Na základě připomínek byla upravena výšková regulace na těch místech, kde neodpovídala stavu území“.

VI.

PŘIJETÍM METROPOLITNÍHO PLÁNU VZNIKNE PODATELI NENÁVRATNÁ ŠKODA

Případným neakceptováním námitek vznikne podateli značná nenávratná škoda. Tato škoda by nebyla proporcionální vzhledem k cílům sledovaným stanovenou výškovou regulací, která je v tomto případě navíc protiprávní. Podatel bude v případě, že by jeho námítky nebyly akceptovány, požadovat po HMP úhradu způsobené škody.

Přijetím Metropolitního plánu v navrhovaném znění by byla podateli způsobena škoda zejm. v důsledku zmaření realizace Záměru. Škoda má přitom především následující podobu:

- Úbytek plochy 9.NP ztráta hodnoty budoucí nemovitosti – vzniklá škoda 24.000.000,- Kč

- Zmařené náklady na vynaloženou stavební dokumentaci – vzniklá škoda 4.820.000,- Kč

- Úrok z prodlení za 1 rok dodatečného stavebního řízení – vzniklá škoda 2.368.000,- Kč

- Ztráta nájmu za 1 rok dodatečného stavebního řízení – vzniklá škoda 2.810.000,-Kč

Výši škody způsobené takto nezákonným stanovením rozmezí podlažnosti 3 na Pozemku Metropolitním plánem nelze v daném čase určit přesně, nicméně rámcově podatel odhaduje její výši k dnešnímu datu na cca 35 000.000,- Kč.

Jestliže bude přijat návrh Metropolitního plánu v současné podobě a podateli bude způsobena škoda související se zrušením možnosti realizovat na Pozemcích záměr o devíti nadzemních plnohodnotných podlažích v důsledku stanovení podmínky uzavření plánovací smlouvy s městskou částí Praha 15 a rozmezí podlaží 8 na Pozemcích, je podatel připraven se svých oprávněných nároků na náhradu škody domáhat po HMP, a to za použití přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.

VII. SHRNUÍ

Vymezením rozmezí podlažnosti 8 na ploše, ve které se nachází Pozemky, v Metropolitním plánu dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti budoucího výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu, jelikož zařazením Pozemků do plochy s rozmezím podlažnosti 8 hrubě zasahuje do ústavně zaručeného vlastnického práva podatele a jeho legitimního očekávání na možné využití tohoto vlastnického práva, a to především z níže uvedených důvodů:

1) rozmezí podlažnosti 8 navržené Metropolitním plánem na Pozemcích je nezákonné, když není nijak odůvodněno, proč, na rozdíl od jiných ploch, není v předmětné ploše, ve které se nachází Pozemky zohledněn stávající stav v území a je diskriminačně oproti okolním pozemkům snižována hranice RNP pod počet nadzemních podlaží, které se již dnes v předmětné ploše nachází, čímž je pro budoucí využití pozemků v této ploše limitováno správní uvážení na maximální RNP 8;

2) sledovaného účelu nastavení výškové regulace v řešené ploše lze dosáhnout ve vztahu k podatelovým právům šetrnějším způsobem, když rozmezí podlažnosti 16 má stanovenou RNP 1 – 16, což by na Pozemcích zajistilo větší předvídatelnost při posuzování stabilizovaného území a větší prostor pro správní uvážení nad nově umísťovanými

stavebními záměry, které ve stabilizovaném území nahrazují již umístěné stavby, včetně individuálního zhodnocení maximálního možného RNP až 16;

3) návrh Metropolitního plánu narušuje nespravedlivým způsobem legitimní očekávání podatele, který zakoupil pozemky za účelem realizace záměru domova pro seniory a ubytovacího domu o 9 nadzemních plnohodnotných podlažích a již vynaložil značné finanční prostředky za účelem jeho budoucí realizace;

4) návrh Metropolitního plánu je v rozporu jak se stávajícím stavem v území, kdy je na pozemcích podatele zahájené řízení o povolení záměru o 9 plnohodnotných nadzemních podlažích (respektive o podlažích), který je v území umísťitelný v důsledku nově vloženého regulativu do čl. 167 Metropolitního plánu, kdy návrh Metropolitního plánu je v tomto i vnitřně rozporný, neboť dle čl. 167 umožňuje umístění 9 podlažní stavby, zatímco stanovením rozmezí podlažnosti 8 na Pozemcích umožňuje stavby jen o 1 – 8 RNP.

(Obr. 1 - LV č. 8290 v k. ú. Hostivař)

(Obr. 2 - Pozemky)

(Obr. 3 - Obrazová dokumentace stávající zástavby)

(Obr. 4 - Dálkové pohledy)

(Obr. 5 - Žádosti o povolení záměru)

(Obr. 6 - Návrh budoucí zástavby)

(Obr. 7 – Ubytovací dům)

(Obr. 8 – Domov pro seniory)

(Obr. 9 – Podané námítky ke změně územního plánu)

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Návrh MPP pro opakované veřejné projednání je v souladu s požadavkem.

Západní, čtyřpodlažní objekt je umístěn ve čtverci výškové regulace 12.

Východní záměr ubytovacího zařízení je umístěn ve čtverci výškové regulace 15. Dle příloh požadavku má objekt 9 nadzemních podlaží. Objekt, dle názoru pořizovatele, je v souladu s návrhem MPP.

Pro doplnění výše uvedeného pořizovatel dále konstatuje, že pro záměry, u kterých bylo započato řízení je možné uplatnit článek 167 o nedokončených záměrech.

Námítka

ID 3033076

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 474

Podatel | **Stenocorus, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZL8RX

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5ywwqiup

Lokalita | 564

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Odstranění podmíněnosti uzavření plánovací smlouvy

Vyjádření

S ohledem na výše uvedené skutečnosti podatel žádá, aby byla odstraněna z jeho pozemků podmíněnost uzavření plánovací smlouvy

Odůvodnění

PLOCHA PODMÍNĚNÁ PLÁNOVACÍ SMLOUVOU 994/564/1141
V NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU JE NEDŮVODNĚ
A DISKRIMINAČNÍ

Dotčené transformační a rozvojové plochy, případně skupina [T+R] ploch 411/564/2594 Základní obsah plánovací smlouvy -> Základní obsah plánovací smlouvy, čl. 161 odst. 1 Lhůta 6 let ode dne nabytí účinnosti Metropolitního plánu. Nad rámec základního obsahu plánovací smlouvy nejsou individuálně stanoveny další požadavky.

Základní obsah plánovací smlouvy, čl. 161 odst. 1 Lhůta 6 let ode dne nabytí účinnosti Metropolitního plánu.

Nad rámec základního obsahu plánovací smlouvy nejsou individuálně stanoveny další požadavky.

Pozemky podatele jsou těsně provázány s transformační plochou jiného vlastníka, nachází se z části v této ploše a mají společné vazby v území.

Navrhovanou podmíněnost stavby plánovací smlouvou s městskou částí vzhledem na její nekomunikativnost, musíme rázně odmítnout. Stáváme se takto rukojmími garnitury městské části, která není schopna s námi cokoliv odsouhlasit. Pozemky je možné dopravně

napojit pouze s ulice plukovníka Mráze, na souhlas s úpravou místní komunikace bylo u MČ Praha 15 požádáno v roce 2024 a do dnešního dne je vše bez odezvy. S takovýmto vlastníkem se nelze domluvit, natož to na požadované plánovací smlouvě.

Úpravu stávající komunikace do území zde řešit jiným způsobem než navrhovanou plánovací smlouvou. Vlastník si je vědom, že pro realizaci jeho záměru je nutné provést stavební úpravu stávající komunikace. S ohledem na nesoučinnost městské části s investorem, nelze předpokládat zlepšení komunikace ani v budoucnu. Navrhovaná podmínka je plně diskriminační a nelze s ní souhlasit.

(Obr. 1 - LV č. 8290 v k. ú. Hostivař)

(Obr. 2 - Pozemky)

(Obr. 3 - Obrazová dokumentace stávající zástavby)

(Obr. 4 - Dálkové pohledy)

(Obr. 5 - Žádosti o povolení záměru)

(Obr. 6 - Návrh budoucí zástavby)

(Obr. 7 – Ubytovací dům)

(Obr. 8 – Domov pro seniory)

(Obr. 9 – Podané námítky ke změně územního plánu)

Rozhodnutí o námítkce

Pořizovatel bere na vědomí.

Na pozemcích vymezených požadavkem není vymezena podmínka plánovací smlouvy. Podmínka plánovací smlouvy je umístěna pouze v transformační ploše 411/564/2594, která je umístěna severněji od pozemků požadavku.

Námítka

ID 3033077

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 474

Podatel | **Stenocorus, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZL8RX

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5ywwqiup

Lokalita | 564

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | parkovací plochy

Vyjádření

S ohledem na výše uvedené skutečnosti podatel žádá, aby provedení grafické úpravy zrušením parkových ploch z ploch povolených staveb.

Odůvodnění

**VYMEZENÍ ROZŠÍŘENÍ ZELENÝCH PLOCH NA POZEMKU
V NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU NEDŮVODNĚ ZASAHOJE
DO ZÁKLADNÍCH PRÁV PODATELE**

Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality, na vymezené transformační ploše doplnění zástavby s ohledem na celkový charakter lokality, doplnění veřejné vybavenosti a rozšíření parkových prostranství vytvořením parku u Měcholupského potoka.

Je proto zcela nepochopitelné, že návrh Metropolitního plánu nerespektuje stávající řádně povolené a kolaudované stavby. Vytváří rozpory a překážky plánování a zcela „konzervuje“ stávající stav v území se všemi jeho deficity a lze předpokládat že na nezastavěných pozemcích v území již žádná stavba nevznikne. Dojde tedy časem k degradaci území ne k jeho doplnění, dotvoření a následnému rozvoji.

(Obr. 1 - LV č. 8290 v k. ú. Hostivař)

(Obr. 2 - Pozemky)

(Obr. 3 - Obrazová dokumentace stávající zástavby)

(Obr. 4 - Dálkové pohledy)

(Obr. 5 - Žádosti o povolení záměru)

(Obr. 6 - Návrh budoucí zástavby)

(Obr. 7 – Ubytovací dům)

(Obr. 8 – Domov pro seniory)

(Obr. 9 – Podané námítky ke změně územního plánu)

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Park ve volné zástavbě byl v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání prověřen. PVZ bylo v rámci pozemků námítujícího významně redukováno.

V PVZ jde stávající objekty mírně rozšiřovat po splnění podmínek, nebo pokud v ploše, kde je vymezen PVZ je započato řízení o umístění objektu, je možné využít přechodná ustanovení, konkrétně článek 167 textové části návrhu MPP o nedokončených záměrech.

Vymezení parku ve volné zástavbě není měněnou částí návrhu MPP.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání

spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz?usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v?udržitelném rozvoji daného území.

Problematika regulativů parku ve volné zástavbě (PVZ) byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Vzhledem k zásahu do legitimního očekávání vlastníků a právní kontinuity byly regulativy PVZ upraveny ve smyslu jejich rozvolnění.

Umísťování budov pro obsluhu a údržbu PVZ bylo umožněno. Dále bylo umožněno, aby mohly ÚPČP, RP a ÚS upřesnit podmínky pro umísťování nových budov. Regulativy stávajících budov v PVZ byly upraveny tak, že ve vztahu ke katastru nemovitostí je považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP; byl doplněn odkaz na katastrální zákon. Vrstva parků ve volné zástavbě byla na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání komplexně prověřena a upravena jako celek v rozsahu celého území hl. m. Prahy s ohledem na právní kontinuitu a legitimní očekávání vlastníků, v nezbytně nutném rozsahu bylo dílčím způsobem vymezení PVZ korigováno, resp. redukováno. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další rozvolnění regulativů nebylo pořizovatelem v rámci správní úvahy shledáno jako adekvátní vzhledem k požadavkům samosprávy HMP a samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdrženým připomínkám a námitkám, které požadují přesný opak a vzhledem k veřejnému zájmu na ochraně a stabilizaci modernistických sídlišť z hlediska jejich hodnot, zejména původní urbanistické koncepce a kompozice a zachování typických rysů a struktury zástavby.

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebyl, neboť textace regulativů i vymezení regulativu PVZ v grafické části návrhu MPP byly shledány jako vyvážené při zachování koncepce a flexibility zároveň a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034617

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 477

Podatel | **AP Real Consulting s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZO0JI

Identifikátor podání Portálu Pražana | un7q9xz3

Lokalita | 582, 773

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Jako vlastníci výše uvedeného pozemku podáváme námítku proti nově vymezené ploše návrhu Železniční trati Praha-Velká Chuchle - Praha-Běchovice (jižní nákladní spojka) 630/-/4 u pozemku parc. č. 2662/1 v k.ú. Kyje. Zároveň nesouhlasíme, aby byl náš pozemek zahrnut do ploch, které jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury.

Požadujeme, aby se toto vymezení vrátilo do původního rozsahu, který byl v návrhu Metropolitního plánu pro veřejné projednání (viz přílohy č. č. 3_02, 4_02, 5_02, 6_02), resp. vedl po spodní hranici pozemku parc. č. 2662/1 v k.ú. Kyje a nezasahoval do zmíněného pozemku.

Odůvodnění

V návrhu pro opakované veřejné projednání je tato plocha u pozemku parc. č. 2662/1 vymezena ve větším rozsahu (viz přílohy č. 3_01, 4_01, 5_01 a 6_01), než bylo projednáno v roce 2022 v dokumentaci návrhu Metropolitního plánu pro veřejné projednání (viz přílohy č. 3_02, 4_02, 5_02, 6_02).

Pozemky 2662/1, 2662/2, které jsou ve vlastnictví naší firmy, jsou v této lokalitě dotčeny jak stávajícími tak i navrhovanými trasami vedení dopravní a technické infrastruktury (cyklotrasa 650/-/151, nadzemní el. vedení 400 kV 760/-/23) a to významnou měrou. Další umístění vedení dopravní infrastruktury 630/-/4 Železniční trati Praha-Velká Chuchle - Praha-Běchovice (jižní nákladní spojka) a jeho vymezení jako veřejně prospěšné stavby je z hlediska našich práv neadekvátně omezující.

Proto bychom rádi, aby se vymezení rozvojové plochy 414/582/5058 (viz přílohy č. 3_01, 4_01, 5_01 a 6_01) vrátilo do původní podoby, která byla navržena v dokumentaci pro veřejné projednání pro rozvojovou plochu 413/582/2738 (viz přílohy č. 3_02, 4_02, 5_02, 6_02).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Zábor předmětného pozemku je předpokládán kvůli vymezení koridoru v souladu se Studií proveditelnosti železničního uzlu Praha schválenou Ministerstvem dopravy v roce 2025. V daném místě je potřeba rozšíření tělesa dráhy z důvodu úprav parametrů oblouku a vložení výhybek pro třetí kolej ve směru do Malešic.

V platném územním plánu jsou pozemky vymezeny jako plocha IZ - izolační zeleň, návrh MPP oproti tomu pozemky vymezuje jako zastavitelné s produkčním využitím, takže omezení dané částečným rozšířením koridoru je ve srovnání se změnou využitelnosti zanedbatelné. Dále platí, že v budoucnu pro záměr nevyužité části překryvného koridoru je možné v souladu s ostatními vrstvami MPP využívat i jiným způsobem.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty

a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034263

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 478

Podatel | **KAPLANOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZSVEQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | pufhbpju

Lokalita | 510, 114, 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Výšková regulace Šutka

Vyjádření

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším námitku, a to ve vztahu k celé lokalitě 510 / Sídliště Šutka (území dotčené námitkou):

Výšková regulace počtu podlaží ve čtvercích v lokalitě 510 / Sídliště Šutka byla snížena z hodnoty 12 (která neodpovídá současnému ani žádoucímu stavu lokality), a to aby odpovídala současnému i žádoucímu stavu a nepřesahovala hodnotu 8 (počet podlaží stávajících domů sídliště Písečná/ Šutka).

Odůvodnění

Lokalita 510 / Sídliště Šutka je tvořena zejména sídlištěm Písečná (Šutka). Předmětné sídliště bylo postaveno podle urbanistického plánu ve vzdušném stylu s bohatým prokládáním zelenými plochami. Jedná o rozvolněnou zástavbu, která je tvořena solitérními stavbami osmipodlažních bytových domů. Z průvodní zprávy k projektu ješí v ulici Písečná vyplývá, že sídliště Písečná bylo navrženo jako jeden architektonicko - urbanistický celek (zpracovaný Pražským projektovým ústavem).

K zachování urbanistických principů daného sídliště a k ochraně kvality a jeho prostředí a hodnoty území je třeba v Metropolitním plánu stanovit takové regulativy, které toto zajistí a budou respektovat-to však nyní není v návrhu Metropolitního plánu splněno.

Zejména navrhovaná výšková regulace dané lokality 510 / Sídliště Šutka uvedený urbanistický koncept zásadním způsobem narušuje, když vytváří možnost pro umístění výškově i jinak nadměrných objektů, které nerespektují výšku stávajících staveb ani strukturu jejich zástavby.

Je třeba zopakovat, že předmětné sídliště bylo navrženo jako urbanistický celek se soliterními bytovými domy, rozmístěnými dle dané urbanistické koncepce zejména kolem nižších a odlehčených pavilonů bývalé mateřské školy. Hmotové uspořádání a ztvárnění panelových domů je potom odlehčeno jejich dostatečnými odstupy s proložením zelenými plochami. Původní urbanistický návrh, který citlivě řeší zasazení sídliště k vilové zástavbě, zakomponování ve svažitém terénu, kompozice ploch zeleně a ploch občanské vybavenosti včetně dětských hřišť, byl na svou dobu velmi uživatelsky komfortní a odpovídá nárokům na bezproblémové využití lokality i v dnešní moderní době. Kapacita území z hlediska ochrany jeho urbanistických hodnot je již vyčerpána stávající zástavbou a tuto nelze dále podstatně navyšovat, tím méně nad výšku stávajících panelových bytových domů!

K uvedenému lze odkázat i na Územně analytické podklady, kde je potvrzeno, že se jedná o sídelní strukturu charakterizovanou jako volná sídlištní (V1) - jednotlivé středněpodlažní a vícepodlažní objekty nebo soubory tvořící skupiny většinou jednotné orientace a tvaru, doplněné často nízkopodlažními objekty veřejné a občanské vybavenosti, prostoupené zelení, vzájemně související veřejná prostranství nejednoznačně vymezená.

Navrhovanou výškovou regulací by došlo ke zcela nežádoucímu narušení tohoto konceptu, kdy by nejenže mohlo dojít k razantnímu navýšení stávajících staveb občanské vybavenosti jejichž nižší výška 2 podlaží vyvažuje vyšší zástavbu obytných domů sídliště a tvoří urbanistickou koncepci daného sídliště, která by měla být respektována, ale dokonce (s ohledem na výškovou regulaci převážně 12!) by mohlo dojít i k výstavbě podstatně převyšující stávající osmipodlažní bytové domy!

Navrhovaná výšková regulace (12) neodpovídá okolní zástavbě bytových (osmipodlažních) domů; není důvodu umožňovat v prostředí zástavby bytových domů stavby o 12 podlažích!

V současném stavu se tedy dá hovořit o tom, že prostorové uspořádání je homogenní, stabilizované a zejména dotvořené. Poslední dobou však území čelí tlaku na umožnění objemově (výškově) a zejména urbanisticky nevhodné výstavby, a to mezi stávající bytové domy sídliště či na místě staveb občanské vybavenosti. Metropolitní plán by neměl být nastaven tak, aby „nabádal“ k dalšímu zahušťování tohoto již urbanisticky dokončeného celku. Při stanovení výškové regulace odpovídající stávajícímu stavu dané, stabilizované a urbanisticky dokončené lokality, je zajištěno, že objemové řešení zástavby bude odpovídající charakteristikám a hodnotě území; byly by tak splněny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání tohoto

území a na jeho zrněny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb. Možnost zástavby dle návrhu Metropolitního plánu jde naopak proti urbanistickým a architektonickým zásadám na respektování charakteru stávající stabilizované lokality.

Dle krycího listu lokality 510 / Sídliště Šutka, Cílový charakter lokality:, Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání... ", a dále dle odůvodnění míry stability: „Lokalita je vymezena jako stabilizovaná. Lokalita je převážně tvořena stabilizovanými plochami, jejichž charakter je určující pro charakter celé lokality.". Uvedené však výšková regulace navrhovaná v Metropolitním plánu nerespektuje, neboť navrhovaná výšková regulace nezachovává prostorové (výškové) uspořádání ani nerespektuje stabilizovaný charakter lokality, který by měl určující pro návrh regulativů územního plánu (není respektován stávající nejvyšší počet podlaží v lokalitě 8, navrhováno je 12!).

Důvodně též namítám, že navrhovaná výšková regulace dané lokality (12) neodpovídá požadavku § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., podle něhož je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích; územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Mezi úkoly územního plánování patří podle § 19 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, podle písm. m) téhož ustanovení vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhopat kompenzační opatření. K úkolům územního plánování patří dle § 19 odst. 1 písm. b), d), e) a o) zákona č. 183/2006 Sb. též stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče. Podle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území jen takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání

a umísťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území. Ani toto není navrhovaným Metropolitním plánem respektováno.

Výše uvedeným požadavkům navrhovaná výšková regulace dané lokality (12) neodpovídá a územní plán by tak byl rozporný s uvedenými požadavky právních předpisů. Z výše uvedených hledisek (z hledisek architektonických, urbanistických, ochrany veřejného zdraví, ochrany životního prostředí ad.) nemůže být výšková regulace 12 v dané lokalitě přípustná. Návrh Metropolitního plánu nerespektuje výše uvedené základní principy a požadavky územního plánování, a to jak z hlediska požadavku na zachování příznivého životního prostředí, tak i z hlediska požadavků na ochranu urbanisticko - architektonických hodnot území a jeho kvality.

K tomuto dále uvádím, že návrhem Metropolitního plánu navrhovaný počet podlaží pro zástavbu dané lokality a z toho vyplývající umožnění zástavby daného území většími (vyššími) stavbami (a to i stavbami převyšujícími stávající panelové bytové domy sídliště!) působí též zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí - bytů a domů a pozemků, včetně zásahu do mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem, neboť vyšší stavba má i vyšší negativní vlivy na své okolí, než stavba respektující stávající míru využití území.

Tento zásah by byl navíc proveden v rozporu s požadavkem proporcionality. Jak je dovozeno konstantní judikaturou, aby byl zásah provedený opatřením obecné povahy přípustný, musí splňovat požadavek proporcionality, tj. mj. musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděn z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí by tedy musel být opřen o legitimní důvod a cíl - ten zde však zcela absentuje. Není žádného důvodu vyplývajícího z veřejného zájmu pro navýšení výškové hladiny dané lokality na 12 podlaží (namísto okolní zástavbě odpovídajícího počtu podlaží nejvýše 8, v případě staveb sídlištní občanské vybavenosti 2); naopak možný počet podlaží (12) - jak vyplývá z uvedeného v tomto podání-veřejné zájmy narušuje.

Připomínám, že navrhovaný počet podlaží (12) zvyšuje míru využití území bez respektování stávajícího charakteru a hodnot předmětné lokality i bez respektu k navazujícím lokalitám okolním, což jsou převážně vilové čtvrti. Zástavba nikoli poměrům daného místa odpovídající, ale navrhovaným Metropolitním plánem umožněná zástavba domy o 12 podlažích(!) by vedla zejména k narušení pohody bydlení v okolních obytných domech a k narušení daného

prostředí (a to navíc za situace, kdy jsou v tomto území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku).

Jak vyplývá z podkladů pro rozhodnutí k záměru v tomto území, v dané lokalitě je již v současné době (i po započtení korekce pro hlavní komunikace, kterou zde však započíst nelze) nepřipustně překročena nejvýše přípustná hladina hluku, a to u několika objektů až o několik dB. Vzhledem k překročení nejvýše přípustných hlukových limitů je v tomto území překročeno únosné zatížení území (§ 5 zákona č. 17/1992 Sb.), neboť je překročena přípustná míra zatěžování hlukem stanovená hlukovými limity, a to způsobem ohrožujícím zdraví a životní prostředí obyvatel. Jestliže jsou tedy v území překročeny limity pro hluk, nemůže být úředním aktem (zde územním plánem, který má regulovat využití území) umožněno navýšení zástavby, neboť navýšením rozsahu zástavby dojde i k navýšení dopravní zátěže s takto umožněnou zástavbou spojené, a tím i k navýšení hlukové zátěže území. Jinými slovy v místě, kde jsou překračovány přípustné hladiny hluku, by mělo docházet naopak ke snížení možnosti využití území pro nové stavby, nikoli k navýšení dle územního plánu přípustné míry využití území (přípustného počtu podlaží), neboť zvýšení rozsahu zástavby (počtu podlaží) vyvolá i další nároky na dopravní obslužnost, tj. navýší dopravu v místě, což povede i ke zvýšení hlukové zátěže území. Je nepochybné, že je podstatný rozdíl v dopravní obsluze několika rodinných či obdobných domů a velkých bytových, administrativních nebo obdobných vyšších budov.

Návrh Metropolitního plánu jde tedy zde zcela protisměrně s tím, co je úkolem územního plánování, tj. střety v území odstraňovat, nikoli je naopak prohlubovat. Jak již bylo uvedeno, dle § 18 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb. má územní plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území a pro příznivé životní prostředí, a to mj. na základě konkretizace ochrany veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních předpisů. Dle § 19 odst. 1 písm. c) a m) zákona č. 183/2006 Sb. je úkolem územního plánování též prověřování a posuzování potřeb změn v území, veřejného zájmu na jejich provedení, jejich přínosů, problémů, rizik s ohledem například na veřejné zdraví a životní prostředí, jakož i vytváření podmínek pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Navrhovaný počet podlaží by zvýšil míru využití území za situace, kdy jsou v dotčeném území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku, což by tedy vedlo k prohloubení tohoto protiprávního stavu, tj. k rozporu územního plánu s výše uvedenými ustanoveními zákona. Vzhledem k výše uvedenému by se tedy v případě výškové regulace na hodnotě I 2 jednalo o porušení požadavků stanovených zejména v § 18 odst. 1, 2 a 3 a § 19 odst. 1 ad. zákona č. 183/2006 Sb.

Navrhované navýšení počtu podlaží budov v dané lokalitě by tedy vedlo ke zhoršení životního prostředí v dané lokalitě (a to již nadlimitně zatížené). Navýšení dopravní zátěže, které je spojeno s navýšením kapacity zástavby (s možností realizovat vyšší zástavbu), by mělo za následek navýšení nejen hlukové zátěže, ale i navýšení dalších negativních vlivů dopravy, zejména znečišťujících látek v ovzduší a prašnosti, a to v bezprostřední stávajících bytových domů; to by působilo i narušení pohody bydlení v okolních domech. Došlo by i ke změně charakteru nejbližšího okolí stávajících domů, a to způsobem narušujícím hodnoty daného místa a charakter jeho stávající zástavby.

V návrhu Metropolitního plánu navrhovaná výšková regulace by vedla i ke znehodnocení okolních nemovitostí (k poklesu jejich hodnoty), a to jak z hlediska urbanistických, tak z hlediska narušení zdravých životních podmínek a pohody bydlení. V návrhu Metropolitního plánu navrhovaná výšková regulace by působila podstatné narušení prostředí, v němž se nacházejí mé nemovitosti, což působí přímé dotčení mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Není-li zde dán žádný ústavně legitimní a o zákonný cíl opřený důvod pro zásah do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí způsobený navýšením míry možného využití sousedních pozemků (navýšením počtu podlaží), potom tato absence legitimního cíle též vylučuje splnění dalších podmínek omezení vlastnického práva, tj. podmínku minimalizace zásahu a dodržení zásady subsidiarity, resp. ve vztahu k předmětnému omezení již zásada subsidiarity a minimalizace zásahu není dodržena. Vzhledem k uvedenému by se v případě přijetí možnosti počtu podlaží v dané lokalitě 12 jednalo o zásah rozporný se zásadou přiměřenosti (proporcionality), což působí nepřípustné porušení ochrany vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí a jejich pokojného užívání dle čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod a čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí v území dotčeném vznesenými námitkami (lokalita 51O / Sídliště Šutka), přičemž (jak vyplývá ze zde uvedeného) územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba na pozemcích, které mají zůstat nezastavitelné (veřejné prostory mezi bytovými domy), resp. výstavba přesahující stávající výškovou hladinu dané lokality umožněná návrhem Metropolitního plánu, by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím; že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě, jak je uvedeno a odůvodněno v těchto námitkách.

Návrh Metropolitního plánu tedy bez legitimního a zákonného důvodu bez ohledu na komplexní řešení území, bez ohledu na charakteristiku stávající stabilizované zástavby dané lokality i navazujících lokalit a bez respektování urbanistických a architektonických hodnot území navyšuje výškovou hladinu možné zástavby dané lokality, a tedy nerespektuje základní cíle a úkoly územního plánování.

Jak již je uvedeno výše, panelové domy, které se na sídlišti Písečná nacházejí, mají od doby svého vzniku počet 8 nadzemních podlaží - stávající stabilizovaná a dokončená.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Ze čtverců ve stabilizovaném území s výškovou regulací 12RNP je měněnou částí návrhu MPP pouze 1 čtverec při křížení ulic Písečná a Na Přesypu.

Čtverec výškové regulace byl upraven nad stavebním blokem (parc. č. 1083/17 v k. ú. Troja) ze 2 na 12RNP.

Z hlediska požadavku na úpravu výškové regulace bylo v rámci návrhu Metropolitního plánu přihlédnuto ke stávajícímu charakteru území a urbanistické struktuře zástavby (dle Územně analytických podkladů HMP).

Předmětná plocha (při ul. Čimická a Písečná) je součástí modernistické struktury sídliště Šutka a zároveň stabilizovaného území. Stanovená výšková regulace (12RNP) Metropolitním plánem tak odpovídá převažujícímu měřítku stávající zástavby a zajišťuje návaznost nové zástavby na existující urbanistickou strukturu.

Z hlediska požadavku na úpravu výškové regulace je nutno uvést, že dle ÚP SÚ HMP se v rámci stabilizovaného území (tj. území bez stanovené míry využití) výšková regulace odvozuje primárně od charakteru území, tj. okolní stávající zástavby, s přihlédnutím k výškovým hladinám uvedených v územně analytických podkladech. Výšková regulace v Metropolitním plánu stanovuje konkrétní rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah možného maximálního počtu RNP pro zástavbu. Minimální výška zástavby se nestanovuje (viz čl. 98 textové části Metropolitního plánu).

Pro stabilizované území, dle čl. 70 textové části Metropolitního plánu dále platí, že zastavitelná stabilizovaná plocha je část zastavitelného území s ustáleným charakterem, ve které se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. Stabilizované plochy zahrnují proluky. V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlédnout ke stávajícímu charakteru území. Dle čl. 98 odst. 2) textové části Metropolitního

plánu dále platí, že ve stabilizovaných plochách je nutné přihlédnout k výšce okolní zástavby a k územní studii.

Ostatní čtverce v připomínkovaném území s výškovou regulací 12 nejsou měněnou částí návrhu MPP.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň

komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034264

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 478

Podatel | **KAPLANOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZSVEQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | pufhbpju

Lokalita | 114, 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Výšková regulace Šutka

Vyjádření

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším námitku, a to ve vztahu k celé lokalitě 510 / Sídliště Šutka (území dotčené námitkou):

Výšková regulace počtu podlaží ve čtverci zahrnujícím pozemky p. č. 1083/15, 1083/16 a 1083/17 k. ú. Troja byla vrácena na hodnotu odpovídající stávajícímu stavu i návrhu Metropolitního plánu z roku 2022, tj. aby byla snížena z 12 na 2.

Odůvodnění

Lokalita 510 / Sídliště Šutka je tvořena zejména sídlištěm Písečná (Šutka). Předmětné sídliště bylo postaveno podle urbanistického plánu ve vzdušném stylu s bohatým prokládáním zelenými plochami. Jedná o rozvolněnou zástavbu, která je tvořena solitérními stavbami os-mipodlažních bytových domů. Z průvodní zprávy k projektu jeví v ulici Písečná vyplývá, že sídliště Písečná bylo navrženo jako jeden architektonicko - urbanistický celek (zpracovaný Pražským projektovým ústavem).

K zachování urbanistických principů daného sídliště a k ochraně kvality a jeho prostředí a hodnoty území je třeba v Metropolitním plánu stanovit takové regulativy, které toto zajistí a budou respektovat-to však nyní není v návrhu Metropolitního plánu splněno.

Zejména navrhovaná výšková regulace dané lokality 510 / Sídliště Šutka uvedený urbanistický koncept zásadním způsobem narušuje, když vytváří možnost pro umístění výškové i jinak nadměrných objektů, které nerespektují výšku stávajících staveb ani strukturu jejich zástavby.

Je třeba zopakovat, že předmětné sídliště bylo navrženo jako urbanistický celek se soliterními bytovými domy, rozmístěnými dle dané urbanistické koncepce zejména kolem nižších a odlehčených pavilonů bývalé mateřské školy. Hmotové uspořádání a ztvárnění panelových domů je potom odlehčeno jejich dostatečnými odstupy s proložením zelenými plochami. Původní urbanistický návrh, který citlivě řeší zasazení sídliště k vilové zástavbě, zakomponování ve svažitém terénu, kompozice ploch zeleně a ploch občanské vybavenosti včetně dětských hřišť, byl na svou dobu velmi uživatelsky komfortní a odpovídá nárokům na bezproblémové využití lokality i v dnešní moderní době. Kapacita území z hlediska ochrany jeho urbanistických hodnot je již vyčerpána stávající zástavbou a tuto nelze dále podstatně navyšovat, tím méně nad výšku stávajících panelových bytových domů!

K uvedenému lze odkázat i na Územně analytické podklady, kde je potvrzeno, že se jedná o sídelní strukturu charakterizovanou jako volná sídlištní (V1) - jednotlivé středněpodlažní a vícepodlažní objekty nebo soubory tvořící skupiny většinou jednotné orientace a tvaru, doplněné často nízkopodlažními objekty veřejné a občanské vybavenosti, prostoupené zelení, vzájemně související veřejná prostranství nejednoznačně vymezená.

Navrhovanou výškovou regulací by došlo ke zcela nežádoucímu narušení tohoto konceptu, kdy by nejenže mohlo dojít k razantnímu navýšení stávajících staveb občanské vybavenosti jejichž nižší výška 2 podlaží vyvažuje vyšší zástavbu obytných domů sídliště a tvoří urbanistickou koncepci daného sídliště, která by měla být respektována), ale dokonce (s ohledem na výškovou regulaci převážně 12!) by mohlo dojít i k výstavbě podstatně převyšující stávající osmipodlažní bytové domy!

Navrhovaná výšková regulace (12) neodpovídá okolní zástavbě bytových (osmipodlažních) domů; není důvodu umožňovat v prostředí zástavby bytových domů stavby o 12 podlažích!

V současném stavu se tedy dá hovořit o tom, že prostorové uspořádání je homogenní, stabilizované a zejména dotvořené. Poslední dobou však území čelí tlaku na umožnění objemově (výškově) a zejména urbanisticky nevhodné výstavby, a to mezi stávající bytové domy sídliště či na místě staveb občanské vybavenosti. Metropolitní plán by neměl být nastaven tak, aby „nabádal“ k dalšímu zahušťování tohoto již urbanisticky dokončeného celku. Při stanovení výškové regulace odpovídající stávajícímu stavu dané, stabilizované a urbanisticky dokončené lokality, je zajištěno, že objemové řešení zástavby bude odpovídající charakteristikám a hodnotě území; byly by tak splněny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání tohoto území a na jeho zrně, zejména na umístění, uspořádání a řešení

staveb. Možnost zástavby dle návrhu Metropolitního plánu jde naopak proti urbanistickým a architektonickým zásadám na respektování charakteru stávající stabilizované lokality.

Dle krycího listu lokality 510 / Sídliště Šutka, Cílový charakter lokality: „Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání...“, a dále dle odůvodnění míry stability: „Lokalita je vymezena jako stabilizovaná. Lokalita je převážně tvořena stabilizovanými plochami, jejichž charakter je určující pro charakter celé lokality.“. Uvedené však výšková regulace navrhovaná v Metropolitním plánu nerespektuje, neboť navrhovaná výšková regulace nezachovává prostorové (výškové) uspořádání ani nerespektuje stabilizovaný charakter lokality, který by měl určující pro návrh regulativů územního plánu (není respektován stávající nejvyšší počet podlaží v lokalitě 8, navrhováno je 12!).

Důvodně též namítám, že navrhovaná výšková regulace dané lokality (12) neodpovídá požadavku § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., podle něhož je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích; územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Mezi úkoly územního plánování patří podle § 19 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, podle písm. m) téhož ustanovení vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření. K úkolům územního plánování patří dle § 19 odst. 1 písm. b), d), e) a o) zákona č. 183/2006 Sb. též stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče. Podle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území jen takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umísťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí

a hodnotu území. Ani toto není navrhovaným Metropolitním plánem respektováno.

Výše uvedeným požadavkům navrhovaná výšková regulace dané lokality (12) neodpovídá a územní plán by tak byl rozporný s uvedenými požadavky právních předpisů. Z výše uvedených hledisek (z hledisek architektonických, urbanistických, ochrany veřejného zdraví, ochrany životního prostředí ad.) nemůže být výšková regulace 12 v dané lokalitě přípustná. Návrh Metropolitního plánu nerespektuje výše uvedené základní principy a požadavky územního plánování, a to jak z hlediska požadavku na zachování příznivého životního prostředí, tak i z hlediska požadavků na ochranu urbanisticko - architektonických hodnot území a jeho kvality.

K tomuto dále uvádím, že návrhem Metropolitního plánu navrhovaný počet podlaží pro zástavbu dané lokality a z toho vyplývající umožnění zástavby daného území většími (vyššími) stavbami (a to i stavbami převyšujícími stávající panelové bytové domy sídliště!) působí též zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí - bytů a domů a pozemků, včetně zásahu do mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem, neboť vyšší stavba má i vyšší negativní vlivy na své okolí, než stavba respektující stávající míru využití území.

Tento zásah by byl navíc proveden v rozporu s požadavkem proporcionality. Jak je dovozeno konstantní judikaturou, aby byl zásah provedený opatřením obecné povahy přípustný, musí splňovat požadavek proporcionality, tj. mj. musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděn z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí by tedy musel být opřen o legitimní důvod a cíl - ten zde však zcela absentuje. Není žádného důvodu vyplývajícího z veřejného zájmu pro navýšení výškové hladiny dané lokality na 12 podlaží (namísto okolní zástavbě odpovídajícího počtu podlaží nejvýše 8, v případě staveb sídlištní občanské vybavenosti 2); naopak možný počet podlaží (12) - jak vyplývá z uvedeného v tomto podání-veřejné zájmy narušuje.

Připomínám, že navrhovaný počet podlaží (12) zvyšuje míru využití území bez respektování stávajícího charakteru a hodnot předmětné lokality i bez respektu k navazujícím lokalitám okolním, což jsou převážně vilové čtvrti. Zástavba nikoli poměrům daného místa odpovídající, ale navrhovaným Metropolitním plánem umožněná zástavba domy o 12 podlažích(!) by vedla zejména k narušení pohody bydlení v okolních obytných domech a k narušení daného prostředí (a to navíc za situace, kdy jsou v tomto území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku).

Jak vyplývá z podkladů pro rozhodnutí k záměru v tomto území, v dané lokalitě je již v současné době (i po započtení korekce pro hlavní komunikace, kterou zde však započíst nelze) nepřipustně překročena nejvýše přípustná hladina hluku, a to u několika objektů až o několik dB. Vzhledem k překročení nejvýše přípustných hlukových limitů je v tomto území překročeno únosné zatížení území (§ 5 zákona č. 17/1992 Sb.), neboť je překročena přípustná míra zatěžování hlukem stanovená hlukovými limity, a to způsobem ohrožujícím zdraví a životní prostředí obyvatel. Jestliže jsou tedy v území překročeny limity pro hluk, nemůže být úředním aktem (zde územním plánem, který má regulovat využití území) umožněno navýšení zástavby, neboť navýšením rozsahu zástavby dojde i k navýšení dopravní zátěže s takto umožněnou zástavbou spojené, a tím i k navýšení hlukové zátěže území. Jinými slovy v místě, kde jsou překračovány přípustné hladiny hluku, by mělo docházet naopak ke snížení možnosti využití území pro nové stavby, nikoli k navýšení dle územního plánu přípustné míry využití území (přípustného počtu podlaží), neboť zvýšení rozsahu zástavby (počtu podlaží) vyvolá i další nároky na dopravní obslužnost, tj. navýší dopravu v místě, což povede i ke zvýšení hlukové zátěže území. Je nepochybné, že je podstatný rozdíl v dopravní obsluze několika rodinných či obdobných domů a velkých bytových, administrativních nebo obdobných vyšších budov.

Návrh Metropolitního plánu jde tedy zde zcela protisměrně s tím, co je úkolem územního plánování, tj. střety v území odstraňovat, nikoli je naopak prohlubovat. Jak již bylo uvedeno, dle § 18 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb. má územní plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území a pro příznivé životní prostředí, a to mj. na základě konkretizace ochrany veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních předpisů. Dle § 19 odst. 1 písm. c) a m) zákona č. 183/2006 Sb. je úkolem územního plánování též prověřování a posuzování potřeb změn v území, veřejného zájmu na jejich provedení, jejich přínosů, problémů, rizik s ohledem například na veřejné zdraví a životní prostředí, jakož i vytváření podmínek pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Navrhovaný počet podlaží by zvýšil míru využití území za situace, kdy jsou v dotčeném území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku, což by tedy vedlo k prohloubení tohoto protiprávního stavu, tj. k rozporu územního plánu s výše uvedenými ustanoveními zákona. Vzhledem k výše uvedenému by se tedy v případě výškové regulace na hodnotě I 2 jednalo o porušení požadavků stanovených zejména v § 18 odst. 1, 2 a 3 a § 19 odst. 1 ad. zákona č. 183/2006 Sb.

Navrhované navýšení počtu podlaží budov v dané lokalitě by tedy vedlo ke zhoršení životního prostředí v dané lokalitě (a to již nadlimitně zatížené). Navýšení dopravní zátěže, které je spojeno

s navýšením kapacity zástavby (s možností realizovat vyšší zástavbu), by mělo za následek navýšení nejen hlukové zátěže, ale i navýšení dalších negativních vlivů dopravy, zejména znečišťujících látek v ovzduší a prašnosti, a to v bezprostřední stávajících bytových domů; to by působilo i narušení pohody bydlení v okolních domech. Došlo by i ke změně charakteru nejbližšího okolí stávajících domů, a to způsobem narušujícím hodnoty daného místa a charakter jeho stávající zástavby.

V návrhu Metropolitního plánu navrhovaná výšková regulace by vedla i ke znehodnocení okolních nemovitostí (k poklesu jejich hodnoty), a to jak z hlediska urbanistických, tak z hlediska narušení zdravých životních podmínek a pohody bydlení. V návrhu Metropolitního plánu navrhovaná výšková regulace by působila podstatné narušení prostředí, v němž se nacházejí mé nemovitosti, což působí přímé dotčení mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Není-li zde dán žádný ústavně legitimní a o zákonný cíl opřený důvod pro zásah do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí způsobený navýšením míry možného využití sousedních pozemků (navýšením počtu podlaží), potom tato absence legitimního cíle též vylučuje splnění dalších podmínek omezení vlastnického práva, tj. podmínku minimalizace zásahu a dodržení zásady subsidiarity, resp. ve vztahu k předmětnému omezení již zásada subsidiarity a minimalizace zásahu není dodržena. Vzhledem k uvedenému by se v případě přijetí možnosti počtu podlaží v dané lokalitě 12 jednalo o zásah rozporný se zásadou přiměřenosti (proporcionality), což působí nepřipustné porušení ochrany vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí a jejich pokojného užívání dle čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod a čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí v území dotčeném vznesenými námitkami (lokalita 51O / Sídliště Šutka), přičemž (jak vyplývá ze zde uvedeného) územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba na pozemcích, které mají zůstat nezastavitelné (veřejné prostory mezi bytovými domy), resp. výstavba přesahující stávající výškovou hladinu dané lokality umožněná návrhem Metropolitního plánu, by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím; že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě, jak je uvedeno a odůvodněno v těchto námitkách.

Návrh Metropolitního plánu tedy bez legitimního a zákonného důvodu bez ohledu na komplexní řešení území, bez ohledu na charakteristiku stávající stabilizované zástavby dané lokality i navazujících lokalit

a bez respektování urbanistických a architektonických hodnot území navyšuje výškovou hladinu možné zástavby dané lokality, a tedy nerespektuje základní cíle a úkoly územního plánování.

Jak již je uvedeno výše, panelové domy, které se na sídlišti Písečná nacházejí, mají od doby svého vzniku počet 8 nadzemních podlaží - stávající stabilizovaná a dokončená.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Z hlediska požadavku na úpravu výškové regulace bylo v rámci návrhu Metropolitního plánu přihlédnuto ke stávajícímu charakteru území a urbanistické struktuře zástavby (dle Územně analytických podkladů HMP).

Předmětná plocha (při ul. Čimická a Písečná) je součástí modernistické struktury sídliště Šutka a zároveň stabilizovaného území. Stanovená výšková regulace (12RNP) Metropolitním plánem tak odpovídá převažujícímu měřítku stávající zástavby a zajišťuje návaznost nové zástavby na existující urbanistickou strukturu.

Z hlediska požadavku na úpravu výškové regulace je nutno uvést, že dle ÚP SÚ HMP se v rámci stabilizovaného území (tj. území bez stanovené míry využití) výšková regulace odvozuje primárně od charakteru území, tj. okolní stávající zástavby, s přihlédnutím k výškovým hladinám uvedených v územně analytických podkladech. Výšková regulace v Metropolitním plánu stanovuje konkrétní rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah možného maximálního počtu RNP pro zástavbu. Minimální výška zástavby se nestanovuje (viz čl. 98 textové části Metropolitního plánu).

Pro stabilizované území, dle čl. 70 textové části Metropolitního plánu dále platí, že zastavitelná stabilizovaná plocha je část zastavitelného území s ustáleným charakterem, ve které se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. Stabilizované plochy zahrnují proluky. V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlédnout ke stávajícímu charakteru území. Dle čl. 98 odst. 2) textové části Metropolitního plánu dále platí, že ve stabilizovaných plochách je nutné přihlédnout k výšce okolní zástavby a k územní studii.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako

opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3

a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034265

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 478

Podatel | **KAPLANOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZSVEQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | pufhbpju

Lokalita | 510, 114, 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Výšková regulace Šutka

Vyjádření

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším námítku, a to ve vztahu k celé lokalitě 510 / Sídliště Šutka (území dotčené námítkou):

Výšková regulace počtu podlaží ve čtvercích zahrnujících transformační plochu 411/510/2460 byla vrácena na hodnotu odpovídající stávajícímu stavu i návrhu Metropolitního plánu z roku 2022, tj. aby byla snížena ze 6 na 2.

Odůvodnění

Viz ID 3034263.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace v rámci transformačních ploch 411/510/2460 a 411/115/2368 je v Metropolitním plánu nastavena adekvátně s přihlédnutím k podrobnějšímu prověření území a existujícím, zpracovaným podkladům, např. k Podkladové studii Šutka (2020), objemové studii lokality Šutka (2022) a pořizované změně ÚP SÚ HMP Z 3521. Současně bylo přihlédnuto ke stávajícímu charakteru území a urbanistické struktuře zástavby (dle Územně analytických podkladů HMP). V dotčeném území (při ul. Čimická a Písečná) se nachází stávající zástavba střední výškové úrovně. Stanovená výšková regulace (6RNP) Metropolitním plánem tak odpovídá převažujícímu měřítku a zajišťuje návaznost nové zástavby na existující urbanistickou strukturu.

Transformační plocha 411/115/2368 je vymezena v kontinuitě ÚP SÚ HMP, resp. jeho změn pořizovaných na základě usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy, konkrétně v souladu se změnou Z 3521, která v těchto místech navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy G. Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient G, tj. G+.

Transformační plocha 411/510/2460 je vymezena v rámci zastavitelného, stabilizovaného území plochy s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené dle ÚP SÚ. Koeficienty jsou odvozeny přiměřeně navrhovanému rozvoji při významné ul. Čimická (navrhovaná míra využití této plochy nepřevyšuje koeficient podlažních ploch dle ÚP SÚ HMP G+). Současně se jedná o plochu situovanou na nároží bloku vymezeného ul. Čimická/Písečná. Nárožní parcely v rámci městského bloku tradičně vykazují vyšší míru zastavitelnosti a objemové kapacity. Především se jedná o jejich polohový význam v urbánní struktuře. Nároží představuje exponovaný bod v uliční síti, často fungující jako orientační prvek a vizuální akcent.

Transformační a rozvojové plochy se stanovenými regulativy (zejména ve smyslu míry využití území či prostorového uspořádání) představují z hlediska územního plánování transparentnější a předvídatelnější nástroj rozvoje než stabilizovaná území bez jednoznačně definovaných kvantitativních parametrů. Jednoznačně stanovené regulativy (koeficient maximálního zastavění budovami, koeficient základního zastavění budovami, koeficient základní podlažnosti, viz čl. 95 a 96 textové části Metropolitního plánu) minimalizují prostor pro rozdílné výklady při rozhodování stavebních úřadů. Oproti tomu stabilizovaná území, kde není uvedena míra využití ploch, jsou založena na pojmech jako je charakter území a urbanistická struktura (včetně hodnot výškových hladin) uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy, což může vést k nejednotné rozhodovací praxi a právní nejistotě účastníků řízení.

Stanovení konkrétních regulativů v transformačních a rozvojových plochách umožňuje koncepční řešení změn v území, včetně koordinace rozvoje s kapacitami veřejné infrastruktury. Konkrétní regulativy umožňují nastavit limity budoucí výstavby tak, aby nedocházelo k přetěžování území (nebo např. nepřiměřenému zahušťování, zhoršení kvality prostředí nebo narušení urbanistické

koncepce). Jednoznačná pravidla snižují prostor pro spory mezi investory, veřejností a správními orgány.

Podkladové studie neobsahují podrobné dopravní posouzení (dopravní model). Jedná se o studie vztažené na konkrétní záměr, nikoli na širší území. Dopravně-inženýrské posouzení by s ohledem na daný záměr zaujímající malou rozlohu lokality bylo bezpředmětné. Metropolitní plán však dopravně-inženýrské posouzení obsahuje a na základě jeho vyhodnocení navrhuje míru využití jednotlivých ploch.

Doprava v klidu, ochranná pásma technické infrastruktury či koridory zelené infrastruktury v souvislosti s jejich požadavky a další limity v území jsou předmětem souvisejících právních předpisů a nařízení, které jsou posuzovány v rámci následných řízení při povolení konkrétního záměru. Např. ochranná pásma technické infrastruktury či koridory ÚSES jsou součástí vymezení v územně plánovací dokumentaci (Metropolitním plánu).

Z hlediska požadavku na úpravu výškové regulace je nutno uvést, že dle ÚP SÚ se v rámci stabilizovaného území (tj. území bez stanovené míry využití) výšková regulace odvozovala primárně od charakteru území, tj. okolní stávající zástavby, s přihlédnutím k výškovým hladinám uvedených v PSP a s přihlédnutím k podrobnějším územně plánovacím podkladům – územně analytickým podkladům a např. k územní studii, pokud je v daném místě pořízena a schválena dle platné legislativy). Výšková regulace v Metropolitním plánu stanovuje konkrétní rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah možného maximálního počtu RNP pro zástavbu. Minimální výška zástavby se nestanovuje (viz čl. 98 textové části Metropolitního plánu). Konkrétní parametry výškové regulace umožňují nastavit limity budoucí výstavby tak, aby nedocházelo k přetěžování území ve smyslu umísťování vyšší zástavby z důvodu nejednotné rozhodovací praxi ve věci výkladů charakteru území.

Návrh ploch byl posouzen v rámci Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), kde je obsaženo i posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení

v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat vytvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP

a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ochrana krajiny a přírodního prostředí, kompozice města v krajině a krajiny ve městě je základním předpokladem pro trvale udržitelný rozvoj města. Návrh MPP dostatečným způsobem definuje základní teze pro ochranu a rozvoj krajiny jako celku, tedy krajinu ve městě i otevřenou krajinu, s důrazem na parkové plochy jako základ rekreačního potenciálu. Koncepce otevřené krajiny je definována zněním čl. 21 až 27 textové části, vyjadřuje souhrnné podmínky pro ochranu a rozvoj nezastavitelných lokalit. Metropolitní plán zdůrazňuje celkovou krajinnou kompozici a rekreačně-sportovní význam otevřené krajiny jako krajinného zázemí města. Podrobněji viz příloha P.160 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3027030

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 479

Podatel | **MRVÍK PŘEMYSL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ3ZZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | bv2fhhyv

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | čl. 62 odst. 2 a 3 textové části MPP

Vyjádření

Vyjádření:

Vlastník požaduje, aby čl. 62 odst. 2 a 3 textové části MPP byl změněn a to tak, že v zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je přípustné provádět mimo jiné změny v území pro budov ubytovacích zařízení pro zaměstnance a služebních bytů, a podmínky, že nedojde k závažnému omezení produkčního využití lokality.

Navrhované nové znění čl. 62 odst. 2 a 3 textové části MPP:

„Čl. 62 odst. (2) V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, obchod, služby, výzkum, administrativu, sport a rekreaci, budov ubytovacích zařízení pro zaměstnance a služebních bytů. Dále je přípustné umisťovat doplňkové stavby a občanskou vybavenost dle čl. 143 odst. 1 písm. b) s těmito související a také dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství, městské parky a stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

Čl. 62 odst. (3) V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je nepřípustné umisťovat budovy a jiné stavby pro bydlení a občanskou vybavenost závažně omezující navržené využití lokality.“

Odůvodnění

ODŮVODNĚNÍ

I. Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod číslem UZR 86566/2022, bylo oznámeno veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („Metropolitního plánu“), které se konalo dne 30. 5. 2022 a také dne 23. 6. 2022.

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku nesouhlasil, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 30. 06. 2022 uplatnil ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („Stavební zákon z roku 2006“), námítky k Metropolitnímu plánu (dále jen „Původní námítky“).

V rámci Původních námitek Vlastník navrhl změnit regulaci Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku tak, aby:

- Trasa pozemní komunikace s označením 910-610/-/36 byla vedena po východní hranici pozemků tak, jak je tomu v současném územním plánu;
- Výšková regulace na Pozemku byla upravena na rozmezí podlažnosti 6 (4 až 6 RNP)
- Čl. 62 odst. 2 Textové části MPP doplnit tak, aby zněl: „V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umísťování budov a jiných staveb) pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, obchod, služby, výzkum, administrativu, sport a rekreaci, budov ubytovacích zařízení pro zaměstnance a služebních bytů, a podmínky, ž nedojde k závažnému omezení produkčního využití lokality“. Dále je přípustné umísťovat doplňkové stavby s těmito související a také dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství, městské parky.“

Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání zajistil pořizovatel úpravu Metropolitního plánu ve smyslu § 53 odst. 1 a 2 Stavebního zákona z roku 2006 a rozhodl o konání opakovaného veřejného projednání.

Veřejnou vyhláškou – oznámením Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje,

zveřejněna na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy ode dne 20. 10. 2025 do dne 03. 12.

2025 včetně, bylo oznámeno opakované veřejné projednání a vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („Metropolitního plánu“ nebo „MPP“), a vyhodnocení vlivů Metropolitního plánu na udržitelný rozvoj území („VVURÚ“) které se konalo dne 19. 11. 2025 a dne 26. 11. 2025.

Upravený návrh MPP se podle § 53 odst. 2 věty třetí Stavebního zákona z roku 2006

v opakovaném veřejném projednání projednává v rozsahu těchto úprav – měněných částí.

Dle § 52 odst. 3 Stavebního zákona z roku 2006 ve spojení s § 172 odst. 1 a 5 a § 39 odst. 1

správního řádu lze nejpozději do 7 dnů ode dne druhého termínu opakovaného veřejného projednání, tj. do 03. 12. 2025 včetně, uplatnit námítky k MPP.

Vzhledem k Původním námítkám Vlastníka:

- Upraveným MPP došlo ke k částečné změně vedení trasy komunikace s označením

910-610/-/36 tak, že již nevede středem Pozemku, ale po jeho východní hranici;

koridor trasy komunikace s označením 910-610/-/36 však stále zasahuje do

podstatné části Pozemku. Původní námitce Vlastníka tak bylo vyhověno jen

částečně, resp. z pohledu jejího smyslu a účelu jí fakticky vyhověno nebylo.

- Upraveným MPP došlo ke změně výškové regulace na Pozemku z původního návrhu

2 RNP na 4 RNP a této původní námitce Vlastníka tak bylo upraveným MPP

vyhověno.

2

- Upraveným MPP došlo k úpravě znění čl. 62 Textové části MPP takto:

(1) Hlavním využitím zastavitelné produkční lokality nebo plochy je průmyslové a

logistické zázemí města s vyšší zátěží území. Je vymezena pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení.

(2) V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území

(včetně umístování budov a jiných staveb) pro průmyslovou a zemědělskou výrobu,

skladování a distribuci zboží, obchod, služby, výzkum, administrativu, sport a rekreaci. Dále je přípustné umisťovat doplňkové stavby a občanskou vybavenost dle čl. 143 odst. 1 písm. b) s těmito související a také dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství, městské parky a stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

(3) V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je nepřípustné umisťovat budovy a jiné stavby pro bydlení a občanskou vybavenost závažně omezující navržené využití lokality.

Původní námitce Vlastníka tak bylo vyhověno jen částečně resp. z pohledu jejího

smyslu a účelu jí fakticky vyhověno nebylo.

S ohledem na skutečnost, že Původním námitkám Vlastníka bylo vyhověno jen částečně,

případně nebylo fakticky vyhověno vůbec, Vlastník s návrhem upraveného MPP ve vztahu

k Pozemku nesouhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě

do 03. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 a § 53 Stavebního zákona z roku 2006 námitky k upravenému MPP.

II.

Současná regulace územním plánem

Současný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č.

10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („Územní

plán“) zařazuje Pozemek převážně do funkční plochy VN (nerušící výroby a služeb) s kódem míry využití plochy D, malou částí Pozemek zasahuje i do plochy IZ (izolační zeleň).

Pozemek se nachází na okraji produkčně-logistického areálu. Ze své severní strany

Pozemek sousedí s pozemní komunikací vedené ulicí Toužimská, z východní strany sousedí s plochou letiště Letňany.

Obr. 1 – regulace Pozemku současným Územním plánem včetně trasy vedení pozemní komunikace

Dle současné platné regulace dle Územního plánu je možné na Pozemku realizovat následující záměry, jak je uvádí Územní plán u funkčnímu využití plochy VN:

„Hlavní využití:

Plochy sloužící pro umístění výroby a služeb všeho druhu, včetně skladů a skladovacích

ploch, které nesmějí svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí

a zhoršovat životní prostředí nad přípustnou mírou.

Přípustné využití:

Dvory pro údržbu pozemních komunikací, veterinární zařízení, zařízení záchranného

bezpečnostního systému, archivy a depozitáře, obchodní zařízení s celkovou hrubou

podlažní plochou nepřevyšující 300 m², zařízení veřejného

stravování, administrativní

zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných

hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, sběrný surovin, sběrné dvory, manipulační

plochy.

Školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, zařízení pro výzkum (související s hlavním využitím).

Parkovací a odstavné plochy, garáže, drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší

komunikace a prostory, komunikace vozidlové, technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytovací

zařízení pro zaměstnance, služební byty.“

Výšková regulace není v tomto případě Územním plánem určena a řídí se tak ustanoveními

nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání

území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších změn

(„PSP“). Dle této regulace je v území přítomna IV. výšková hladina, tzn. stavby s regulovanou

výškou do 16 metrů. Při průměrné výšce 3,2 metru na 1 NP to znamená, že je možné na

Pozemku realizovat stavby až o 5 NP.

Obr. 2 – výšková hladina v území dle ÚAP
III.

Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Metropolitní plán zařazuje Pozemek do lokality 600 / Letov. Tato plocha je Metropolitním plánem definována označením Z (08) P [S], tedy jako stabilizovanou zastavitelnou stavební lokalitu s produkční strukturou se zastavitelným produkčním využitím.

4

Obr. 3 – regulace Pozemků navržená Metropolitním plánem

Na Pozemku je dále dle Metropolitního plánu vyznačen koridor pro vedení pozemní komunikace s označením 910-610/-/36, která zabírá podstatnou část Pozemku.

Obr. 4 – znázornění navržené trasy pozemní komunikace skrze Pozemek Metropolitním plánem

IV.
Záměr Vlastníka

5

Vlastník je v současné době v procesu realizace svého stavebního záměru na Pozemku. Stavební záměr spočívá v realizaci stavby dvou víceúčelových administrativních budov o 1 PP a 3 NP, půdorysu 44 x 19 m, resp. 40 x 19 m, a regulované výšce dle PSP 12,5 metru od úrovně terénu, která je stanovena na +273,500 m. n. m. V 1. PP budou umístěny garáže a technické zázemí, 1. NP tvoří sociální zázemí a administrativní prostory, 2 NP tvoří pouze administrativní prostory a ve 3. NP jsou umístěny služební byty o dispozici 1+kk, které mají sloužit pro dlouhodobější ubytování zaměstnanců („Záměr“). Pro realizaci Záměru má již vlastník vydána všechna potřebná povolení, tj. územní rozhodnutí a stavební povolení. Všechna tato povolení jsou v právní moci. Na Pozemku již započaly i první terénní úpravy, nicméně z důvodu nejprve krize ve stavebnictví způsobené jak následky nemoci Covid-19 a jejího vlivu na dodavatelské řetězce, tak válkou na Ukrajině,

není Vlastník schopen odhadnout, kdy bude Záměr dokončen.

Územní rozhodnutí a stavební

povolení, včetně všech změn tvořilo přílohy č. 2–9 Původních námítek a Vlastník na tyto

přílohy proto již jen odkazuje.

Návrh Metropolitního plánu znemožňuje realizaci Záměru a jeho regulace tak neodpovídá již

vydaným územním rozhodnutím a stavebním povolením, které Záměr povolily realizovat.

Metropolitní plán:

- je konkrétně v rozporu s již vydanými povoleními ve vymezení koridoru trasy

pozemní komunikace s označením 910-610/-/36, kterou vymezil tak, že má

zasahovat do budovy podle Záměru umístěné a povolené k realizaci shora

uvedenými povoleními a stavebně zahájených; dále

- Metropolitní plán ve své textové části v čl. 62 jasně neurčuje, zda je možné do

zastavitelné produkční lokality umisťovat budovy sloužící pro ubytování zaměstnanců,

jako jsou služební byty a ubytovací zařízení, jako to činí současný

Územní plán u

plochy VN.

Je tak zřejmé, že Metropolitní plán mění využití Pozemku oproti současnému stavu a to

k využití pro Vlastníka omezujícím a zhoršujícím jeho vlastnické právo k Pozemku.

Z důvodu uvedených rozporů mezi již povoleným Záměrem a regulací pro Pozemek

navrženou Metropolitním plánem Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu

k Pozemku nesouhlasí.

V.

Námítky proti Metropolitnímu plánu

Při vyhodnocování stanovisek, připomínek a námítek všech dotčených osob dochází

z pohledu pořizovatele MPP k posouzení a vyhodnocení mnoha odlišných zájmů

soukromých a veřejných podle níže uvedených kritérií.

1) Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při

zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně

respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality. Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

6

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci. Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů. Zcela zásadním ve vztahu k výše nastíněné problematice je usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009. V tomto usnesení Nejvyšší správní soud mj. uzavírá: „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. 2 Ao 4/2008, ve kterém klade důraz na nalezení „spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.“ Důležitost vlastnického práva pak zdůrazňuje např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. 1 Ao 4/2011, který k problematice narušení vlastnického práva při změně funkčního užití pozemku uvádí mj. následující:

„... lze nepochybně chápat územní plánování obecně a konkrétně i „funkční změnu využití pozemku“ jako zásah do majetkových práv, zde práva vlastnického. Vlastnické právo je totiž třeba v souladu s judikaturou Ústavního soudu, a především Evropského soudu pro lidská práva chápat v širokém smyslu a v souladu s římskoprávní tradicí. Obsahem vlastnického práva je tedy věc nejen držet (*ius possidendi*), ale i právo s věcí nakládat (*ius disponendi*) a požívat její plody a užitky (*ius utendi et fruendi*).“

V témže rozsudku Nejvyšší správní soud zmiňuje i judikaturu Evropského soudu pro lidská práva, který „se již mnohokrát v obdobných kauzách vyjádřil, že územní plánování je způsobilé zasáhnout do vlastnického práva. Změna funkčního využití pozemku, které se navrhovatelka aktivně bránila, nepochybně takovým zásahem je, protože pozemek v zastavěné části obce je nově rozdělen do dvou funkčních zón, z nichž jedna se stává sídelní zelení. Ostatně podobný případ změny funkčního využití pozemku novým územním plánem se objevil již v rozhodnutí Evropské komise pro lidská práva z roku 1994 Berger a Huttaler proti Rakousku (rozhodnutí Evropského soudu lidská práva ze dne 7. 4. 1994, č. stížnosti 21022/92 resp. 21023/92, dostupné v databázi HUDOC), kdy předchůdce Evropského soudu výslovně řekl, že změna funkčního využití pozemku je

zásahem do vlastnických práv ve smyslu Článku 1 Protokolu 1 Evropské úmluvy o ochraně vlastnického práva a je třeba se vypořádat s otázkou, zda je zásah proporcionální. Existuje totiž celá řada typů zásahů do vlastnického práva, jejichž škála sahá od zákonného odnětí majetku přes různé typy omezení až k oblasti kontroly funkčního využití majetku (tzv. control of use of the property), o které se v tomto případě jedná. Setrvale tak judikuje i český Ústavní a Nejvyšší správní soud.“ Zásady pro tvorbu územních plánů, které vyplývají z ustálené judikatury správních soudů, nejsou v návrhu Metropolitního respektovány, jak prokazuje Vlastník níže.

2) Předvídatelnost nové územně plánovací dokumentace a legitimní očekávání

V rámci procesu územního plánování dále platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané

7

lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze

dne 2. 10. 2013, čj. 8 Ao 1/2011257:

„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako

výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v

přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území.

Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda

existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně

invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce.“

Tuto zásadu současný návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku naprosto popírá.

Metropolitní plán ve vztahu k Pozemku bez jakéhokoliv zdůvodnění umísťuje trasu předmětné

pozemní komunikace, resp. koridor pro ni vymezený, tak, že dle návrhu Metropolitního plánu

trasa pozemní komunikace, resp. vymezený koridor zabere značnou část Pozemku a u zbytku

Pozemku zhoršuje jeho využitelnost; trasa pozemní komunikace, resp. vymezený koridor pro

tuto komunikaci je v kolizi s již realizovanou budovou podle Záměru. Toto vedení trasy pozemní komunikace, resp. koridoru pro ní vymezeného oproti Územnímu plánu navíc nemohlo být vůbec předpokládáno, neboť na Pozemek byl poprvé Záměr umístěn již v roce 2008, kdy Vlastník získal územní rozhodnutí. Vlastník tak nemohl očekávat, že návrh Metropolitního plánu nebude reflektovat a zapracovávat již pravomocná územní rozhodnutí a bude navrhovat regulaci, která je v přímém rozporu s nimi. Návrh Metropolitního plánu dále nerespektuje Vlastníkovo legitimní očekávání, že Pozemek bude moci využít v souladu a v mezích umisťovaného Záměru, který je již povolen jak územním rozhodnutím, tak stavebním povolením. V takto pokročilé fázi přípravy realizace Záměru je neočekávatelné, že nová územně plánovací dokumentace, Metropolitní plán, bude navrhovat takovou regulaci plochy, která není v souladu s již povolenými a realizovanými záměry. K výše uvedenému Vlastník dodává, že navržená změna využití Pozemku Metropolitním plánem představuje zásadní zásah do jeho vlastnického práva, neboť mnohonásobně snižuje hodnotu Pozemku oproti současnému stavu a dále ohrožuje celou realizaci Záměru, který má již pravomocná povolení a byly tak do něho investovány nemalé finanční prostředky. Ze strany pořizovatele MPP tak nebylo postupováno v souladu s principem proporcionality, když nebyla prokázána nezbytnost takového zásahu do Pozemku Vlastníka a legitimnost cílů, které by jej měly ospravedlňovat, jakož nebyl ani zajištěn soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity. Takový postup se proto jeví jako svévolný a diskriminační.

3) Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace
Jak již uvedl Vlastník v čl. II a IV tohoto podání, Pozemek je podle současného Územního plánu určený k zástavbě stavbami sloužícími výrobě, službám skladování a dalším souvisejícím službám, viz čl. II této námítky. Zároveň v souladu se současným Územním plánem došlo k povolení Záměru na Pozemku. Dále na Pozemku dle současného Územního plánu není vymezeno žádné trasování pozemní komunikace ani

jakýkoliv koridor s ní vymezený.

Metropolitní plán však navrhuje na Pozemku vedení trasy pozemní komunikace, resp.

Vymezuje na Pozemku koridor pro pozemní komunikaci s označením 910-610/-/36,

přičemž koridor zabírá významnou část Pozemku, a nejasně v čl. 62 textové části

přejímá vymezení, jaké budovy lze do na Pozemek umístit. Ani jednu ze změn regulace

Pozemku Metropolitní plán neodůvodňuje, a to i přes to, že takovéto změny regulace

Pozemku představují naprosto jiné funkční využití oproti současné regulaci Územním

plánem. Navrhované funkční využití Pozemku Metropolitním plánem se tak dostává do

hrubého nepoměru s dosavadním funkčním využitím, a to bez řádného odůvodnění.

8

Přitom však dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 11. 2014, čj. 4 As

141/2014–39 platí, že:

„... nelze absenci hrubého nepoměru mezi dosavadním a novým funkčním využitím dotčených

pozemků odůvodnit formálním geografickým označením

(Zahrádkářské kolonie), popřípadě

poukazem na skutečné většinové využívání dotčeného území, nýbrž rozhodný je obsah původního

a nově přijatého územního plánu týkající se určení využití dotčených pozemků.“

Je třeba si uvědomit, že odůvodnění Metropolitního plánu naprosto postrádá jakoukoliv zmínku

o tom, proč bylo využití Pozemku oproti regulaci v Územním plánu tak významně omezeno.

Zejména se jedná o trasování předmětné pozemní komunikace, resp. koridoru pro ní

vymezeného, kdy naprosto absentuje odůvodnění přiměřenosti a proporcionality takového

zásahu do Vlastníkovy vlastnického práva. To vše navíc za situace, kdy Vlastník disponuje

pravomocným územním a stavebním povolením k Záměru. Není ani odůvodněno jaký cíl má

nová úprava využití Pozemku sledovat a naplnit a proč sledovaný cíl nemohla naplnit současná

regulace Územním plánem. Absence tohoto odůvodnění je o to závažnější, že v tomto případě se

jedná o extrémní zásah do vlastnického práva Vlastníka k Pozemku, neboť jeho stavební využití

je radikálně změněno, a to vše za situace, kdy je pro Záměr již vydáno pravomocné územní a stavební povolení. V tomto případě tak nelze mluvit o tom, že by byla alespoň snaha o to, aby navrhované řešení využití Pozemku Metropolitním plánem bylo tím nejšetrnějším způsobem zásahu do vlastnického práva Vlastníka, jak požaduje např. shora uvedená ustálená judikatura správních soudů.

Jelikož řádné odůvodnění zásadní změny funkčního využití Pozemku, absentuje, vykazuje

Metropolitní plán jen těžko zhojitelnou vadu, která má za následek jeho nezákonnost.

4) Respektování územního rozhodnutí jako tzv. limitu území
Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 9. 2012, čj. 1 As 107/2012–139

konstatuje:

„Územní rozhodnutí (i stavební povolení) vydaná v určitém území představují tzv. „limit využití území“ ve smyslu ust. § 26 odst. 1 stavebního zákona.

Koncept územního plánu

tak musí respektovat vydaná pravomocná územní rozhodnutí a stavební povolení.“

Vzhledem k tomu, že pro Záměr je již vydáno pravomocné územní rozhodnutí i stavební povolení, tak jej má návrh Metropolitního plánu respektovat. Mělo by tak dojít ke změně

regulace využití Pozemku v Metropolitním plánu tak, aby respektovalo vydaná

veřejnoprávní povolení k Záměru. To znamená, že na Pozemku by nemělo být

vyznačeno nejen vedení pozemní komunikace s označením 910-610/-/36, ale ani

s ní spojený koridor.

Současný územní plán taktéž jako podmíněné využití Pozemku výslovně dovoluje umístit na něm

ubytovací zařízení pro zaměstnance a služební byty, což bylo ostatně dovoleno i

veřejnoprávními povoleními podle Záměru a tyto stavby podle Záměru jsou v současné

době již i realizovány. Naproti tomu využití Pozemku podle návrhu MPP je přinejmenším

nejasné a neurčité, když na Pozemku dovoluje umístit stavby pro obchod, služby,

administrativu a občanskou vybavenost sloužící pro sociální služby a péči o rodiny. Zda

lze pod tyto stavby, resp. povolené využití podřadit i umístění ubytovacích zařízení pro

zaměstnance či služební byty, a to i s ohledem na navržené znění odst. 3 čl. 62, podle kterého se zakazuje umístit v lokalitě stavby pro bydlení a občanskou vybavenost v rozsahu, který by závažně omezoval navržené využití lokality, je tedy zcela nejasné. Co je přesně míněno výrazem „závažné omezení navrženého využití“ umístěním staveb sloužících pro ubytování či bydlení je tedy otázkou výkladu a aplikace tohoto neurčitěho právního pojmu v budoucnu ať již příslušným správním orgánem či soudem, a Vlastník je tak návrhem MPP ponecháván v nepřipustné nejistotě, zda, resp. v jakém rozsahu lze na pozemek umístit jako doplňkovou stavbu objekty sloužící k ubytování zaměstnanců.

9

Navržená textová úprava čl. 62 MPP je tedy do té míry nejasná, nepředvídaná, že již zasahuje do práva Vlastníka na právní jistotu a předvídatelnost. Dle názoru Vlastníka by bylo efektivnější, a to jak vzhledem k vyhnutí se následným soudním sporům o platnost Metropolitního plánu, pokud by zpracovatel Metropolitní plán přepracoval tak, aby tato územně plánovací dokumentace skutečně reflektovala již zamýšlené projekty v území, na tyto projekty reagovala a daná území skutečně do budoucna koncepčně rozvíjela, namísto, aby jen nepřesně popisovala současný stav v územích (s výjimkou transformačních ploch) a takto území konzervovala. Dle názoru Vlastníka je tento přístup i v rozporu se základním účelem územního plánování jako takového, které má území regulovat do budoucna a vývoji území stanovovat jasný koncepční směr. V případě Metropolitního plánu však v řadě lokalit dochází skutečně jen k nepřesnému popsání stavu, který je fyzicky v dané lokalitě přítomen, bez toho, aniž by byl vzat v potaz rozvojový potenciál a budoucí potřeby hl. m. Prahy. Tímto postupem by byla zajištěna nejen lepší koordinace zájmů vlastníků pozemků v dané lokalitě se zájmy pořizovatele Metropolitního plánu, ale také by se předešlo zbytečným nepřiměřeným a neodůvodněným zásahům do vlastnických práv.

5) K nemožnosti realizovat vymezenou pozemní komunikace 910 – 610/-/36

Vlastník opětovně uvádí, že na Pozemku již byla zahájena stavba v souladu se

Záměrem a začaly a jsou vykonány terénní úpravy v souladu s vydanými povoleními

podle Stavebního zákona. Vlastník očekává, že na Pozemku se v době přijetí

Metropolitního plánu bude minimálně určitá část Záměru nacházet.

To bude mít za

následek faktickou nemožnost vedení předmětné pozemní komunikace v trase - koridoru

navrženém Metropolitním plánem, neboť by to znamenalo nutnost zbourání Záměru.

V této souvislosti Vlastník také zmiňuje nutnost mu Pozemek vyvlastnit, což krom

časových komplikací, v řádu let, pro realizaci předmětné komunikace přinese i nemalé

finanční náklady na vyrovnání se s Vlastníkem. Navíc není jisté, že by za podmínek, kdy

trasa předmětné komunikace byla v území stabilizována již od roku 1999 vůbec došlo

k vyvlastnění. Z tohoto důvodu Vlastník navrhuje zpracovateli Metropolitního plánu

změnu vedení trasy pozemní komunikace 910-610/-/36 tak, aby ani trasa této

komunikace ani koridor pro ni vymezený nezasahovaly do Pozemku.

VI.

Návrh změny Metropolitního plánu

Ze všech výše uvedených důvodů proto Vlastník Pozemku navrhujeme změnit regulaci

Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům následovně:

- Trasa pozemní komunikace včetně koridoru s označením 910-610/-/36 bude vedena

po východní hranici pozemků tak, aby ani komunikace a ani pro ni vymezený

koridor nezasahovaly do Pozemku;

- Čl. 62 odst. 2 a 3 Textové části Metropolitního plánu bude znít následovně:

(2) V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území

(včetně umístování budov a jiných staveb) pro průmyslovou a zemědělskou výrobu,

skladování a distribuci zboží, obchod, služby, výzkum, administrativu, sport a

rekreaci, budov ubytovacích zařízení pro zaměstnance a služebních bytů. Dále je přípustné umisťovat doplňkové stavby a občanskou vybavenost dle čl. 143 odst.

1 písm. b) s těmito související a také dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství, městské parky a stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

10

(3) V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je nepřípustné umisťovat budovy a jiné stavby pro bydlení a občanskou vybavenost závažně omezující navržené využití lokality.

VII.
Závěr

Vlastník trvá na tom, aby využitelnost Pozemku stanovená Územním plánem a veřejnoprávními povoleními podle Stavebního zákona zůstala zachována i Metropolitním plánem. Tímto Vlastník žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážil navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu změnil tak, aby byl v souladu s územními rozhodnutími a stavebními povoleními, které dle ustálené judikatury tvoří tzv. limit v území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedené úpravy, které byly předmětem projednání textové části včetně článku čl. 62, se netýkaly možnosti ubytování a služebních bytů, respektive jejich nepřipuštění v daných plochách a lokalitách dle požadovaného textu. Z výše uvedených důvodů lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že Požadavek podatele je umožněn navrženým zněním článku 62 odst. 3, a to i přesto, že požadavek není explicitně vyjádřen v článku 62 odstavec 2.

Článek 62 odst. 3 stanovuje, že: "V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je nepřípustné umisťovat budovy a jiné stavby pro bydlení a občanskou vybavenost závažně omezující navržené využití lokality."

Pokud budovy a jiné stavby pro bydlení a občanskou vybavenost nepovedou k závažnému omezení navrženému využití lokality, tak je možné je umístit.

Umožnění umístování ubytovacích zařízení a služebních bytů navazuje na ÚP SÚ, který v produkčních plochách tyto funkce připouští v režimu podmíněně přípustného využití.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námitka

ID 3027029

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 479

Podatel | **MRVÍK PŘEMYSL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ3ZZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | bv2fhhyv

Lokalita | 600

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | ZMĚNA VÝKRESŮ Z02, Z03, Z04, O01

Vyjádření

Vyjádření:

Vlastník požaduje, aby byly změněny výkresy Z02, Z03, Z04, O01 grafické části MPP a to

v tom smyslu, že trasa pozemní komunikace včetně koridoru s označením 910-610/-/36 bude

vedena po východní hranici pozemků tak, aby ani komunikace a ani pro ni vymezený

koridor nezasahovaly do pozemku parc. č. 540/24, k.ú. Letňany, obec Praha.

Odůvodnění**ODŮVODNĚNÍ****I.****Úvod**

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod číslem UZR 86566/2022, bylo oznámeno veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitního plánu**“), které se konalo dne 30. 5. 2022 a také dne 23. 6. 2022.

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku nesouhlasil, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 30. 06. 2022 uplatnil ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („**Stavební zákon z roku 2006**“), námitky k Metropolitnímu plánu (dále jen „**Původní námitky**“).

V rámci Původních námítek Vlastník navrhl změnit regulaci Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku tak, aby:

- Trasa pozemní komunikace s označením 910-610/-/36 byla vedena po východní hranici pozemků tak, jak je tomu v současném územním plánu;
- Výšková regulace na Pozemku byla upravena na rozmezí podlažnosti 6 (4 až 6 RNP)
- Čl. 62 odst. 2 Textové části MPP doplnit tak, aby zněl:

*„V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umísťování budov a jiných staveb) pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, obchod, služby, výzkum, administrativu, sport a rekreaci, **budov ubytovacích zařízení pro zaměstnance a služebních bytů, a podmínky, ž nedojde k závažnému omezení produkčního využití lokality**“. Dále je přípustné umísťovat doplňkové stavby s těmito související a také dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství, městské parky.“*

Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání zajistil pořizovatel úpravu Metropolitního plánu ve smyslu § 53 odst. 1 a 2 Stavebního zákona z roku 2006 a rozhodl o konání opakovaného veřejného projednání.

Veřejnou vyhláškou – oznámením Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, zveřejněna na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy ode dne 20. 10. 2025 do dne 03. 12. 2025 včetně, bylo oznámeno **opakované** veřejné projednání a vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitního plánu**“ nebo „**MPP**“), a vyhodnocení vlivů Metropolitního plánu na udržitelný rozvoj území („**VVURÚ**“) které se konalo dne 19. 11. 2025 a dne 26. 11. 2025.

Upravený návrh MPP se podle § 53 odst. 2 věty třetí Stavebního zákona z roku 2006 v opakovaném veřejném projednání projednává v rozsahu těchto úprav – měněných částí. Dle § 52 odst. 3 Stavebního zákona z roku 2006 ve spojení s § 172 odst. 1 a 5 a § 39 odst. 1 správního řádu lze nejpozději do 7 dnů ode dne druhého termínu opakovaného veřejného projednání, tj. do 03. 12. 2025 včetně, uplatnit námítky k MPP.

Vzhledem k Původním námítkám Vlastníka:

- Upraveným MPP došlo ke k částečné změně vedení trasy komunikace s označením 910-610/-/36 tak, že již nevede středem Pozemku, ale po jeho východní hranici; koridor trasy komunikace

s označením 910-610/-/36 však stále zasahuje do podstatné části Pozemku. Původní námitce Vlastníka tak bylo **vyhověno jen částečně, resp. z pohledu jejího smyslu a účelu jí fakticky vyhověno nebylo.**

- Upraveným MPP došlo ke změně výškové regulace na Pozemku z původního návrhu 2 RNP na 4 RNP a této původní námitce Vlastníka tak bylo upraveným MPP **vyhověno.**

- Upraveným MPP došlo k úpravě znění čl. 62 Textové části MPP takto:

(1) Hlavním využitím zastavitelné produkční lokality nebo plochy je průmyslové a logistické zázemí města s vyšší zátěží území. Je vymezena pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení.

(2) V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, obchod, služby, výzkum, administrativu, sport a rekreaci. Dále je přípustné umisťovat doplňkové stavby a občanskou vybavenost dle čl. 143 odst. 1 písm. b) s těmito související a také dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství, městské parky a stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

(3) V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je nepřípustné umisťovat budovy a jiné stavby pro bydlení a občanskou vybavenost závažně omezující navržené využití lokality.

Původní námitce Vlastníka tak bylo **vyhověno jen částečně resp. z pohledu jejího smyslu a účelu jí fakticky vyhověno nebylo.**

S ohledem na skutečnost, že Původním námitkám Vlastníka bylo vyhověno jen částečně, případně nebylo fakticky vyhověno vůbec, Vlastník s návrhem upraveného MPP ve vztahu k Pozemku nesouhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 03. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 a § 53 Stavebního zákona z roku 2006 **námítky k upravenému MPP.**

II.

Současná regulace územním plánem

Současný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“) zařazuje Pozemek převážně do funkční plochy VN (nerušící výroby a služeb) s kódem míry využití plochy D, malou částí Pozemek zasahuje i do plochy IZ (izolační zeleň). Pozemek se nachází na okraji produkčně-

logistického areálu. Ze své severní strany Pozemek sousedí s pozemní komunikací vedené ulicí Toužimská, z východní strany sousedí s plochou letiště Letňany.

Obr. 1 – regulace Pozemku současným Územním plánem včetně trasy vedení pozemní komunikace

Dle současné platné regulace dle Územního plánu je možné na Pozemku realizovat následující záměry, jak je uvádí Územní plán u funkčnímu využití plochy VN:

„Hlavní využití:

Plochy sloužící pro umístění výroby a služeb všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch, které nesmějí svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru.

Přípustné využití:

Dvory pro údržbu pozemních komunikací, veterinární zařízení, zařízení záchranného bezpečnostního systému, archivy a depozitáře, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², zařízení veřejného stravování, administrativní zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, sběrný surovin, sběrné dvory, manipulační plochy.

Školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, zařízení pro výzkum (související s hlavním využitím).

Parkovací a odstavné plochy, garáže, drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytovací zařízení pro zaměstnance, služební byty.“

Výšková regulace není v tomto případě Územním plánem určena a řídí se tak ustanoveními nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších změn („PSP“). Dle této regulace je v území přítomna IV. výšková hladina, tzn. stavby s regulovanou výškou do 16 metrů. Při průměrné výšce 3,2 metru na 1 NP to znamená, že je možné na Pozemku realizovat stavby až o 5 NP.

Obr. 2 – výšková hladina v území dle ÚAP

III.

Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Metropolitní plán zařazuje Pozemek do lokality 600 / Letov. Tato plocha je Metropolitním plánem definována označením **Z (08) P [S]**, tedy jako stabilizovanou zastavitelnou stavební lokalitu s produkční strukturou se zastavitelným produkčním využitím.

Obr. 3 – regulace Pozemků navržená Metropolitním plánem

Na Pozemku je dále dle Metropolitního plánu vyznačen koridor pro vedení pozemní komunikace s označením 910-610/-/36, která zabírá podstatnou část Pozemku.

Obr. 4 – znázornění navržené trasy pozemní komunikace skrze Pozemek Metropolitním plánem

IV.

Záměr Vlastníka

Vlastník je v současné době v procesu realizace svého stavebního záměru na Pozemku. Stavební záměr spočívá v realizaci stavby dvou víceúčelových administrativních budov o 1 PP a 3 NP, půdorysu 44 x

19 m, resp. 40 x 19 m, a regulované výšce dle PSP 12,5 metru od úrovně terénu, která je stanovena na +273,500 m. n. m. V 1. PP budou umístěny garáže a technické zázemí, 1. NP tvoří sociální zázemí a administrativní prostory, 2 NP tvoří pouze administrativní prostory a ve 3. NP jsou umístěny služební byty o dispozici 1+kk, které mají sloužit pro dlouhodobější ubytování zaměstnanců („Záměr“).

Pro realizaci Záměru má již vlastník vydána všechna potřebná povolení, tj. územní rozhodnutí a stavební povolení. Všechna tato povolení jsou v právní moci. Na Pozemku již započaly i první terénní úpravy, nicméně z důvodu nejprve krize ve stavebnictví způsobené jak následky nemoci Covid-19 a jejího vlivu na dodavatelské řetězce, tak válkou na Ukrajině, není Vlastník schopen odhadnout, kdy bude Záměr dokončen. Územní rozhodnutí a stavební povolení, včetně všech změn tvořilo přílohy č. 2–9 Původních námitek a Vlastník na tyto přílohy proto již jen odkazuje.

Návrh Metropolitního plánu znemožňuje realizaci Záměru a jeho regulace tak neodpovídá již vydaným územním rozhodnutím a stavebním povolením, které Záměr povolily realizovat. Metropolitní plán:

- je konkrétně v rozporu s již vydanými povoleními ve vymezení koridoru trasy pozemní komunikace s označením 910-610/-/36, kterou vymezil tak, že má zasahovat do budovy podle Záměru umístěné a povolené k realizaci shora uvedenými povoleními a stavebně zahájených; dále

- Metropolitní plán ve své textové části v čl. 62 jasně neurčuje, zda je možné do zastavitelné produkční lokality umisťovat budovy sloužící pro ubytování zaměstnanců, jako jsou služební byty a ubytovací zařízení, jako to činí současný Územní plán u plochy VN.

Je tak zřejmé, že Metropolitní plán mění využití Pozemku oproti současnému stavu a to k využití pro Vlastníka omezujícím a zhoršujícím jeho vlastnické právo k Pozemku.

Z důvodu uvedených rozporů mezi již povoleným Záměrem a regulací pro Pozemek navrženou Metropolitním plánem Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku nesouhlasí.

V.

Námítky proti Metropolitnímu plánu

Při vyhodnocování stanovisek, připomínek a námitek všech dotčených osob dochází z pohledu pořizovatele MPP k posouzení

a vyhodnocení mnoha odlišných zájmů soukromých a veřejných podle níže uvedených kritérií.

1) Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci.

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů.

Zcela zásadním ve vztahu k výše nastíněné problematice je usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. **1 Ao 1/2009**. V tomto usnesení Nejvyšší správní soud mj. uzavírá:

„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. **2 Ao 4/2008**, ve kterém klade důraz na nalezení „*spravedlivé*

rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.

Důležitost vlastnického práva pak zdůrazňuje např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. **1 Ao 4/2011**, který k problematice narušení vlastnického práva při změně funkčního užití pozemku uvádí mj. následující:

„... lze nepochybně chápat územní plánování obecně a konkrétně i „funkční změnu využití pozemku“ jako zásah do majetkových práv, zde práva vlastnického. Vlastnické právo je totiž třeba v souladu s judikaturou Ústavního soudu, a především Evropského soudu pro lidská práva chápat v širokém smyslu a v souladu s římskoprávní tradicí. Obsahem vlastnického práva je tedy věc nejen držet (ius possidendi), ale i právo s věcí nakládat (ius disponendi) a požívat její plody a užitky (ius utendi et fruendi).“

V témže rozsudku Nejvyšší správní soud zmiňuje i judikaturu Evropského soudu pro lidská práva, který „se již mnohokrát v obdobných kauzách vyjádřil, že územní plánování je způsobilé zasáhnout do vlastnického práva. Změna funkčního využití pozemku, které se navrhovatelka aktivně bránila, nepochybně takovým zásahem je, protože pozemek v zastavěné části obce je nově rozdělen do dvou funkčních zón, z nichž jedna se stává sídelní zelení. Ostatně podobný případ změny funkčního využití pozemku novým územním plánem se objevil již v rozhodnutí Evropské komise pro lidská práva z roku 1994 *Berger a Huttaler proti Rakousku* (rozhodnutí Evropského soudu lidská práva ze dne 7. 4. 1994, č. stížnosti 21022/92 resp. 21023/92, dostupné v databázi HUDOC), kdy předchůdce Evropského soudu výslovně řekl, že změna funkčního využití pozemku je zásahem do vlastnických práv ve smyslu Článku 1 Protokolu 1 Evropské úmluvy o ochraně vlastnického práva a je třeba se vypořádat s otázkou, zda je zásah proporcionální. Existuje totiž celá řada typů zásahů do vlastnického práva, jejichž škála sahá od zákonného odnětí majetku přes různé typy omezení až k oblasti kontroly funkčního využití majetku (tzv. control of use of the property), o které se v tomto případě jedná. Setrval tak judikuje i český Ústavní a Nejvyšší správní soud.“

Zásady pro tvorbu územních plánů, které vyplývají z ustálené judikatury správních soudů, **nejsou v návrhu Metropolitního respektovány**, jak prokazuje Vlastník níže.

2) Předvídatelnost nové územně plánovací dokumentace a legitimní očekávání

V rámci procesu územního plánování dále platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. **8 Ao 1/2011-257**:

„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetnější k právům jednotlivce.“

Tuto zásadu současný návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku naprosto popírá. Metropolitní plán ve vztahu k Pozemku bez jakéhokoli zdůvodnění umisťuje trasu předmětné pozemní komunikace, resp. koridor pro ni vymezený, tak, že dle návrhu Metropolitního plánu trasa pozemní komunikace, resp. **vymezený koridor zabere značnou část Pozemku a u zbytku Pozemku zhoršuje jeho využitelnost**; trasa pozemní komunikace, resp. vymezený koridor pro tuto komunikaci je v kolizi s již realizovanou budovou podle Záměru. Toto vedení trasy pozemní komunikace, resp. koridoru pro ní vymezeného oproti Územnímu plánu navíc nemohlo být vůbec předpovídkáno, neboť na Pozemek byl poprvé Záměr umístěn již v roce 2008, kdy Vlastník získal územní rozhodnutí. Vlastník tak nemohl očekávat, že návrh Metropolitního plánu nebude reflektovat a zapracovávat již pravomocná územní rozhodnutí a bude navrhovat regulaci, která je v přímém rozporu s nimi.

Návrh Metropolitního plánu dále nerespektuje Vlastníkovo legitimní očekávání, že Pozemek bude moci využít v souladu a v mezích umisťovaného Záměru, který je již povolen jak územním rozhodnutím, tak stavebním povolením. V takto pokročilé fázi přípravy realizace Záměru je neočekávatelné, že nová územně plánovací dokumentace, Metropolitní plán, bude navrhovat takovou **regulaci plochy, která není v souladu s již povolenými a realizovanými záměry**.

K výše uvedenému Vlastník dodává, že navržená změna využití Pozemku Metropolitním plánem představuje zásadní zásah do jeho vlastnického práva, neboť mnohonásobně snižuje hodnotu Pozemku oproti současnému stavu a dále ohrožuje celou realizaci Záměru, který má již pravomocná povolení a byly tak do něho investovány nemalé finanční prostředky.

Ze strany pořizovatele MPP tak nebylo postupováno v souladu s principem proporcionality, když nebyla prokázána nezbytnost takového zásahu do Pozemku Vlastníka a legitimnost cílů, které by jej měly ospravedlňovat, jakož nebyl ani zajištěn soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity. Takový postup se proto jeví jako svévolný a diskriminační.

3) Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace

Jak již uvedl Vlastník v čl. II a IV tohoto podání, Pozemek je podle současného Územního plánu určený k zástavbě stavbami sloužícími výrobě, službám skladování a dalším souvisejícím službám, viz čl. II této námítky. Zároveň v souladu se současným Územním plánem došlo k povolení Záměru na Pozemku. Dále na Pozemku dle současného Územního plánu není vymezeno žádné trasování pozemní komunikace ani jakýkoliv koridor s ní vymezený.

Metropolitní plán však navrhuje na Pozemku vedení trasy pozemní komunikace, resp. Vymezuje na Pozemku koridor pro pozemní komunikaci s označením 910-610/-/36, přičemž koridor zabírá významnou část Pozemku, a nejasně v čl. 62 textové části přejímá vymezení, jaké budovy lze do na Pozemek umístit. Ani jednu ze změn regulace Pozemku Metropolitní plán neodůvodňuje, a to i přes to, že takovéto změny regulace Pozemku představují naprosto jiné funkční využití oproti současné regulaci Územním plánem. Navrhované funkční využití Pozemku Metropolitním plánem se tak dostává do hrubého nepoměru s dosavadním funkčním využitím, a to bez řádného odůvodnění.

Přitom však dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 11. 2014, čj. **4 As 141/2014–39** platí, že:

„... nelze absenci hrubého nepoměru mezi dosavadním a novým funkčním využitím dotčených pozemků odůvodnit formálním geografickým označením (Zahrádkářské kolonie), popřípadě poukazem na skutečné většinové využívání dotčeného území, nýbrž rozhodný je obsah původního a nově přijatého územního plánu týkající se určení využití dotčených pozemků.“

Je třeba si uvědomit, že odůvodnění Metropolitního plánu naprosto postrádá jakoukoliv zmínku o tom, proč bylo využití Pozemku oproti regulaci v Územním plánu tak významně omezeno. Zejména se jedná o trasování předmětné pozemní komunikace, resp. koridoru pro ní vymezeného, kdy naprosto absentuje odůvodnění přiměřenosti a proporcionality takového zásahu do Vlastníkovy vlastnického práva. To vše navíc za situace, kdy Vlastník disponuje pravomocným územním a stavebním povolením k Záměru. Není ani odůvodněno jaký cíl má nová úprava využití Pozemku sledovat a naplnit a proč sledovaný cíl nemohla naplnit současná regulace Územním plánem.

Absence tohoto odůvodnění je o to závažnější, že v tomto případě se jedná o extrémní zásah do vlastnického práva Vlastníka k Pozemku, neboť jeho stavební využití je radikálně změněno, a to vše za situace, kdy je pro Záměr již vydáno pravomocné územní a stavební povolení. V tomto případě tak nelze mluvit o tom, že by byla alespoň snaha o to, aby navrhované řešení využití Pozemku Metropolitním plánem bylo tím nejšetrnějším způsobem zásahu do vlastnického práva Vlastníka, jak požaduje např. shora uvedená ustálená judikatura správních soudů.

Jelikož řádné odůvodnění zásadní změny funkčního využití Pozemku, absentuje, vykazuje Metropolitní plán jen těžko zhojitelnou vadu, která má za následek jeho nezákonnost.

4) Respektování územního rozhodnutí jako tzv. limitu území

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 9. 2012, čj. 1 As 107/2012–139 konstatuje:

„Územní rozhodnutí (i stavební povolení) vydaná v určitém území představují tzv. „limit využití území“ ve smyslu ust. § 26 odst. 1 stavebního zákona. Koncept územního plánu tak musí respektovat vydaná pravomocná územní rozhodnutí a stavební povolení.“

Vzhledem k tomu, že pro Záměr je již vydáno pravomocné územní rozhodnutí i stavební povolení, tak jej má návrh Metropolitního plánu respektovat. Mělo by tak dojít ke změně regulace využití Pozemku v Metropolitním plánu tak, aby respektovalo vydaná veřejnoprávní povolení k Záměru. To znamená, že **na Pozemku by nemělo být vyznačeno nejen vedení pozemní komunikace s označením 910-610/-/36, ale ani s ní spojený koridor.**

Současný územní plán taktéž jako podmíněné využití Pozemku výslovně dovoluje umístit na něm ubytovací zařízení pro zaměstnance a služební byty, což bylo ostatně dovoleno i veřejnoprávními povoleními podle Záměru a tyto stavby podle Záměru jsou v současné době již i realizovány. Naproti tomu využití Pozemku podle návrhu MPP je přinejmenším nejasné a neurčité, když na Pozemku dovoluje umístit stavby pro obchod, služby, administrativu a občanskou vybavenost sloužící pro sociální služby a péči o rodiny. Zda lze pod tyto stavby, resp. povolené využití podřadit i umístění ubytovacích zařízení pro zaměstnance či služební byty, a to i s ohledem na navržené znění odst. 3 čl. 62, podle kterého se zakazuje umístit v lokalitě stavby pro bydlení a občanskou vybavenost v rozsahu, který by závažně omezoval navržené využití lokality, je tedy zcela nejasné. Co je přesně míněno výrazem „závažné omezení navrženého využití“ umístěním staveb sloužících pro ubytování či bydlení je tedy otázkou výkladu a aplikace tohoto neurčitého právního pojmu v budoucnu ať již příslušným správním

orgánem či soudem, a Vlastník je tak návrhem MPP ponecháván v nepřipustné nejistotě, zda, resp. v jakém rozsahu lze na pozemek umístit jako doplňkovou stavbu objekty sloužící k ubytování zaměstnanců. Navržená textová úprava čl. 62 MPP je tedy do té míry nejasná, nepředvídaná, že již zasahuje do práva Vlastníka na právní jistotu a předvídatelnost.

Dle názoru Vlastníka by bylo efektivnější, a to jak vzhledem k vyhnutí se následným soudním sporům o platnost Metropolitního plánu, pokud by zpracovatel Metropolitní plán přepracoval tak, aby tato územně plánovací dokumentace skutečně reflektovala již zamýšlené projekty v území, na tyto projekty reagovala a daná území skutečně do budoucna koncepčně rozvíjela, namísto, aby jen nepřesně popisovala současný stav v územích (s výjimkou transformačních ploch) a takto území konzervovala. Dle názoru Vlastníka je tento přístup i v rozporu se základním účelem územního plánování jako takového, které má území regulovat do budoucna a vývoji území stanovovat jasný koncepční směr. V případě Metropolitního plánu však v řadě lokalit dochází skutečně jen k nepřesnému popsání stavu, který je fyzicky v dané lokalitě přítomen, bez toho, aniž by byl vzat v potaz rozvojový potenciál a budoucí potřeby hl. m. Prahy. Tímto postupem by byla zajištěna nejen lepší koordinace zájmů vlastníků pozemků v dané lokalitě se zájmy pořizovatele Metropolitního plánu, ale také by se předešlo zbytečným nepřiměřeným a neodůvodněným zásahům do vlastnických práv.

5) K nemožnosti realizovat vymezenou pozemní komunikace 910 – 610/-/36

Vlastník opětovně uvádí, že na Pozemku již byla zahájena stavba v souladu se Záměrem a začaly a jsou vykonány terénní úpravy v souladu s vydanými povoleními podle Stavebního zákona. Vlastník očekává, že na Pozemku se v době přijetí Metropolitního plánu bude minimálně určitá část Záměru nacházet. To bude mít za následek faktickou nemožnost vedení předmětné pozemní komunikace v trase - koridoru navrženém Metropolitním plánem, neboť by to znamenalo nutnost zbourání Záměru. V této souvislosti Vlastník také zmiňuje nutnost mu Pozemek vyvlastnit, což krom časových komplikací, v řádu let, pro realizaci předmětné komunikace přinese i nemalé finanční náklady na vyrovnání se s Vlastníkem. Navíc není jisté, že by za podmínek, kdy trasa předmětné komunikace byla v území stabilizována již od roku 1999 vůbec došlo k vyvlastnění. Z tohoto důvodu Vlastník navrhuje zpracovateli Metropolitního plánu změnu vedení trasy pozemní komunikace 910-610/-/36 tak, aby ani trasa této komunikace ani koridor pro ni vymezený nezasahovaly do Pozemku.

VI.

Návrh změny Metropolitního plánu

Ze všech výše uvedených důvodů proto Vlastník Pozemku navrhuje změnit regulaci Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům následovně:

- Trasa pozemní komunikace včetně koridoru s označením 910-610/-/36 **bude vedena po východní hranici pozemků tak, aby ani komunikace a ani pro ni vymezený koridor nezasahovaly do Pozemku;**

- Čl. 62 odst. 2 a 3 Textové části Metropolitního plánu bude znít následovně:

*(2) V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, obchod, služby, výzkum, administrativu, sport a rekreaci, **budov ubytovacích zařízení pro zaměstnance a služebních bytů**. Dále je přípustné umisťovat doplňkové stavby a občanskou vybavenost dle čl. 143 odst. 1 písm. b) s těmito související a také dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství, městské parky a stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.*

(3) V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je nepřípustné umisťovat budovy a jiné stavby pro bydlení a občanskou vybavenost závažně omezující navržené využití lokality.

VII.

Závěr

Vlastník trvá na tom, aby využitelnost Pozemku stanovená Územním plánem a veřejnoprávními povoleními podle Stavebního zákona zůstala zachována i Metropolitním plánem. Tímto Vlastník žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážil navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu změnil tak, aby byl v souladu s územními rozhodnutími a stavebními povoleními, které dle ustálené judikatury tvoří tzv. limit v území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Koridor byl na základě požadavků podatele s ohledem na kontinuitu a vymezení VPS v dosavadním ÚP SÚ upraven v rámci veřejného projednání. Vymezený koridor odpovídá dosavadnímu ÚP SÚ

a aktuálnímu prověření dopravního řešení navazujících ploch, přesah koridoru na pozemky je adekvátní s ohledem na charakter území a předpokládanou zástavbu neomezí. MPP umožňuje využití území i v návaznosti na koridor dopravní stavby, pokud nebude samotná dopravní stavba omezena. Vymezení koridoru v širším rozsahu umožňuje v navazujících stupních dokumentace flexibilnější umístění a technické řešení dopravní stavby s ohledem na konkrétní podmínky území. Vedení na hranici zastavitelného území je ideální, s ohledem na předpokládaný charakter komunikace se nejedná o nepřekonatelnou bariéru v území – dostupnost ploch bude podobná jako dnes.

Dále uvádíme, že dle článku 167 textové části MPP se záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy. To se mimo jiné týká i záměrů, které mají vydané pravomocné územní rozhodnutí.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na

svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz?usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v?udržitelném rozvoji daného území.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytné nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033559

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 479

Podatel | **MRVÍK PŘEMYSL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZL72L

Identifikátor podání Portálu Pražana | dsek3thk

Lokalita | 600, 921

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka 01

Vyjádření

Trasa pozemní komunikace včetně koridoru s označením 910-610/-/36 bude vedena po východní hranici pozemků tak, aby ani komunikace a ani pro ni vymezený koridor nezasahovaly do Pozemku;

Odůvodnění

I.Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod číslem UZR 86566/2022, bylo oznámeno veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („Metropolitního plánu“), které se konalo dne 30. 5. 2022 a také dne 23. 6. 2022.

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku nesouhlasil, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 30. 06. 2022 uplatnil ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („Stavební zákon z roku 2006“), námítky k Metropolitnímu plánu (dále jen „Původní námítky“).

V rámci Původních námítek Vlastník navrhl změnit regulaci Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku tak, aby:

Trasa pozemní komunikace s označením 910-610/-/36 byla vedena po východní hranici

pozemků tak, jak je tomu v současném územním plánu;

Výšková regulace na Pozemku byla upravena na rozmezí podlažnosti 6 (4 až 6 RNP)

Čl. 62 odst. 2 Textové části MPP doplnit tak, aby zněl:

„V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, obchod, služby, výzkum, administrativu, sport a rekreaci, budov ubytovacích zařízení pro zaměstnance a služebních bytů, a podmínky, že nedojde k závažnému omezení produkčního využití lokality“. Dále je přípustné umisťovat doplňkové stavby s těmito související a také dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství, městské parky.“

Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání zajistil pořizovatel úpravu Metropolitního plánu ve smyslu § 53 odst. 1 a 2 Stavebního zákona z roku 2006 a rozhodl o konání opakovaného veřejného projednání.

Veřejnou vyhláškou – oznámením Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, zveřejněna na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy ode dne 20. 10. 2025 do dne 03. 12. 2025 včetně, bylo oznámeno opakované veřejné projednání a vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („Metropolitního plánu“ nebo „MPP“), a vyhodnocení vlivů Metropolitního plánu na udržitelný rozvoj území („VVURÚ“) které se konalo dne 19. 11. 2025 a dne 26. 11. 2025.

Upravený návrh MPP se podle § 53 odst. 2 věty třetí Stavebního zákona z roku 2006 v opakovaném veřejném projednání projednává v rozsahu těchto úprav – měněných částí. Dle § 52 odst. 3 Stavebního zákona z roku 2006 ve spojení s § 172 odst. 1 a 5 a § 39 odst. 1 správního řádu lze nejpozději do 7 dnů ode dne druhého termínu opakovaného veřejného projednání, tj. do 03. 12. 2025 včetně, uplatnit námítky k MPP.

Vzhledem k Původním námítkám Vlastníka:

Upraveným MPP došlo ke k částečné změně vedení trasy komunikace s označením 910-610/-/36 tak, že již nevede středem Pozemku, ale po jeho východní hranici; koridor trasy komunikace s označením 910-610/-/36 však stále zasahuje do podstatné části Pozemku. Původní námitce Vlastníka tak bylo vyhověno jen částečně, resp. z pohledu jejího smyslu a účelu jí fakticky vyhověno nebylo.

Upraveným MPP došlo ke změně výškové regulace na Pozemku z původního návrhu 2 RNP na 4 RNP a této původní námitce Vlastníka tak bylo upraveným MPP vyhověno.

Upraveným MPP došlo k úpravě znění čl. 62 Textové části MPP takto:

Hlavním využitím zastavitelné produkční lokality nebo plochy je průmyslové a logistické zázemí města s vyšší zátěží území. Je vymezena pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení.

V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, obchod, služby, výzkum, administrativu, sport a rekreaci. Dále je přípustné umisťovat doplňkové stavby a občanskou vybavenost dle čl. 143 odst. 1 písm. b) s těmito související a také dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství, městské parky a stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je nepřípustné umisťovat budovy a jiné stavby pro bydlení a občanskou vybavenost závažně omezující navržené využití lokality.

Původní námitce Vlastníka tak bylo vyhověno jen částečně resp. z pohledu jejího smyslu a účelu jí fakticky vyhověno nebylo.

S ohledem na skutečnost, že Původním námitkám Vlastníka bylo vyhověno jen částečně, případně nebylo fakticky vyhověno vůbec, Vlastník s návrhem upraveného MPP ve vztahu k Pozemku nesouhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 03. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 a § 53 Stavebního zákona z roku 2006 námitky k upravenému MPP.

II.

Současná regulace územním plánem

Současný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („Územní plán“) zařazuje Pozemek převážně do funkční plochy VN (nerušící výroby a služeb) s kódem míry využití plochy D, malou částí Pozemek zasahuje i do plochy IZ (izolační zeleň). Pozemek se nachází na okraji produkčně-logistického areálu. Ze své severní strany Pozemek sousedí s pozemní komunikací vedené ulicí Toužimská, z východní strany sousedí s plochou letiště Letňany.

Obr. 1 – regulace Pozemku současným Územním plánem včetně trasy vedení pozemní Komunikace

Dle současné platné regulace dle Územního plánu je možné na Pozemku realizovat následující záměry, jak je uvádí Územní plán u funkčnímu využití plochy VN:

„Hlavní využití:

Plochy sloužící pro umístění výroby a služeb všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch, které nesmějí svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí nad přípustnou mírou.

Přípustné využití:

Dvory pro údržbu pozemních komunikací, veterinární zařízení, zařízení záchranného bezpečnostního systému, archivy a depozitáře, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², zařízení veřejného stravování, administrativní zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, sběrný surovin, sběrné dvory, manipulační plochy.

Školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, zařízení pro výzkum (související s hlavním využitím). Parkovací a odstavné plochy, garáže, drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytovací zařízení pro zaměstnance, služební byty.“

Výšková regulace není v tomto případě Územním plánem určena a řídí se tak ustanoveními nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších změn („PSP“). Dle této regulace je v území přítomna IV. výšková hladina, tzn. stavby s regulovanou výškou do 16 metrů. Při průměrné výšce 3,2 metru na 1 NP to znamená, že je možné na Pozemku realizovat stavby až o 5 NP.

Obr. 2 – výšková hladina v území dle ÚAP

III.

Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Metropolitní plán zařazuje Pozemek do lokality 600 / Letov. Tato plocha je Metropolitním plánem definována označením Z (08) P [S], tedy jako stabilizovanou zastavitelnou stavební lokalitu s produkční strukturou se zastavitelným produkčním využitím.

Obr. 3 – regulace Pozemků navržená Metropolitním plánem

Na Pozemku je dále dle Metropolitního plánu vyznačen koridor pro vedení pozemní komunikace s označením 910-610/-/36, která zabírá podstatnou část Pozemku.

Obr. 4 – znázornění navržené trasy pozemní komunikace skrze Pozemek Metropolitním plánem

IV.

Záměr Vlastníka

Vlastník je v současné době v procesu realizace svého stavebního záměru na Pozemku. Stavební záměr spočívá v realizaci stavby dvou víceúčelových administrativních budov o 1 PP a 3 NP, půdorysu 44 x 19 m, resp. 40 x 19 m, a regulované výšce dle PSP 12,5 metru od úrovně terénu, která je stanovena na +273,500 m. n. m. V 1. PP budou umístěny garáže a technické zázemí, 1. NP tvoří sociální zázemí a administrativní prostory, 2 NP tvoří pouze administrativní prostory a ve 3. NP jsou umístěny služební byty o dispozici 1+kk, které mají sloužit pro dlouhodobější ubytování zaměstnanců („Záměr“).

Pro realizaci Záměru má již vlastník vydána všechna potřebná povolení, tj. územní rozhodnutí a stavební povolení. Všechna tato povolení jsou v právní moci. Na Pozemku již započaly i první terénní úpravy, nicméně z důvodu nejprve krize ve stavebnictví způsobené jak následky nemoci Covid-19 a jejího vlivu na dodavatelské řetězce, tak válkou na Ukrajině, není Vlastník schopen odhadnout, kdy bude Záměr dokončen. Územní rozhodnutí a stavební povolení, včetně všech změn tvořilo přílohy č. 2–9 Původních námítek a Vlastník na tyto přílohy proto již jen odkazuje.

Návrh Metropolitního plánu znemožňuje realizaci Záměru a jeho regulace tak neodpovídá již vydaným územním rozhodnutím a stavebním povolením, které Záměr povolily realizovat. Metropolitní plán:

je konkrétně v rozporu s již vydanými povoleními ve vymezení koridoru trasy pozemní komunikace s označením 910-610/-/36, kterou vymezil tak, že má zasahovat do budovy podle Záměru umístěné a povolené k realizaci shora uvedenými povoleními

a stavebně zahájených; dále Metropolitní plán ve své textové části v čl. 62 jasně neurčuje, zda je možné do zastavitelné produkční lokality umisťovat budovy sloužící pro ubytování zaměstnanců, jako jsou služební byty a ubytovací zařízení, jako to činí současný Územní plán u plochy VN.

Je tak zřejmé, že Metropolitní plán mění využití Pozemku oproti současnému stavu a to k využití pro Vlastníka omezujícím a zhoršujícím jeho vlastnické právo k Pozemku.

Z důvodu uvedených rozporů mezi již povoleným Záměrem a regulací pro Pozemek navrženou Metropolitním plánem Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku nesouhlasí.

V.

Námítky proti Metropolitnímu plánu

Při vyhodnocování stanovisek, připomínek a námitek všech dotčených osob dochází z pohledu pořizovatele MPP k posouzení a vyhodnocení mnoha odlišných zájmů soukromých a veřejných podle níže uvedených kritérií.

Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak

i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci.

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů.

Zcela zásadním ve vztahu k výše nastíněné problematice je usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009. V tomto usnesení Nejvyšší správní soud mj. uzavírá:

„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. 2 Ao 4/2008, ve kterém klade důraz na nalezení

„spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.“

Důležitost vlastnického práva pak zdůrazňuje např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. 1 Ao 4/2011, který k problematice narušení vlastnického práva při změně funkčního užití pozemku uvádí mj. následující:

„... lze nepochybně chápat územní plánování obecně a konkrétně i „funkční změnu využití pozemku“ jako zásah do majetkových práv, zde práva vlastnického. Vlastnické právo je totiž třeba v souladu s judikaturou Ústavního soudu, a především Evropského soudu pro lidská práva chápat v širokém smyslu a v souladu s římskoprávní tradicí. Obsahem vlastnického práva je tedy věc nejen držet (*ius possidendi*), ale i právo s věcí nakládat (*ius disponendi*) a požívat její plody a užítky (*ius utendi et fruendi*).“

V témže rozsudku Nejvyšší správní soud zmiňuje i judikaturu Evropského soudu pro lidská práva, který „se již mnohokrát v obdobných kauzách vyjádřil, že územní plánování je způsobilé zasáhnout do vlastnického práva. Změna funkčního využití pozemku, které se navrhovatelka aktivně bránila, nepochybně takovým zásahem je, protože pozemek v zastavěné části obce je nově rozdělen do dvou funkčních zón, z nichž jedna se stává sídelní

zelení. Ostatně podobný případ změny funkčního využití pozemku novým územním plánem se objevil již v rozhodnutí Evropské komise pro lidská práva z roku 1994 Berger a Huttaler proti Rakousku (rozhodnutí Evropského soudu lidská práva ze dne 7. 4. 1994, č. stížnosti 21022/92 resp. 21023/92, dostupné v databázi HUDOC), kdy předchůdce Evropského soudu výslovně řekl, že změna funkčního využití pozemku je zásahem do vlastnických práv ve smyslu Článku 1 Protokolu 1 Evropské úmluvy o ochraně vlastnického práva a je třeba se vypořádat s otázkou, zda je zásah proporcionální. Existuje totiž celá řada typů zásahů do vlastnického práva, jejichž škála sahá od zákonného odnětí majetku přes různé typy omezení až k oblasti kontroly funkčního využití majetku (tzv. control of use of the property), o které se v tomto případě jedná. Setrvale tak judikuje i český Ústavní a Nejvyšší správní soud.“

Zásady pro tvorbu územních plánů, které vyplývají z ustálené judikatury správních soudů, nejsou v návrhu Metropolitního respektovány, jak prokazuje Vlastník níže.

Předvídatelnost nové územně plánovací dokumentace a legitimní očekávání

V rámci procesu územního plánování dále platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. 8 Ao 1/2011-257:

„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce.“

Tuto zásadu současný návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku naprosto popírá. Metropolitní plán ve vztahu k Pozemku bez jakéhokoliv zdůvodnění umísťuje trasu předmětné pozemní komunikace, resp. koridor pro ni vymezený, tak, že dle návrhu Metropolitního plánu trasa pozemní komunikace, resp. vymezený koridor zabere značnou část Pozemku a u zbytku Pozemku zhoršuje jeho využitelnost; trasa pozemní komunikace, resp. vymezený koridor pro tuto komunikaci je v kolizi s již realizovanou budovou podle Záměru. Toto vedení trasy pozemní komunikace, resp. koridoru pro ni vymezeného oproti Územnímu plánu navíc nemohlo být vůbec předpovídáno, neboť na Pozemek byl poprvé Záměr umístěn již

v roce 2008, kdy Vlastník získal územní rozhodnutí. Vlastník tak nemohl očekávat, že návrh Metropolitního plánu nebude reflektovat a zpracovávat již pravomocná územní rozhodnutí a bude navrhovat regulaci, která je v přímém rozporu s nimi.

Návrh Metropolitního plánu dále nerespektuje Vlastníkovo legitimní očekávání, že Pozemek bude moci využít v souladu a v mezích umísťovaného Záměru, který je již povolen jak územním rozhodnutím, tak stavebním povolením. V takto pokročilé fázi přípravy realizace Záměru je neočekávatelné, že nová územně plánovací dokumentace, Metropolitní plán, bude navrhovat takovou regulaci plochy, která není v souladu s již povolenými a realizovanými záměry.

K výše uvedenému Vlastník dodává, že navržená změna využití Pozemku Metropolitním plánem představuje zásadní zásah do jeho vlastnického práva, neboť mnohonásobně snižuje hodnotu Pozemku oproti současnému stavu a dále ohrožuje celou realizaci Záměru, který má již pravomocná povolení a byly tak do něho investovány nemalé finanční prostředky.

Ze strany pořizovatele MPP tak nebylo postupováno v souladu s principem proporcionality, když nebyla prokázána nezbytnost takového zásahu do Pozemku Vlastníka a legitimnost cílů, které by jej měly ospravedlňovat, jakož nebyl ani zajištěn soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity. Takový postup se proto jeví jako svévolný a diskriminační.

Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace

Jak již uvedl Vlastník v čl. II a IV tohoto podání, Pozemek je podle současného Územního plánu určený k zástavbě stavbami sloužícími výrobě, službám skladování a dalším souvisejícím službám, viz čl. II této námítky. Zároveň v souladu se současným Územním plánem došlo k povolení Záměru na Pozemku. Dále na Pozemku dle současného Územního plánu není vymezeno žádné trasování pozemní komunikace ani jakýkoliv koridor s ní vymezený.

Metropolitní plán však navrhuje na Pozemku vedení trasy pozemní komunikace, resp. Vymezuje na Pozemku koridor pro pozemní komunikaci s označením 910-610/-/36, přičemž koridor zabírá významnou část Pozemku, a nejasně v čl. 62 textové části přejímá vymezení, jaké budovy lze do na Pozemek umístit. Ani jednu ze změn regulace Pozemku Metropolitní plán neodůvodňuje, a to i přes to, že takovéto změny regulace Pozemku představují naprosto jiné funkční využití oproti současné regulaci Územním plánem. Navrhované funkční využití Pozemku Metropolitním plánem se tak dostává do hrubého nepoměru s dosavadním funkčním využitím, a to bez řádného odůvodnění.

Přitom však dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 11. 2014, čj. 4 As 141/2014–39 platí, že:

„... nelze absenci hrubého nepoměru mezi dosavadním a novým funkčním využitím dotčených pozemků odůvodnit formálním geografickým označením (Zahrádkářské kolonie), popřípadě poukazem na skutečné většinové využívání dotčeného území, nýbrž rozhodný je obsah původního a nově přijatého územního plánu týkající se určení využití dotčených pozemků.“

Je třeba si uvědomit, že odůvodnění Metropolitního plánu naprosto postrádá jakoukoliv zmínku o tom, proč bylo využití Pozemku oproti regulaci v Územním plánu tak významně omezeno. Zejména se jedná o trasování předmětné pozemní komunikace, resp. koridoru pro ní vymezeného, kdy naprosto absentuje odůvodnění přiměřenosti a proporcionality takového zásahu do Vlastníkovy vlastnického práva. To vše navíc za situace, kdy Vlastník disponuje pravomocným územním a stavebním povolením k Záměru. Není ani odůvodněno jaký cíl má nová úprava využití Pozemku sledovat a naplnit a proč sledovaný cíl nemohla naplnit současná regulace Územním plánem. Absence tohoto odůvodnění je o to závažnější, že v tomto případě se jedná o extrémní zásah do vlastnického práva Vlastníka k Pozemku, neboť jeho stavební využití je radikálně změněno, a to vše za situace, kdy je pro Záměr již vydáno pravomocné územní a stavební povolení. V tomto případě tak nelze mluvit o tom, že by byla alespoň snaha o to, aby navrhované řešení využití Pozemku Metropolitním plánem bylo tím nejšetrnějším způsobem zásahu do vlastnického práva Vlastníka, jak požaduje např. shora uvedená ustálená judikatura správních soudů.

Jelikož řádné odůvodnění zásadní změny funkčního využití Pozemku, absentuje, vykazuje Metropolitní plán jen těžko zhojitelnou vadu, která má za následek jeho nezákonnost.

Respektování územního rozhodnutí jako tzv. limitu území

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 9. 2012, čj. 1 As 107/2012–139 konstatuje:

„Územní rozhodnutí (i stavební povolení) vydaná v určitém území představují tzv. „limit využití území“ ve smyslu ust. § 26 odst. 1 stavebního zákona. Koncept územního plánu tak musí respektovat vydaná pravomocná územní rozhodnutí a stavební povolení.“

Vzhledem k tomu, že pro Záměr je již vydáno pravomocné územní rozhodnutí i stavební povolení, tak jej má návrh Metropolitního plánu respektovat. Mělo by tak dojít ke změně regulace využití Pozemku v Metropolitním plánu tak, aby respektovalo vydaná veřejnoprávní povolení k Záměru. To znamená, že na Pozemku by nemělo být

vyznačeno nejen vedení pozemní komunikace s označením 910-610/-/36, ale ani s ní spojený koridor.

Současný územní plán taktéž jako podmíněné využití Pozemku výslovně dovoluje umístit na něm ubytovací zařízení pro zaměstnance a služební byty, což bylo ostatně dovoleno i veřejnoprávními povoleními podle Záměru a tyto stavby podle Záměru jsou v současné době již i realizovány. Naproti tomu využití Pozemku podle návrhu MPP je přinejmenším nejasné a neurčité, když na Pozemku dovoluje umístit stavby pro obchod, služby, administrativu a občanskou vybavenost sloužící pro sociální služby a péči o rodiny. Zda lze pod tyto stavby, resp. povolené využití podřadit i umístění ubytovacích zařízení pro zaměstnance či služební byty, a to i s ohledem na navržené znění odst. 3 čl. 62, podle kterého se zakazuje umístit v lokalitě stavby pro bydlení a občanskou vybavenost v rozsahu, který by závažně omezoval navržené využití lokality, je tedy zcela nejasné. Co je přesně míněno výrazem „závažné omezení navrženého využití“ umístěním staveb sloužících pro ubytování či bydlení je tedy otázkou výkladu a aplikace tohoto neurčitého právního pojmu v budoucnu ať již příslušným správním orgánem či soudem, a Vlastník je tak návrhem MPP ponecháván v nepřipustné nejistotě, zda, resp. v jakém rozsahu lze na pozemek umístit jako doplňkovou stavbu objekty sloužící k ubytování zaměstnanců. Navržená textová úprava čl. 62 MPP je tedy do té míry nejasná, nepředvídaná, že již zasahuje do práva Vlastníka na právní jistotu a předvídatelnost.

Dle názoru Vlastníka by bylo efektivnější, a to jak vzhledem k vyhnutí se následným soudním sporům o platnost Metropolitního plánu, pokud by zpracovatel Metropolitní plán přepracoval tak, aby tato územně plánovací dokumentace skutečně reflektovala již zamýšlené projekty v území, na tyto projekty reagovala a daná území skutečně do budoucna koncepčně rozvíjela, namísto, aby jen nepřesně popisovala současný stav v územích (s výjimkou transformačních ploch) a takto území konzervovala. Dle názoru Vlastníka je tento přístup i v rozporu se základním účelem územního plánování jako takového, které má území regulovat do budoucna a vývoji území stanovovat jasný koncepční směr. V případě Metropolitního plánu však v řadě lokalit dochází skutečně jen k nepřesnému popsání stavu, který je fyzicky v dané lokalitě přítomen, bez toho, aniž by byl vzat v potaz rozvojový potenciál a budoucí potřeby hl. m. Prahy. Tímto postupem by byla zajištěna nejen lepší koordinace zájmů vlastníků pozemků v dané lokalitě se zájmy pořizovatele Metropolitního plánu, ale také by se předešlo zbytečným nepřiměřeným a neodůvodněným zásahům do vlastnických práv.

K nemožnosti realizovat vymezenou pozemní komunikace 910 – 610/-/36

Vlastník opětovně uvádí, že na Pozemku již byla zahájena stavba v souladu se Záměrem a začaly a jsou vykonány terénní úpravy v souladu s vydanými povoleními podle Stavebního zákona. Vlastník očekává, že na Pozemku se v době přijetí Metropolitního plánu bude minimálně určitá část Záměru nacházet. To bude mít za následek faktickou nemožnost vedení předmětné pozemní komunikace v trase - koridoru navrženém Metropolitním plánem, neboť by to znamenalo nutnost zbourání Záměru. V této souvislosti Vlastník také zmiňuje nutnost mu Pozemek vyvlastnit, což krom časových komplikací, v řádu let, pro realizaci předmětné komunikace přinese i nemalé finanční náklady na vyrovnání se s Vlastníkem.

Navíc není jisté, že by za podmínek, kdy trasa předmětné komunikace byla v území stabilizována již od roku 1999 vůbec došlo k vyvlastnění. Z tohoto důvodu Vlastník navrhuje zpracovateli Metropolitního plánu změnu vedení trasy pozemní komunikace 910-610/-/36 tak, aby ani trasa této komunikace ani koridor pro ni vymezený nezasahovaly do Pozemku.

VI.

Návrh změny Metropolitního plánu

Ze všech výše uvedených důvodů proto Vlastník Pozemku navrhuje změnit regulaci

Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům následovně:

Trasa pozemní komunikace včetně koridoru s označením 910-610/-/36 bude vedena po východní hranici pozemků tak, aby ani komunikace a ani pro ni vymezený koridor nezasahovaly do Pozemku;

Čl. 62 odst. 2 a 3 Textové části Metropolitního plánu bude znít následovně:

V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umístování budov a jiných staveb) pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, obchod, služby, výzkum, administrativu, sport a rekreaci, budov ubytovacích zařízení pro zaměstnance a služebních bytů. Dále je přípustné umísťovat doplňkové stavby a občanskou vybavenost dle čl. 143 odst. 1 písm. b) s těmito související a také dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství, městské parky a stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je nepřípustné umísťovat budovy a jiné stavby pro bydlení a občanskou vybavenost závažně omezující navržené využití lokality.

Přílohy:

Výpis z katastru nemovitostí;

Územní rozhodnutí k Záměru vydané Úřadem MČ Praha 18, č. j. MC18/473/2008/OVÚR/Já ze dne 30. 10. 2008 – založeno již s Původními námítkami ze dne 30. 06. 2025;

Rozhodnutí o změně územního rozhodnutí k Záměru vydané Úřadem MČ Praha 18, č. j. MC18/516-3/2009/OVÚR/Já ze dne 2. 9. 2009– založeno již s Původními námítkami ze dne

30. 06. 2025; ,

Rozhodnutí o prodloužení doby platnosti územního rozhodnutí k Záměru vydané Úřadem MČ Praha 18, č. j. MC18/767-3/2010/OVÚR/Já ze dne 21. 12. 2010– založeno již s Původními námítkami ze dne 30. 06. 2025;

Rozhodnutí o změně územního rozhodnutí k Záměru vydané Úřadem MČ Praha 18, č. j. MC18/57-5/2011/OVÚR/Já ze dne 24. 5. 2011– založeno již s Původními námítkami ze dne 30. 06. 2025;

Stavební povolení k Záměru vydané Úřadem MČ Praha 18 č. j. MC18/93/2013/OVÚR/Vě ze dne 8. 4. 2013– založeno již s Původními námítkami ze dne 30. 06. 2025;

Rozhodnutí o prodloužení platnosti stavebního povolení k Záměru vydané Úřadem MČ Praha 18, č. j. MC18 4829/2018 OVÚR ze dne 13. 12. 2018– založeno již s Původními námítkami ze dne 30. 06. 2025;

Rozhodnutí o změně stavby před jejím dokončením k Záměru vydané Úřadem MČ Praha 18, č. j. MC18 11517/2018 OVÚR ze dne 24. 4. 2018– založeno již s Původními námítkami ze dne 30. 06. 2025;

Stavební povolení k Záměru vydané Úřadem MČ Praha 18, č. j. MC18 7476/2021 OVÚR ze dne 10. 5. 2021– založeno již s Původními námítkami ze dne 30. 06. 2025.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Koridor byl na základě požadavků podatele s ohledem na kontinuitu a vymezení VPS v dosavadním ÚP SÚ upraven v rámci veřejného projednání. Vymezený koridor odpovídá dosavadnímu ÚP SÚ

a aktuálnímu prověření dopravního řešení navazujících ploch, přesah koridoru na pozemky je adekvátní s ohledem na charakter území a předpokládanou zástavbu neomezí. MPP umožňuje využití území i v návaznosti na koridor dopravní stavby, pokud nebude samotná dopravní stavba omezena. Vymezení koridoru v širším rozsahu umožňuje v navazujících stupních dokumentace flexibilnější umístění a technické řešení dopravní stavby s ohledem na konkrétní podmínky území. Vedení na hranici zastavitelného území je ideální, s ohledem na předpokládaný charakter komunikace se nejedná o nepřekonatelnou bariéru v území – dostupnost ploch bude podobná jako dnes.

Dále uvádíme, že dle článku 167 textové části MPP se záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy. To se mimo jiné týká i záměrů, které mají vydané pravomocné územní rozhodnutí.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na

svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz?usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v?udržitelném rozvoji daného území.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytné nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033560

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 479

Podatel | **MRVÍK PŘEMYSL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZL72L

Identifikátor podání Portálu Pražana | dsek3thk

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Námítka 02

Vyjádření

Čl. 62 odst. 2 a 3 Textové části Metropolitního plánu bude znít následovně:

V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, obchod, služby, výzkum, administrativu, sport a rekreaci, budov ubytovacích zařízení pro zaměstnance a služebních bytů. Dále je přípustné umisťovat doplňkové stavby a občanskou vybavenost dle čl. 143 odst. 1 písm. b) s těmito související a také dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství, městské parky a stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je nepřípustné umisťovat budovy a jiné stavby pro bydlení a občanskou vybavenost závažně omezující navržené využití lokality.

Odůvodnění

Viz ID 3033559.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedené úpravy, které byly předmětem projednání textové části včetně článku čl. 62, se netýkaly možnosti ubytování a služebních bytů, respektive jejich nepřipustění v daných plochách a lokalitách dle požadovaného textu. Z výše uvedených důvodů lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že Požadavek podatele je umožněn navrženým zněním článku 62 odst. 3, a to i přesto, že požadavek není explicitně vyjádřen v článku 62 odstavce 2.

Článek 62 odst. 3 stanovuje, že: "V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je nepřípustné umisťovat budovy a jiné stavby pro bydlení a občanskou vybavenost závažně omezující navržené využití lokality."

Pokud budovy a jiné stavby pro bydlení a občanskou vybavenost nepovedou k závažnému omezení navrženému využití lokality, tak je možné je umístit.

Umožnění umístování ubytovacích zařízení a služebních bytů navazuje na ÚP SÚ, který v produkčních plochách tyto funkce připouští v režimu podmíněně přípustného využití.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

ID 3033493

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 480

Podatel | **VEDRAL PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZSUBC

Identifikátor podání Portálu Pražana | c2m96tkj

Lokalita | 114, 510, 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Námítka proti změnám ze zastavitelných transformačních ploch s obytným využitím: 411/115/2367 a 411/115/2368 a 411/510/2460. Žádám o navrácení k zastavitelným transformačním plochám s rekreačním využitím a jejich zmenšení na minimum dle původního územního plánu.

Odůvodnění

Ztráta přírodní městské zeleně, nesouhlasím s vykácením vzrostlých stromů, se zánikem zeleně pro hnízdění ptactva, se ztrátou pěších komunikací bez náhrady, což bude mít destruktivní dopad na klimatické podmínky v lokalitě, povede k tvorbě tepelného ostrova a významného nárůstu hluku.

Část půdy v šikmém stoupajícím terénu je písčítá, včetně navážky, a proto se jeví nestabilní pro výstavbu. Hrozí též narušení základů stávajících okolních staveb.

Přírůstek nových obyvatel v souvislosti s novou výstavbou. Vnímám další plánování výstavby v rozsahu dle MP jako hrozbu pro extrémní zahuštění lokality s jasným negativním vlivem

na sousedské soužití a moji osobní kvalitu života. Již současná infrastruktura je mezní a v návrhu nejsou žádná omezení pro stavitele vedoucí k validnímu zlepšení, která by nabízela řešení prostupnosti lokality se zachováním přírodního rázu, lepší obslužnost a bezpečnost sportovišť, zlepšení občanské vybavenosti. Pro přistěhované obyvatele bude taková lokalita pastí.

Násobný přírůstek počtu aut a ztráta současných 40 parkovacích míst. Již nyní je lokalita zcela vyčerpána z hlediska silničního

provozu, bezpečnosti a parkovací kapacity. S novou výstavbou dle nových regulativů pro stavitele, tj. několika stovkami nových bytů, lze předpokládat přibývání aut a dalších obslužných dopravních prostředků, které povede ke zintenzivnění dopravy a nemožnosti hladkého provozu stávajících ulic, nemožnosti adekvátního parkování a k celkovému zhoršení bezpečnosti pohybu chodců v lokalitě. Zjevně by tak zanikla současná parkovací místa

v ulici K Sadu bez náhrady a parkovaná auta by byla vytlačena do již přetížené ulice Písečná.

Pro místní současné obyvatele by tento stav byl neřešitelný. Pro tuto výstavbu není vyhotovena žádná aktuální dopravní studie. Současná podoba Metropolitního plánu nestanoví přesné podmínky

pro dopravní obslužnost, kapacitu komunikací, vybudování parkovacích stání a pěších komunikací. Vzhledem k místně příslušné základní škole se v ulicích pohybují stovky dětí pěšky. Nový návrh Metropolitního plánu v této lokalitě ohrožuje bezpečnost, plynulý provoz a životní standard obyvatel. Žádám o zmenšení výstavby na minimum tak, aby zasahovala jen do rekreačního

sportovního areálu a nijak nezasahovala do ulic K Sadu a Písečná, včetně stávajících zelených ploch.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Z hlediska požadavku na navrácení ploch s rekreačním využitím se jedná o transformační plochy (411/115/2368 a 411/115/2367) vymezené v Metropolitním plánu v lokalitě 115/U Čimického háje, které byly dle ÚP SÚ vymezeny jako plocha s rozdílným způsobem využití SP - sportu. Tato plocha s rozdílným způsobem využití byla dle ÚP SÚ zařazena do kategorie sportu a rekreace, tj. nejednalo se o přímo určující plochu s rekreačním využitím, jako např. plochy s rozdílným způsobem využití SO - oddechu, které svým hlavním využitím slouží rekreaci. Plochy SP dle ÚP SÚ jsou zastavitelné. Transformační plocha 411/510/2460 je Metropolitním plánem navržena dle ÚP SÚ v zastavitelném území, v menším rozsahu plochy s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené. Transformační plocha 411/115/2367 částečně zasahuje do plochy s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná (dle ÚP SÚ), v omezeném rozsahu a v kontinuitě změny Z3521.

Transformační plocha 411/115/2367 má v Metropolitním plánu, oproti výše uvedené změně ÚP SÚ Z 3521, nižší kapacity, včetně zastropování výšky (ÚP SÚ výškovou regulaci neobsahoval). Zároveň

je tato plocha podmíněna plánovací smlouvou. Plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase. Pomocí tohoto nástroje může být, v rámci dohody příslušných aktérů, kompenzován deficit veřejné (rekreační) vybavenosti.

Transformační plocha 411/115/2368 je vymezena v kontinuitě ÚP SÚ, resp. jeho změn pořizovaných na základě usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy, konkrétně v souladu se změnou Z 3521, která v těchto místech navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy G. Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Z_z , Z_v , Z_{max} zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ pro koeficient G, tj. G+.

Transformační plocha 411/510/2460 je vymezena v rámci zastavitelného, stabilizovaného území plochy s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené dle ÚP SÚ. Koeficienty jsou odvozeny přiměřeně navrhovanému rozvoji při významné ul. Čimická (navrhovaná míra využití této plochy nepřevyšuje koeficient podlažních ploch dle ÚP SÚ G+). Současně se jedná o plochu situovanou na nároží bloku vymezeného ul. Čimická/Písečná. Nárožní parcely v rámci městského bloku tradičně vykazují vyšší míru zastavitelnosti a objemové kapacity. Především se jedná o jejich polohový význam v urbánní struktuře. Nároží představuje exponovaný bod v uliční síti, často fungující jako orientační prvek a vizuální akcent.

Transformační a rozvojové plochy se stanovenými regulativy (zejména ve smyslu míry využití území či prostorového uspořádání) představují z hlediska územního plánování transparentnější a předvídatelnější nástroj rozvoje než stabilizovaná území bez jednoznačně definovaných kvantitativních parametrů. Jednoznačně stanovené regulativy (koeficient maximálního zastavění budovami, koeficient základního zastavění budovami, koeficient základní podlažnosti, viz čl. 95 a 96 textové části Metropolitního plánu) minimalizují prostor pro rozdílné výklady při rozhodování stavebních úřadů. Oproti tomu stabilizovaná území, kde není uvedena míra využití ploch, jsou založena na pojmech jako je charakter území a urbanistická struktura (včetně hodnot výškových hladin) uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy, což může vést k nejednotné rozhodovací praxi a právní nejistotě účastníků řízení.

Stanovení konkrétních regulativů v transformačních a rozvojových plochách umožňuje koncepční řešení změn v území, včetně koordinace rozvoje s kapacitami veřejné infrastruktury. Konkrétní regulativy umožňují nastavit limity budoucí výstavby tak, aby nedocházelo k přetěžování území (nebo např. nepřiměřenému zahušťování, zhoršení kvality prostředí nebo narušení urbanistické koncepce). Jednoznačná pravidla snižují prostor pro spory mezi investory, veřejností a správními orgány.

Výše uvedené transformační plochy nejsou vymezeny na úkor zelených (nezastavitelných) ploch, až na drobné korekce - koncepční neponechání - zbytkových ploch. Současně Metropolitní plán zavádí a stanovuje závazný regulativ parku ve volné zástavbě (výhradně v modernistické struktuře). Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v dosud platném ÚP SÚ ekvivalent. Součástí ÚP byl pouze informativní prvek pro vymezení území se zvýšenou ochranou zeleně (výkres č. 31 - Podrobné členění ploch zeleně), který však neobsahoval regulaci pro omezení zastavitelnosti těchto ploch. V parku ve volné zástavbě (který je vymezen v rámci sídliště Šutka) stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami.

Metropolitní plán v rámci zastavitelné obytné lokality a plochy využití pro sport neznemožňuje. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umístování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci.

Dle Územně analytických podkladů HMP (ÚAP) jsou podle §62 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) nástrojem územního plánování, jehož cílem je zejména průběžně zjišťovat a vyhodnocovat stav a vývoj území. ÚAP slouží jako odborný podklad při plánování rozvoje území včetně přípravy územního plánu města a dalších dokumentací) nejsou v dotčené lokalitě (lokality 510/Sídliště Šutka a 115/U Čimického háje) vymezeny přírodní limity. V lokalitě 115/U Čimického háje je vymezen koridor územního systému ekologické stability (obdobně jako v ÚP SÚ), který není navrhovaným řešením Metropolitního plánu dotčen.

V rámci plochy s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná (dle ÚP SÚ) došlo v Metropolitním plánu většinou k vymezení plochy rezervované pro doplnění veřejné vybavenosti - rekreační vybavenost. Funkční využití této plochy se oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání nezměnilo, ve smyslu tohoto určení se nejedná o měněnou část.

Doprava v klidu je řešena v navazujících řízeních příslušného záměru a vyplývá z Nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024 - Nařízení hlavního města Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), které musí konkrétní záměr respektovat.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Strategie adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu, další klimatické závazky a evropská legislativa jsou v Metropolitním plánu zohledněny. Pořizovatel konstatuje, že k cílům vytyčeným v těchto strategiích v mnoha případech návrh Metropolitního plánu mířil již ve

své původní podobě návrhu pro společném jednání (2018) a časově jim předcházel. Na druhou stranu však územní plán nemůže nahrazovat sektorové nástroje jako monitoring, provozní opatření apod. Územní plán má zákonem konkrétně vymezené pole působnosti. Územní plánování vytváří podmínky v území, není tedy nástrojem exekutivním a není tedy s to zajistit nebo garantovat konkrétní změny v území. Může je nastavením podmínek pouze podporovat, umožňovat anebo jim naopak bránit. Územní plán nedokáže zajistit započetí přípravy, schválení nebo dokonce financování záměru a nedokáže tedy garantovat jeho realizaci. Slouží pouze pro stanovení koncepce území a vytvoření podmínek, se kterými musí být jednotlivé záměry v souladu. K realizaci změn v území tedy v souladu s českým právním řádem vede řada dalších návazných kroků. Implementace různých strategií tedy musí zpravidla využívat další nástroje, nejen územní plán.

Návrh MPP v mezích, které jsou územnímu plánu a jeho grafické části v měřítku 1:10 000 stanoveny, naplňuje požadované výstupy Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu vymezením nových ploch zeleně, transformačních a rozvojových ploch s přírodním využitím, případně s rekreačním využitím. Dále pak umožněním změn v otevřené krajině, které zvyšují stupeň její ekologické stability (SES), bez nutnosti pořízení změny územního plánu vytváří návrh MPP územní podmínky pro zvýšení autoregulačních schopností i pro zvýšení schopnosti zadržovat vodu v krajině.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. Návrh MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021), tj. dle požadavku dotčených orgánů hájících dané veřejné zájmy. Podrobněji viz příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3037083

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 480

Podatel | **VEDRAL PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A06K09

Lokalita | 114, 510, 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPP0A06K09 a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPP09XV7B6

Námítka

ID 3033450

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 481

Podatel | **Czyž Petr, Mgr., advokát**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZO17Z

Identifikátor podání Portálu Pražana | b5k85dju

Lokalita | 760, 247, 712, 182, 608

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Společnost Globus Invest v.o.s. se sídlem Kostelecká 822/75, 196 00 Praha 9 - Čakovice, IČO: 256 72 096, navrhuje, aby pořizovatel upravil návrh Územního plánu hl. m. Prahy, tzv. Metropolitního plánu, v následujícím rozsahu:

- změnil vymezení koridoru „Úprava mimoúrovňové křižovatky Zličín včetně kolektorových komunikací - návrh (611/712/1033)" na dotčených pozemcích tak, jak byl vymezen ve znění Metropolitního plánu z roku 2022;

- zcela zrušil vymezení plochy pro „Parkoviště P + R - Rozvadovská spojka - návrh, minimální přípustná kapacita 500 stání (624/712/1160)";

- v případě, že pořizovatel nevyhoví návrhu pod písm. b., aby změnil vymezení plochy pro „Parkoviště P + R - Rozvadovská spojka - návrh, minimální přípustná kapacita 500 stání (624/712/1160)" tak, aby nezasahovala na dotčené pozemky (resp. na pozemky účastníka řízení).

Odůvodnění

1. Návrh Metropolitního plánu, procesní legitimace účastníka

1.1 Na základě oznámení Magistrátu hlavního města Prahy, Odboru územního rozvoje (dále jen „pořizovatel") o konání dvou opakovaných veřejných projednání a vystavení upraveného návrhu Územního plánu hl. m. Prahy, tzv. Metropolitního plánu (dále jen „Metropolitní plán"), včetně vyhodnocení vlivů Metropolitního plánu na udržitelný rozvoj území, které bylo zveřejněno veřejnou vyhláškou (příloha č. 1

k č.j. MHMPXPQR2CA5) dne 20.10.2025 na úřední desce pořizovatele, tímto společnost Globus Invest v.o.s. se sídlem Kostelecká 822/75, 196 00 Praha 9 - Čakovice, IČO: 256 72 096 (dále jen „účastník řízení“) podává v zákonné lhůtě určené touto vyhláškou a v souladu s § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), své námítky.

1.2 Metropolitní plán byl upraven oproti svému původnímu znění z roku 2022 (toto původní znění Metropolitního plánu dále jen „Původní MP“).

1.3 Metropolitní plán upravuje podmínky výstavby na celém území města Prahy, tj. mimo jiné v katastrálním území Stodůlky a katastrálním území Třebonice.

1.4 Zpracovaný návrh Metropolitního plánu byl v souladu s § 50 stavebního zákona projednán v rámci společného jednání dne 27.06.2018. Následně byl Metropolitní plán upravován na základě podaných připomínek a byl v době od 26.04.2022 do 30.06.2022 vystaven k nahlédnutí v rámci řízení o územním plánu dle § 52 stavebního zákona. V současnosti byl Metropolitní plán v době od 20.10.2025 do 03.12.2025 vystaven k nahlédnutí v rámci řízení o územním plánu dle § 52 stavebního zákona pro účely jeho opakovaného projednání dle § 53 stavebního zákona.

1.5 Účastník řízení je vlastníkem (i) souboru pozemků v katastrálním území Třebonice zapsaných na listu vlastnictví č. 333 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha a (ii) souboru pozemků v katastrálním území Stodůlky zapsaných na listu vlastnictví č. 1900 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „pozemky účastníka řízení“). Některé pozemky účastníka řízení jsou negativně dotčeny Metropolitním plánem. Mezi takto dotčené pozemky spadají mimo jiné tyto pozemky:

k. ú. Třebonice:

Parc. č. 321/9,

Parc. č. 321/16,

Parc. č. 321/91,

Parc. č. 321/90,

Parc. č. 323/35,

Parc. č. 323/45,

Parc. č. 323/36,

Parc. č. 323/40,

Parc. č. 323/39,

Parc. č. 321/54,

Parc. č. 323/34,

Parc. č. 323/86,

Parc. č. 323/85,

Parc. č. 323/84,

Parc. č. 323/83,

Parc. č. 323/82,

Parc. č. 323/81,

Parc. č. 323/80,

Parc. č. 323/79,

Parc. č. 323/78,

Parc. č. 323/12,

Parc. č. 321/146,

Parc. č. 323/100,

Parc. č. 323/37,

Parc. č. 323/38,

Parc. č. 323/77,

Parc. č. 323/38,

Parc. č. 323/2,

Parc. č. 323/67,

Parc. č. 327/2,

Parc. č. 323/70,

Parc. č. 323/69,

Parc. č. 323/68,

k. ú. Stodůlky:

Parc. č. 238/2,

Parc. č. 152/313,

Parc. č. 162/33,

Parc. č. 2681/29,

Parc. č. 162/274

(všechny pozemky účastníka řízení negativně dotčené Metropolitním plánem, dále jen „dotčené pozemky“).

Z tohoto důvodu podává účastník řízení k Metropolitnímu plánu v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona ve spojení s § 172 odst. 1 a 5 a § 39 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu námítky, které odůvodňuje následovně.

Důkazy:

Výpisy z katastru nemovitostí

Katastrální mapy

2. Úprava mimoúrovňové křižovatky Zličín včetně kolektorových komunikací (611/712/1033) - návrh a Parkoviště P + R - Rozvadovská spojka - návrh, minimální přípustná kapacita 500 stání (624/712/1160)

2.1 Dotčené pozemky jsou přímo dotčeny umístěním koridoru Úpravy mimoúrovňové křižovatky Zličín včetně kolektorových komunikací (611/712/1033) (dále jen „koridor křižovatky“). Na obrázku níže je zobrazen koridor křižovatky i vyznačení rozsahu, v jakém zasahuje dotčené pozemky (modře).

(obrázek)

2.2 Dotčené pozemky jsou dále přímo dotčeny umístěním Parkoviště P + R - Rozvadovská spojka, minimální přípustná kapacita 500 stání (624/712/1160) (dále jen „parkoviště“). Na obrázku níže je zobrazen

rozsah parkoviště i vyznačení rozsahu, v jakém zasahuje dotčené pozemky (modře).

(obrázek)

Důkaz:

Grafická část Metropolitního plánu pro dotčené pozemky (Z04)

2.3 Účastník řízení předně namítá, že vymezení plochy koridoru křižovatky ani parkoviště není řádně odůvodněno. Metropolitní plán (ani odůvodnění jeho textové části) v rozsahu plochy pro jejich umístění neodkazuje na žádnou podkladovou dokumentaci, požadavky ani např. grafické podklady, jak tomu bývá u obdobných staveb a jejich koridorů zvykem. Takový postup účastník řízení považuje za zcela nedostatečný pro vymezení rozsahu koridoru křižovatky a parkoviště (zvláště ve světle toho, v jakém rozsahu koridor křižovatky a parkoviště zasahují dotčené pozemky). Metropolitní plán je proto v této části neodůvodněný a nepřezkoumatelný.

2.4 Účastník řízení dále namítá, že rozsah koridoru křižovatky a parkoviště jsou samy o sobě zcela nepřiměřené (což je o to závažnější, když nejsou nijak odůvodněny). Koridor křižovatky i parkoviště jsou vymezeny plošně bez zohlednění známé podoby staveb a jejich technických parametrů a chybí jakékoliv odůvodnění, proč je nutné vymezit tak rozsáhlá plocha. Takový postup je dle účastníka řízení zcela v rozporu s principem proporcionality.

2.5 V rámci zachování zásady šetření práv účastníka řízení není třeba navrhovat koridory a plochy parkovišť bezdůvodně širší, než je nutné. Uplatnění zásady šetření práv (resp. minimalizace zásahu) v rámci územního plánování potvrdil Nejvyšší správní soud v rozhodnutí ze dne 21.07.2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120, kde říká: „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. f s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“ Tato zásada může být jen stěží naplněna bez jakéhokoliv odůvodnění rozsahu koridoru křižovatky a parkoviště.

2.6 Účastník řízení doplňuje, že na některých z dotčených pozemků se nachází čerpací stanice a s ohledem na umístění koridoru křižovatky a parkoviště tak nepovažuje za reálně možný vznik jakýchkoliv staveb na těchto dotčených pozemcích bez toho, aby byla čerpací stanice zbourána, což je zcela nepřijatelné.

2.7 Na dotčených pozemcích se navíc mimo jiné nachází obchodní centrum Globus (dále jen „OC Globus“) a jeho parkoviště, které byly umístěny v souladu s územně plánovací dokumentací. Existence koridoru křižovatky a plochy parkoviště bude mít za následek silné finanční znehodnocení dotčených pozemků. Provádění staveb v rámci koridorů pak způsobí omezení nebo úplné znemožnění užívání dotčených pozemků.

2.8 Na dotčených pozemcích se navíc nachází klíčový vjezd k OC Globus. Realizace staveb v koridoru křižovatky a realizace parkoviště by nevyhnutelně způsobila snížení dopravní dostupnosti, nemožnost vjezdu zákazníků do OC Globus, dopravním zácpám a také snížení kapacity parkoviště OC Globus. Díky tomu by došlo k narušení kontinuity provozu OC Globus, ke snížení návštěvnosti OC Globus, ke snížení obrátů z něj plynoucích, a tedy i k citelným dopadům do ekonomické sféry účastníka řízení.

2.9 Takový zásah do majetkové sféry účastníka řízení, jak bylo uvedeno výše, není nijak odůvodněn. Koridor křižovatky ani parkoviště navíc nejsou podloženy analýzou dopravních potřeb ani ekonomickou studií. Z Metropolitního plánu také není patrné, zda pro koridor křižovatky byly zvažovány alternativní řešení a varianty. Judikatura přitom potvrzuje, že pořizovatel plánu musí obhájit vymezení koridoru a zkoumat varianty (viz např. rozsudek Krajského soudu v Praze č. j. 37 A 17/2024-63, ze dne 02.07.2024).

2.10 Vymezení koridoru křižovatky a parkoviště dále způsobuje nejistotu účastníka řízení. Ta spočívá jednak v tom, že účastník řízení nezná přesnou podobu plánovaných staveb, a tedy přesný rozsah zásahu (případnou budoucí úpravou křižovatky a realizací parkoviště) do dotčených pozemků, a také v tom, že účastník řízení není v tuto chvíli známo, jakým způsobem může on sám dotčené pozemky užívat.

2.11 Čl. 5 odst. 2, písm. e) textové části Metropolitního plánu uvádí, že: „koridorem dopravní nebo technické infrastruktury je plocha souvislého pásu území vyhrazená pro budoucí umístění liniové stavby infrastruktury, která se váže na konkrétní stavbu označenou v grafické části liniovou značkou a kódem“.

2.12 Čl. 117 odst. 4 textové části Metropolitního plánu pak uvádí, že: „Navržené plochy nebo koridory dopravní infrastruktury vymezené Metropolitním plánem je přípustné využít i odlišným způsobem než pro konkrétní dopravní stavbu za předpokladu, že nebude znemožněno její umístění ani výstavba a nebudou omezeny podmínky pro její funkci, údržbu a provoz.“

2.13 Díky tomu, že koridor křižovatky není blíže specifikován a není známa přesná podoba staveb, nelze určit, jakou výstavbu je účastník řízení oprávněn na dotčených pozemcích provést, aby neomezil podmínky pro jejich funkci, údržbu a provoz.

2.14 K parkovišti Metropolitní plán v čl. 121 odst. 1, písm. f) uvádí, že záchytné parkoviště P+R (park and ride) je obecně objekt sloužící k odstavení osobních automobilů řidičů dojíždějících do Prahy přímo napojený na kapacitní veřejnou dopravu směřující do centra měst.

2.15 Účastník řízení zdůrazňuje, že parkoviště je v rozporu s jednou z hlavních funkcí OC Globus spočívající v zajištění dostatečné parkovací kapacity pro zákazníky OC Globus. Parkoviště však má sloužit primárně řidičům dojíždějícím do Prahy, kteří nevyužívají služby OC Globus. Parkoviště by snížilo kapacitu stávajícího parkoviště OC Globus pro zákazníky OC Globus, kapacita parkoviště by byla obsazena vozidly, jejichž řidiči nenakupují, což zhorší komfort zákazníků a povede ke snížení tržeb a dopadům do ekonomické sféry účastníka řízení. Parkoviště OC Globus bylo vybudováno pouze z prostředků účastníka řízení a navrženo tak, aby kapacitně vyhovovalo potřebám OC Globus. Zmenšení parkoviště OC Globus na úkor parkoviště by tak představovalo nepřiměřený zásah na vlastnického práva účastníka řízení.

2.16 Účastník řízení dodává, že již v současnosti OC Globus stejně jako i mnoho jiných obchodních center čelí problému „neoprávněného parkování“ osob, které pouze využívají parkoviště pro přestup na MHD či pro jiné aktivity, než je návštěva OC Globus. Vybudování parkoviště by toto nežádoucí chování ještě prohloubilo, což by zhoršilo provozní podmínky OC Globus a snížilo komfort jeho zákazníků. Existence parkoviště bude totiž motivovat řidiče, aby jako park and ride využili zdarma také přilehlé parkoviště OC Globus.

2.17 Účastník řízení na tomto místě dodává, že Zásady územního rozvoje hlavního města Prahy ve znění aktualizací vydaných k 19.06.2025 (dále jen „ZUR“) ve své grafické části v oblasti koridoru křižovatky a parkoviště s žádným koridorem křižovatky, parkovištěm ani jinou stavbou nepočítá. ZUR v textové části uvádí u Pražského okruhu, že úkolem pro podrobnější územně plánovací dokumentaci je mimo jiné upřesnit návrhy mimoúrovňových křižovatek s cílem co nejefektivněji napojit nižší komunikační síť. Ani zde tedy nelze nalézt odůvodnění koridoru křižovatky.

2.18 Metropolitní plán v rozporu se ZUR neuvádí, proč je zvolený rozsah koridoru křižovatky tím nejefektivnějším řešením napojení. V Metropolitním plánu (včetně odůvodnění jeho textové části) navíc zcela absentuje odůvodnění změny rozsahu koridoru křižovatky proti Původnímu MP či aktuálnímu Územnímu plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy. Účastník řízení za efektivnější řešení považuje

právě např. řešení dle Původního MP nebo dle aktuálního Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (viz obrázky níže).

(obrázek Původní MP)

(obrázek Aktuální Územní plán (žlutě označená oblast/ pozemky))

Důkaz:

Grafická část původního MP pro dotčené pozemky

Grafická část aktuálního Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy pro dotčené pozemky

2.19 Účastník řízení dodává, že územně plánovací dokumentace musí respektovat hierarchii jejích jednotlivých částí. ZUR je nadřazenou dokumentací územnímu plánu (resp. Metropolitnímu plánu), která má blíže rozpracovat, specifikovat a konkretizovat cíle nadmístního významu pro relativně malé území. K uvedenému však nedošlo, když přes existenci ZUR je Metropolitním plánem koridor křižovatky zcela nepřiměřeně rozsáhlý a bez odůvodnění jeho efektivity. Metropolitní plán je tedy v rozporu s nadřazenými ZUR.

2.20 K parkovišti si účastník řízení dále dovoluje uvést, že v původním MP vůbec nebylo navrženo. Metropolitní plán však postrádá jakékoliv odůvodnění parkoviště včetně toho, co vedlo v mezidobí (mezi roky 2022 a 2025) k zařazení tak rozsáhlé stavby jako je parkoviště do Metropolitního plánu, když v původním MP navrženo nebylo, tedy k opodstatnění tak zásadní změny.

2.21 Pro kontext a srovnání účastník řízení níže přikládá srovnání grafické části dle původního MP i Metropolitního plánu

(obrázek Původní MP)

(obrázek Metropolitní plán)

Důkaz:

Grafická část původního MP pro dotčené pozemky

Grafická část Metropolitního plánu pro dotčené pozemky (Z04)

2.22 Dle informací účastníka řízení byl návrh parkoviště do Metropolitního plánu zařazen na základě sporů sousedících městských částí hlavního města Prahy - Zličína a Prahy 13 - o podobě a umístění parkoviště. Účastník řízení odmítá být obětí tohoto sporu za situace, kdy z Metropolitního plánu neplynou žádné

jiné důvody pro umístění parkoviště na dotčených pozemcích právě v rozsahu dle Metropolitního plánu.

2.23 V neposlední řadě účastník řízení uvádí, že koridor křižovatky i parkoviště jsou dle čl. 151 textové části Metropolitního plánu zařazeny do veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Z výše uvedených důvodů, zejména z důvodů nepřiměřenosti vymezení koridoru křižovatky a parkoviště, absence jakéhokoli odůvodnění, nedodržení principu proporcionality, nepřiměřeného zásahu do vlastnického práva účastníka řízení, nepřezkoumatelnosti Metropolitního plánu a nedodržení zásad územního plánování, považuje účastník řízení jakoukoliv možnost vyvlastnění pozemků účastníka řízení v souvislosti s koridorem křižovatky a parkovištěm za zcela neoprávněné, neodůvodněné a nepřipustné.

3. Shrnutí

3.1 Účastník řízení shrnuje, že vymezení koridoru křižovatky a plochy pro parkoviště na dotčených pozemcích a jejich zařazení do veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, je neodůvodněné, nepřiměřené a v rozporu se zásadami územního plánování. Metropolitní plán neobsahuje žádné podkladové dokumenty ani dopravní či ekonomické analýzy, které by rozsah těchto ploch ospravedlňovaly.

3.2 Vymezení koridoru a parkoviště představuje zásadní zásah do vlastnického práva účastníka řízení, způsobuje nejistotu ohledně využití dotčených pozemků a znemožňuje realizaci záměrů účastníka řízení. Zásah je v rozporu se zásadou minimalizace omezení práv vlastníků a nebyly posouzeny alternativní (méně zatěžující) varianty řešení.

3.3 Parkoviště je navíc v rozporu s účelem obchodního centra Globus, jehož parkoviště slouží zákazníkům. Vymezení P+R by vedlo ke snížení kapacity parkoviště pro zákazníky OC Globus, zhoršení komfortu návštěvníků a poklesu tržeb, což představuje nepřiměřený zásah do podnikatelské činnosti účastníka řízení.

3.4 Metropolitní plán také účastník řízení v této části považuje za nepřezkoumatelný, neboť neuvádí důvody pro vymezení ploch, neprokazuje soulad s nadřazenou dokumentací a neobsahuje vyhodnocení dopravních ani ekonomických potřeb.

4. Návrh

Společnost Globus Invest v.o.s. se sídlem Kostelecká 822/75, 196 00 Praha 9 - Čakovice, IČO: 256 72 096, navrhuje, aby pořizovatel

upravil návrh Územního plánu hl. m. Prahy, tzv. Metropolitního plánu, v následujícím rozsahu:

- změnil vymezení koridoru „Úprava mimoúrovňové křižovatky Zličín včetně kolektorových komunikací - návrh (611/712/1033)" na dotčených pozemcích tak, jak byl vymezen ve znění Metropolitního plánu z roku 2022;
- zcela zrušil vymezení plochy pro „Parkoviště P + R - Rozvadovská spojka - návrh, minimální přípustná kapacita 500 stání (624/712/1160)";
- v případě, že pořizovatel nevyhoví návrhu pod písm. b., aby změnil vymezení plochy pro „Parkoviště P + R - Rozvadovská spojka - návrh, minimální přípustná kapacita 500 stání (624/712/1160)" tak, aby nezasahovala na dotčené pozemky (resp. na pozemky účastníka řízení).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Současné dopravní řešení mimoúrovňové křižovatky vykazuje jednoznačné dopravní závady, kapacita křižovatky je nedostatečná a neodpovídá stávajícím kapacitám areálů. MPP vymezuje koridor pro zásadní přestavbu této křižovatky jednak pro zlepšení průjezdnosti v návaznosti na stávající využití, ale i pro zajištění adekvátního napojení transformačních a rozvojových ploch. Vymezený koridor odpovídá sledovaným variantám dopravního napojení v návaznosti na koncepční studie a prověření určené jako podklad pro změnu platného ÚP a je vymezen jednak pro napojení případného přemostění Rozvadovské spojky a jednak právě pro případné napojení na Rozvadovskou spojku, zároveň pro výrazné rozšíření křižovatky včetně napojení P+R a vybudování kolektorových komunikací. O nutnosti potřeby výrazně rozšířit nebo přestavět křižovátku svědčí i vymezená etapizace v platném ÚP. Optimalizace napojení Řevnické ulice zlepší obsluhu území veřejnou dopravou (v blízkosti se nacházejí uzly autobusové dopravy) a má celoměstský význam - vazby se dotýkají více čtvrtí, významných rozvojových území (například území Na Radosti, Západní Město, celek sídliště Jihozápadního Města, nové obytné soubory na Zličíně) a zajistit možnost realizace je ve veřejném zájmu.

Plochy a koridory jsou v MPP vymezeny jako překryvné, je-li to vhodné je možné je vymezovat pro zajištění koordinace záměru v širším flexibilním rozsahu než kdyby se nejednalo o překryvné plochy. Plocha není vymezena pro jedno konkrétní dopravní řešení, ale představuje určitou územní ochranu nezbytnou pro realizaci

záměru. Nevyužití části koridoru je následně možné využívat i jinak. Širší plošné vymezení vhodně nahrazuje obtížně aplikovatelnou etapizaci, je jasné, že přestavba mimoúrovňové křižovatky vyžaduje zapojení a přehodnocení využití i sousedících ploch. V tomto případě dochází jen k malému ovlivnění využití ploch, protože se dnes jedná o parkoviště a zbytkové plochy v blízkosti silničních komunikací. Po přestavbě křižovatky se výrazně zlepší možnosti využití areálů. V návrhu MPP považujeme za nezbytné vymezit plochu v dostatečném rozsahu, aby nebyly možnosti realizace křižovatky zbytečně omezovány.

V oblasti je vymezeno několik ploch pro realizaci P+R okolo terminálu veřejné dopravy v místě, které má výjimečnou pozici z pohledu suburbanizace. Místo se nachází v bezprostředním kontaktu dálniční sítě se sítí metra. jihozápadní část regionu je v podstatě celá navázaná na dálnici D5. Z tohoto pohledu je důležité, aby v tomto místě alespoň některé z navržených P+R postupně vznikly, pokud vzniknou všechny, kapacita bude využita. Projekt vybudování P+R nad Rozvadovskou spojkou je dlouhodobě diskutovaným a prověřovaným záměrem a MPP vymezuje plochu i pro něj. I s ohledem na vymezení plochy pro P+R je nezbytné vymezit plochu pro přestavbu mimoúrovňové křižovatky.

Námítka

ID 3033689

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 481

Podatel | **Czyž Petr, Mgr., advokát**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02AM3

Identifikátor podání Portálu Pražana | g9veb8k6

Lokalita | 626, 185

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Společnost Globus Invest v.o.s., se sídlem Kostelecká 822/75, 196 00 Praha 9 - Čakovice, IČO: 256 72 096, požaduje, viz také bod 3.4 těchto námitek, aby pořizovatel upravil návrh územního plánu hl. m. Prahy, tzv. Metropolitního plánu:

- tak, aby na dotčených pozemcích o rozloze 2,3836 ha (23.836 m²), které jsou nyní změnou územního plánu č. 23420 určeny jako plocha všeobecná smíšená, byla možná výstavba obytných budov;

Odůvodnění

1.1 Na základě oznámení Magistrátu hlavního města Prahy, Odboru územního rozvoje (dále jen „pořizovatel“) o konání dvou opakovaných veřejných projednání a vystavení upraveného návrhu územního plánu hl. m. Prahy, tzv. Metropolitního plánu (dále jen „Metropolitní plán“), včetně vyhodnocení vlivů Metropolitního plánu na udržitelný rozvoj území, které bylo zveřejněno veřejnou vyhláškou (příloha č. 1 k č.j. MHMPXPQR2CA5) dne 20.10.2025 na úřední desce pořizovatele, tímto společnost Globus Invest v.o.s., se sídlem Kostelecká 822/75, 196 00 Praha 9 - Čakovice, IČO: 256 72 096 (dále jen „účastník řízení“) podává v zákonné lhůtě určené touto vyhláškou a v souladu s § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), své námítky.

1.2 Metropolitní plán nově upravuje podmínky výstavby na celém území města Prahy, tj. mimo jiné v katastrálním území Chodov.

1.3 Zpracovaný návrh Metropolitního plánu byl v souladu s § 50 stavebního zákona projednán v rámci společného jednání dne 27.06.2018. Následně byl Metropolitní plán upravován na základě podaných připomínek a byl v době od 26.04.2022 do 30.06.2022 vystaven k nahlédnutí v rámci řízení o územním plánu dle § 52 stavebního zákona. V současnosti byl Metropolitní plán v době od 20.10.2025 do 03.12.2025 vystaven k nahlédnutí v rámci řízení o územním plánu dle § 52 stavebního zákona pro účely jeho opakovaného projednání dle § 53 stavebního zákona.

1.4 Účastník řízení je vlastníkem souboru pozemků o celkové ploše 81.474 m² v katastrálním území Chodov zapsaných na listu vlastnictví č. 1083 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Některé pozemky účastníka řízení jsou negativně dotčeny Metropolitním plánem (dále jen „dotčené pozemky“). Mezi takto dotčené pozemky spadají mimo jiné tyto pozemky:

- a. parc. č. 2326/1
- b. parc. č. 2326/2
- C. parc. č. 2326/3
- d. parc. č. 2326/4
- e. parc. č. 2326/5
- f. parc. č. 2326/6
- g. parc. č. 2326/7
- h. parc. č. 2326/8
- i. parc. č. 2326/9
- j. parc. č. 2326/10
- k. parc. č. 2326/11
- l. parc. č. 2326/12
- m. parc. č. 2326/13
- n. parc. č. 2326/14
- O. parc. č. 2326/16

Z tohoto důvodu podává účastník řízení k Metropolitnímu plánu v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona ve spojení s § 172 odst. 1 a 5 a § 39 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu námítky, které odůvodňuje následovně.

Důkazy: Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 1083 v katastrálním území Chodov Katastrální mapa s vyznačením pozemků ve vlastnictví účastníka řízení

2. K charakteru lokality

2.1 Aktuální územní plán

Dotčené pozemky dle aktuálně účinného znění územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, schváleného usnesením č.

10/05 Zastupitelstva hlavního města Prahy (dále jen „územní plán“) spadají do:

plochy VN-F - nerušící výroby a služeb o celkové výměře 7.582 ha (75.820 m²), kdy do této plochy spadají i pozemky vlastníků odlišných od účastníka řízení;

plochy SV-E - všeobecné smíšené o celkové výměře 2.3836 ha (23.836 m²).

Plochy VN slouží zejména pro umístění výroby a služeb všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch, které nesmějí svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí nad přípustnou mírou. V plochách VN se běžně nacházejí obchodní a administrativní zařízení, čerpací stanice pohonných hmot, parkovací a odstavné plochy, garáže či technická infrastruktura. Lze umístit vzdělávací zařízení, která souvisejí s hlavním využitím plochy. Podmíněně lze umístit ubytovací zařízení pro zaměstnance a služební byty, za podmínky, že využití nebude svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení v okolí. Toto stanovuje oddíl 4 odst. 3a Regulativů funkčního a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy, tedy přílohy č.1 aktuálního zemního plánu.

Plochy SV slouží zejména pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. V plochách SV se běžně nacházejí polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8.000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení nebo například zařízení sociálních služeb. Toto stanovuje oddíl 4 odst. 2a Regulativů funkčního a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy, tedy přílohy č.1 aktuálního územního plánu.

Obrázek 1. – výřez platného územního plánu

2.2 Metropolitní plán

Dotčené pozemky se v rámci Metropolitního plánu nacházejí v lokalitě 626 / Chodovec produkce. Tato lokalita je v krycím listu charakterizována jako (08) struktura areálů produkce, se způsobem využití zastavitelná produkční.

Obrázek 2. – výřez metropolitního plánu

Lokalita 626 / Chodovec produkce je stabilizovaná, avšak pro dotčené pozemky jsou dle krycího listu lokality stanoveny následující regulativy:

a. Tramvajová trať Spořilov - Chodovec - Opatov - Háje - Jižní Město - návrh 622/-/20 (dále jen „tramvajová trať“);

Cílem navržených regulativů je dle krycího listu lokality 626 / Chodovec produkce zachování flexibility prostorového uspořádání s ohledem na potenciál místa a napojení lokality na síť tramvajové dopravy. Využití lokality je stanoveno jako produkční.

Lokalita 626 / Chodovec produkce na východě sousedí s lokalitou 185 / Chodovec. Lokalita 185 / Chodovec je v krycím listu charakterizována jako (04) heterogenní struktura, se způsobem využití zastavitelná obytná.

Důkaz: Krycí list lokality 626 I Chodovec produkce včetně odůvodnění
Krycí list lokality 185 / Chodovec včetně odůvodnění

3. K charakteru jednotlivých regulativů

3.1 Způsob využití

Dotčené pozemky jsou v krycím listu lokality 626 / Chodovec produkce charakterizovány jako zastavitelná produkční lokalita a plocha. Dle čl. 62 Metropolitního plánu (týkajícího se zastavitelných produkčních lokalit a ploch) v takto vymezené ploše je nepřipustné umísťovat budovy a jiné stavby

pro bydlení a občanskou vybavenost závažně omezující navržené využití lokality. Plocha je vymezena jednotně, kdy lze plochu využívat pouze pro produkční účely.

Dle sčítání Ministerstva práce a sociálních věcí z první poloviny 2022 se v ČR v bytové nouzi nacházelo přibližně 270.000 osob (poznámka pod čarou 1 -

<https://socialnibydleni.mpsv.cz/download/dokumenty/ShrnutiScitani2022.pdf>). Nic nenasvědčuje tomu, že by se situace zlepšovala, kdy podle informací Ministerstva pro místní rozvoj se přímo v akutní bytové krizi nachází 160.000 lidí, včetně desítek tisíc dětí. Další domácnosti jsou či mohou být ohroženy ztrátou bydlení (poznámka pod čarou 2- <https://mmr.gov.cz/cs/ostatni/web/novinky/poslanecka-snemovna-schvalila-zakon-o-podpore-bydli>).

V Praze se dlouhodobě projevuje akutní bytová krize způsobená nedostatečnou nabídkou nových bytů, zvyšujícími se náklady na bydlení a fragmentovanou kapacitou pozemků vhodných pro výstavbu. Je nezbytné, aby byl v Praze využit potenciál každé vhodné plochy k nové výstavbě budov pro bydlení. Praha je třetím nejmeně dostupným velkým městem pro koupi nového bytu v Evropě, kdy k pořízení vlastního bytu lidé průměrně potřebují 15 hrubých ročních mezd. Horší situace je již pouze v Amsterdamu a v Athénách. (poznámka pod čarou 3 - https://www.irozhlas.cz/zpravy-domov/byty-v-praze-jsou-treti-nejme-ne-dostupne-v-evrope-hur-jsou-na-tom-jen-amsterdam_2508261256_elev)

Účastník řízení uvádí, proč jsou části dotčených pozemků, které jsou nyní změnou územního plánu č. 23420 určeny jako plocha všeobecná smíšená, vhodnými pozemky pro stavby pro bydlení:

a. Nízká zastavěnost - dotčené pozemky jsou aktuálně skoro nezastavěny a zároveň takovou zástavbu tvoří převážně montované haly, jejichž likvidace a změna využití je, oproti jiným typům zástavby, stavebně snadná.

b. Aktuální způsob využití - na dotčených pozemcích se aktuálně nachází budovy převážně využívané ke skladovacím či administrativním účelům. Nenachází se zde těžký průmysl, který by ztěžoval transformaci území případnou složitou asanací.

c. Dostupná infrastruktura - aktuálně jsou dotčené pozemky a jejich okolí dobře obsloužené infrastrukturou, kdy tyto mají linka autobusu č. 115, jejíž zastávka se nachází v těsné blízkosti dotčených pozemků. Tato linka zajišťuje dostupnost metra C, resp. zastávky Chodov. Dále je v těsné blízkosti zastávka autobusu Chodovec, kterou obsluhuje přes den celkem 6 různých linek a 1 noční linka. Po výstavbě tramvajové trati se dopravní obslužnost MHD v dané lokalitě ještě navýší.

d. Okolní zástavba - dotčené pozemky v jižní části sousedí s areálem Státního oblastního archivu a Archivu hlavního města Prahy (dále jen „areál archivu“), z východní části s areálem hotelu TOP HOTEL Praha**** (dále jen „areál hotelu“), ze severní části sadem Blažimská. Okolní zástavba tedy neznemožňuje svými imisemi na uvedených částech dotčených pozemků užití způsobem pro bydlení. Obzvláště ve východní části dotčených pozemků, kdy v sousedství se již vyskytují budovy pro bydlení (např. v ulici Klapáلكova nebo Blažimská). Dotčené pozemky se současně nacházejí v sousedství lokality 185 / Chodovec, která je stanovena jako zastavitelná obytná lokalita.

e. Sad Blažimská- na části dotčených pozemků, přesněji v jeho severovýchodním rohu, se nachází sad Blažimská (zařazený do plochy 185 / Chodovec, přesněji plocha 412/185/8003). Tyto pozemky jsou aktuálně součástí uzavřeného areálu účastníka řízení. V případě využití uvedených částí dotčených pozemků k účelům pro bydlení by došlo k zpřístupnění a využití tohoto sadu k rekreačním účelům nejen obyvateli výstavby na dotčených pozemcích, ale již stávajícími obyvateli okolní zástavby.

f. územní plán - dle územního plánu jsou uvedené části dotčených pozemků změnou územního plánu č. Z3420 určeny jako plocha všeobecná smíšená, která umožňuje bytovou výstavbu (viz bod 3.4 těchto námítek).

Dle čl. 63 odst. 2 Metropolitního plánu (týkajícího se zastavitelných obytných lokalit a ploch) je přípustné provádět změny v území, včetně umísťování budov a jiných staveb pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Na druhou stranu v odst. 3 jsou uvedeny budovy, které nelze v takové lokalitě umísťovat. Těmi jsou stavby pro těžbu, hutnictví, průmyslové zpracování nebezpečných látek, těžké

strojírenství, zemědělství, spalovny biologického odpadu a podobné stavby. Účastník řízení má tedy za to, že aktuální zástavba nespadá do vyloučených budov, které jsou pro lokalitu pro bydlení nežádoucí, naopak lze tyto budovy zařadit do kategorie administrativa či nerušící výroba, které jsou povoleny.

Nelze ani namítat, že provoz v ulici Turkova je hlučný natolik, aby znemožňoval trvalé bydlení v její blízkosti, kdy v blízkosti již existuje obytná výstavba, přesněji zástavba v ulici U Nové dálnice, viz níže přiložené porovnání vzdáleností od stávající zástavby a k hranici plochy nyní v územním plánu určené jako všeobecná smíšená.

Obrázek 3. – ortofoto s parcelací

Stejně tak nelze namítat ani imise hluku z provozu plánované tramvajové trati, kdy tato má vést například i ulicí Senohrabská, tedy kolem již stávající obytné zástavby. Tramvajová doprava běžně obsluhuje obytné zástavby, kdy je toto žádoucí a taková doprava přímo slouží rezidentům.

3.2 Smlouva s Městskou částí Praha 11

Dne 30.06.2021 uzavřel účastník řízení s Městskou částí Prahy 11 smlouvu o budoucí smlouvě kupní, č. SM2100000180, kdy předmětem smlouvy je převod vlastnického práva k části pozemku parc. č. 2326/1 v k.ú. Chodov, tj. k jednomu z dotčených pozemků, za účelem vybudování bytového domu ze strany městské části (dále jen „budoucí smlouva“). Budoucí smlouva byla uzavřena na dobu určitou, a to na dobu 5 let od uzavření smlouvy. Dne 30.09.2024 byla Dodatkem č. 1 změněna budoucí smlouva tak, že její trvání bylo prodlouženo až do 30.06.2028, tj. k datu podání námitek je budoucí smlouva účinná a platná.

Městská část Praha 11 považuje výstavbu bytového domu za veřejný zájem, kdy tímto by došlo k naplnění potřeb občanů v oblasti bydlení. Naplněním účelu budoucí smlouvy by taktéž došlo k vytvoření předpokladů pro udržitelný rozvoj území a vytvoření podmínek života budoucím generacím.

Aktuální návrh Metropolitního plánu je v rozporu s budoucí smlouvou a jeho přijetí v této podobě by znemožnilo výstavbu bytového domu Městskou částí Prahy 11, což by bylo i v rozporu s veřejným zájmem a se zájmem Městské části Prahy 11, tedy i v rozporu se zájmem hlavního města Prahy, která by nemohla získat stavební pozemky do svého vlastnictví.

Důkaz: budoucí smlouva

3.3 Změna územního plánu

Změnou územního plánu č. 3420, která byla zastupitelstvem hlavního města Prahy schválena dne 26.05.2022, došlo ke změně územního plánu tak, že pro část pozemku parc. č. 2326/1 v k.ú. Chodov byla nově stanoveno využití SV - všeobecné smíšené, namísto původního VN - nerušící výroba. Tato změna navazovala na uzavření budoucí smlouvy a měla být jedním z kroků k naplnění jejího cíle.

3.4 Závěrem k jednotlivým regulativům

Účastník řízení má s ohledem na výše uvedené za to, že by bylo vhodné Metropolitní plán pro dotčené pozemky v rozsahu, ve kterém jsou nyní změnou územního plánu č. 23420 určeny jako plocha všeobecná smíšená, o rozloze 2.3836 ha (23.836 m²), změnit tak, aby zde mohla být uskutečněna bytová výstavba (například zařazením pod zastavitelnou obytnou lokalitu či přímo pod sousední lokalitu 185 / Chodovec).

4. K základním pravidlům výškové regulace

Textová část Metropolitního plánu v Hlavě III části čtvrté stanovuje pravidla regulace výšek, přičemž tato regulace se dotýká stavebních bloků v zastavitelných územích a dle čl. 97 Metropolitního plánu (týkajícího se výškové regulace) stanovuje rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží zástavby (dále jen „RNP“) včetně podrobných pravidel.

Dle čl. 98 odst. 1 Metropolitního plánu (týkajícího se rozmezí podlažnosti) je každé ploše výškové regulace přiřazeno rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah možného maximálního počtu RNP pro zástavbu a současně odst. 3 stejného článku vymezuje rozmezí podlažnosti následovně:

maximální regulovaná výška budovy

rozmezí podlažnosti 27 >21 RNP max. 100m
rozmezí podlažnosti 21 13-21 RNP max. 70m
rozmezí podlažnosti 15 10-15 RNP max. 50 m
rozmezí podlažnosti 12 7-12 RNP max. 40 m
rozmezí podlažnosti 8 6-8 RNP
rozmezí podlažnosti 6 4-6 RNP
rozmezí podlažnosti 4 2-4RNP
rozmezí podlažnosti 3 1-3 RNP
rozmezí podlažnosti 2 1-2 RNP

Plochy výškové regulace spolu se stanoveným rozmezím podlažnosti jsou vymezeny v grafické části Z 02 Metropolitního plánu a čtvercová síť jednotlivých ploch výškové regulace je viditelná ve schématu S 03 Metropolitního plánu (viz obrázek níže).

Obrázek 4. – výřez výškové regulace

Většina plochy dotčených pozemků je dle Metropolitního plánu umístěna v kategorii rozmezí podlažnosti 4 a je tedy přípustné na nich umístit budovu záměru účastníka řízení o 2-4 RNP.

Důkazy: Grafická část Z 02 pro dotčené pozemky Schéma S 03 pro dotčené pozemky

Při stanovení rozmezí podlažnosti je nutné zohlednit okolní zástavbu tak, aby nevznikaly výrazné rozdíly ve výškové hladině. Naopak je vhodné, aby případné změny výškové regulace probíhaly postupně. Účastník řízení nepovažuje za vhodné, jak uvádí Metropolitní plán, aby v ustálené zástavbě s rozmezím podlažnosti 8 či 12 vznikala v bezprostředním sousedství nová zástavba s navrženým rozmezím podlažnosti pouze 4.

Není tedy žádná překážka, která by bránila zvýšení rozmezí podlažnosti a účastník řízení má za to, že by bylo daleko vhodnější a koncepčnější, kdyby nově navrhovaná obytná zástavba dosahovala vyššího rozmezí podlažnosti, například 8.

V případě určení částí dotčených pozemků v rozsahu, ve kterém jsou nyní změnou územního plánu č. Z3420 určeny jako plocha všeobecná smíšená, pro bytovou výstavbu by i zvýšení rozmezí podlažnosti dopomohlo k efektivnějšímu využití potenciálu lokality a dopomohlo k uspokojení bytové poptávky.

5. Shrnutí námitek účastníka řízení

Společnost Globus Invest v.o.s., se sídlem Kostelecká 822/75, 196 00 Praha 9 - Čakovice, IČO: 256 72 096, požaduje, viz také bod 3.4 těchto námitek, aby pořizovatel upravil návrh územního plánu hl. m. Prahy, tzv. Metropolitního plánu:

- tak, aby na dotčených pozemcích o rozloze 2,3836 ha (23.836 m²), které jsou nyní změnou územního plánu č. Z3420 určeny jako plocha všeobecná smíšená, byla možná výstavba obytných budov;

- tak, že změní grafickou část Z 02 a schéma S 03 Metropolitního plánu, aby dotčené pozemky byly zařazeny do kategorie rozmezí podlažnosti 8.

6. Závěrečný návrh

S ohledem na výše uvedené požaduje společnost Globus Invest v.o.s., se sídlem Kostelecká 822/75, 196 00 Praha 9 - Čakovice, IČO: 256 72 096, přepracování návrhu územního plánu hl. m. Prahy, tzv. Metropolitního plánu, včetně příslušných částí textové i grafické části, a to v souladu s výše uvedenými námitkami a v rozsahu dle bodu 5. těchto námitek.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Navržená regulace je plně v souladu s regulací dle dosavadního ÚP SÚ, tedy plochy pro nerušící výrobu. Návrh MPP tak nikterak neomezuje vlastnická práva podatele nad rámec platné regulace.

Při přípravě MPP byly pečlivě zanalyzovány potřeby ploch pro bydlení a na základě demografických studií stanoveny kapacity pro novou bytovou výstavbu. Bylo ověřeno, že MPP nastavuje dostatečnou kapacitu pro bytovou výstavbu v následujících desetiletích, a to i při dynamickém růstu počtu obyvatel. Z pohledu potřeby dostatku bydlení tedy není vymezení této plochy nezbytné.

Z hlediska dohody mezi podatelem a městskou částí, pořizovatel nemá povinnost evidovat soukromoprávní závazky městských částí. Vzhledem k tomu, že pořizovateli soukromoprávní ujednání o podobě projektu, která zpřesňuje způsob využití plochy, nebyl znám, nemohl být v daném čase do návrhu MPP zapracován.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence

řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033690

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 481

Podatel | **Czyž Petr, Mgr., advokát**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02AM3

Identifikátor podání Portálu Pražana | g9veb8k6

Lokalita | 626, 185

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

Společnost Globus Invest v.o.s., se sídlem Kostelecká 822/75, 196 00 Praha 9 - Čakovice, IČO: 256 72 096, požaduje, viz také bod 3.4 těchto námitek, aby pořizovatel upravil návrh územního plánu hl. m. Prahy, tzv. Metropolitního plánu:

- tak, že změni grafickou část Z 02 a schéma S 03 Metropolitního plánu, aby dotčené pozemky byly zařazeny do kategorie rozmezí podlažnosti 8.

Odůvodnění

Viz ID 3033689.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Navržená regulace je plně v souladu s regulací dle dosavadního ÚP SÚ tedy plochy pro nerušící výrobu s kódem F, což je adekvátní výškové hladině 4 RNP. Návrh MPP tak nikterak neomezuje vlastnická práva podatele nad rámec platné regulace.

Při přípravě MPP byly pečlivě zanalyzovány potřeby ploch pro bydlení a na základě demografických studií stanoveny kapacity pro novou bytovou výstavbu. Bylo ověřeno, že MPP nastavuje dostatečnou kapacitu pro bytovou výstavbu v následujících desetiletích, a to i při dynamickém růstu počtu obyvatel. Z pohledu potřeby dostatku bydlení tedy není vymezení této plochy nezbytné.

Z hlediska dohody mezi podatelem a městskou částí, pořizovatel nemá povinnost evidovat soukromoprávní závazky městských částí. Vzhledem k tomu, že pořizovateli soukromoprávní ujednání o podobě projektu, která zpřesňuje způsob využití plochy nebyl znám, nemohl být v daném čase do návrhu MPP zapracován.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení

než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033609

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 483

Podatel | **KLASOVÁ SILVIA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZSSXO

Identifikátor podání Portálu Pražana | e88nfziq

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Koeficient zeleně

Vyjádření

Žádám, aby Magistrát hl. m. Prahy(podle § 52 odst. 3 stavebního zákona):

1. doplnil do MPP koeficient zeleně / podíl nezpevněných ploch,
2. stanovil jej jako závazný parametr pro všechny lokality,
3. určil minimální podíl vegetace ve vnitroblocích,
4. sladil textovou a grafickou část MPP se strategickými dokumenty města,
5. zajistil přezkoumatelnost regulace podle § 53 odst. 5 stavebního zákona.

Odůvodnění

Absence koeficientu zeleně, tj. podílu nezpevněných ploch či vegetace jako základního parametru regulace v návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy, se zvláštním důrazem na lokalitu 042 / Vršovice, absence koeficientu zeleně,

Tato absence odporuje odborným standardům, strategickým dokumentům hlavního města i zásadám územního plánování podle stavebního zákona.

- 1.Koeficient zeleně jako základní odborný parametr

Koeficient zeleně (podíl vegetačních a nezpevněných ploch) je v evropské i české urbanistické praxi standardním nástrojem umožňujícím:

ochlazování území a zmírňování tepelného ostrova, retenci vody a adaptaci na přívalové srážky, zajištění ekologické stability, posouzení vlivu nové výstavby, ochranu mikroklimatu a kvality veřejných prostranství.

Na jeho význam dlouhodobě upozorňují a pracují s ním:

Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu, Koncepce modrozelené infrastruktury hl. m. Prahy, Manuál tvorby veřejných prostranství IPR, odborné standardy ČKA a FA ČVUT.

MPP však koeficient zeleně neobsahuje vůbec – ani obecně, ani pro jednotlivé lokality.

2. Rozpor se zásadami územního plánování – § 19 a § 53 stavebního zákona

Stavební zákon ukládá územnímu plánu povinnost:

vytvářet předpoklady pro příznivé životní prostředí (§ 19 odst. 1 písm. g)), chránit hodnoty území (§ 19 odst. 1 písm. c)), posoudit vlivy na udržitelný rozvoj území (§ 53 odst. 5).

Bez koeficientu zeleně není možné:

vyhodnotit dopady zástavby na klima, posoudit míru přehřívání území, stanovit minimální rozsah vegetace, zkontrolovat soulad regulací s parametry veřejného zdraví, zajistit přezkoumatelnost podle § 53 odst. 5 stavebního zákona.

Absence tohoto parametru činí plán neúplným a nepřezkoumatelným.

3. Dopady v lokalitě 042 / Vršovice

V naší lokalitě závazná textová část MPP uvádí:

„Vnitrobloky jsou z převážné části nezpevněné, s vegetací, která doplňuje městskou přírodu.“ Bez koeficientu zeleně však:

není určeno, kolik zeleně musí být zachováno, není stanoveno, jaký je maximální podíl zpevnění, nelze zabránit ztrátě klimatické funkce vnitrobloku, regulace může být aplikována bez ohledu na ekologickou realitu území.

Žádám, aby Magistrát hl. m. Prahy (podle § 52 odst. 3 stavebního zákona):

1. doplnil do MPP koeficient zeleně / podíl nezpevněných ploch,

2. stanovil jej jako závazný parametr pro všechny lokality,
3. určil minimální podíl vegetace ve vnitroblocích,
4. sladil textovou a grafickou část MPP se strategickými dokumenty města,
5. zajistil přezkoumatelnost regulace podle § 53 odst. 5 stavebního zákona.

Přílohy:

1. Kopie listu vlastnictví – LV č. 11879, k. ú. Vršovice
2. Vnitroblok Oblouková: Výřez Metropolitního plánu a mapové podklady

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

S koeficientem zeleně má hl. m. Praha dlouholeté zkušenosti, protože byl zaveden a používán v dosavadním ÚP SÚ (Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, připravován od roku 1991, schválen v roce 1999). Za dobu jeho platnosti však nebylo prokázáno, že by koeficient zeleně stanovený některým plochám dosavadního ÚP SÚ byl skutečně efektivním nástrojem směřujícím k udržitelnému rozvoji území. Tato forma regulace se v praxi ukazuje jako nefunkční a dlouhodobě vede k degradaci prostředí Prahy – vzniká nadměrné množství nekvalitní, neudržované a fragmentované zeleně, zatímco zástavba je systematicky doplňována o zbytkové plochy bez zohlednění jejich skutečného ekologického a prostorového přínosu. Výsledkem jsou zanedbané travnaté pásy, valy a bariéry, které zhoršují prostupnost území i kvalitu městského prostředí. Koeficient zeleně navíc sám o sobě negarantuje hodnotu zeleně z hlediska biodiverzity, přispění k ekologické rovnováze území, ochlazování prostředí nebo ochrany vodního režimu.

Zeleň má v prostoru města řadu funkcí, může poskytovat různorodé ekosystémové služby a spoluvytvářet kvalitu prostředí. V různých situacích, jak z hlediska podmínek, tak z hlediska cílových hodnot, se však jednotlivé vlastnosti zeleně mohou uplatňovat velmi odlišným způsobem. Z hlediska ekologické rovnováhy a biodiverzity je klíčové chránit/vytvořit konkrétní biotopy a provázat je v ucelený systém. Z hlediska hospodaření s vodou (zasakování, ochlazování prostředí, dostupnost vody pro vegetaci, kvalita a výše spodních vod, znečištění vodních toků, ochrana před povodněmi) jsou důležité odtokové

poměry v území, konkrétní kondice vodních toků a zelenomodré infrastruktury a řada požadavků je splnitelná také technickými opatřeními. Z hlediska rekreačního využití lidmi jsou podstatné přístupnost, prostupnost a pobytové i kompoziční kvality. Vegetace může mít řadu dalších funkcí (produkční, okrasná, stínění atd.). V různých místech lze uplatnit (a je vhodné uplatnit) různé kombinace těchto funkcí a hodnot. Málokdy však lze splnit všechny zároveň a málokdy lze vhodnou kombinaci předvídat před podrobným prověřením území, a tedy přímo regulovat v územním plánu ve vysokém detailu. Kvantitativní regulace ve formě koeficientu zeleně není sto stanovit cílové kvality zeleně, a není tedy vhodným nástrojem pro dosahování výše zmíněných hodnot, což prokázala i praxe dosavadního ÚP SÚ. Stanovení koeficientu zeleně proto nebylo vyhodnoceno jako efektivní a přiměřené reálné situaci a kontextu.

Samotný všeobíhající pojem „zeleň“ může z výše popsaných hledisek přijímat velmi různorodé významy. Užití tohoto pojmu tedy není ideální pro konkrétní regulaci území a její plnohodnotné projednání, neboť si do něj různí aktéři mohou promítat velmi odlišný obsah. Právě z toho důvodu jej Metropolitní plán nepoužívá. Na většině území a pro dosažení konkrétních kvalit jsou vhodnější jiné nástroje ke zlepšování životního prostředí a ekologických funkcí krajiny. Pro plošné požadavky na výstavbu jsou vhodným nástrojem Pražskými stavebními předpisy, které již ve své platné verzi obsahují řadu cílenějších a efektivnějších nástrojů. Územní plán by pak měl sloužit ke stanovení podmínek využití území a lokalizovaných požadavků.

Metropolitní plán v jemu příslušející podrobnosti vymezuje nezastavitelné území a stanovuje v něm obecně platné podmínky podporující zlepšování ekologické stability území (čl. 106-108). Dále vymezuje 152 nově navržených nezastavitelných ploch (cca 1500 ha), které slouží ke zvýšení přírodních hodnot nebo rekreační funkce území – typicky návrh nových lesoparků, nových lesů, rekultivace krajiny, obnova přirozené podoby vodních toků, zvýšení ekostabilizačních funkcí krajiny apod. Na celém území hl. m. Prahy Metropolitní plán vymezuje územní systém ekologické stability (čl. 113-116), který je navržen na základě nejnovějších poznatků v souladu s aktuálními podklady Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021). Metropolitní plán dále vymezuje městské parky a další nestavební bloky (čl. 84-87 a 110-111). Dále stanovuje požadavky na ochranu specifických částí stavebních bloků a uličních prostranství – zahrady (čl. 93), parky ve volné zástavbě (čl. 94), vnitrobloky (čl. 92), parkově upravené části náměstí (čl. 80 odst. 2). Metropolitní plán také v urbanizovaném prostředí vymezuje 243 nestavebních transformačních a rozvojových ploch (cca 500 ha), zpravidla pro založení, rozšíření nebo obnovu městských parků, zahrádkových

osad a dalších nestavebních bloků. Tyto regulativy společně s enklávami otevřené krajiny, fixují a podporují prvky zelené infrastruktury na území města a tím vytvářejí podmínky pro zlepšování odolnosti městské krajiny vůči klimatickým změnám a pro zlepšování jejích ekostabilizačních funkcí. Stanovuje tedy systém regulativů s jejich konkrétními kvalitami, které povedou k existenci přírodních prvků ve městě a jejich provázaných systémů. Metropolitní plán obecně usiluje o nastavení takových kombinací regulací, které umožní vznik funkčního, kvalitního a dlouhodobě udržitelného městského prostředí, nikoli o plošné a formální uplatňování izolovaných regulačních nástrojů. Koeficient zeleně je pouze kvantitativní parametr, jež může být v jiných kontextech přínosný, avšak v situaci Prahy by nevedl k dalšímu zlepšení hodnot území. Zavedení další plošné kvantitativní regulace by navíc nepřiměřeně zužovalo flexibilitu řešení v různorodých místních podmínkách.

Strategie adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu, další klimatické závazky a evropská legislativa jsou v Metropolitním plánu zohledněny. Za povšimnutí stojí, že k mnoha cílům vytyčeným v těchto strategiích v mnoha případech návrh Metropolitního plánu mířil již ve své původní podobě (návrh ke společnému jednání) a časově jim předcházel.

Na druhou stranu však územní plán nemůže nahrazovat sektorové nástroje jako monitoring, provozní opatření apod. Územní plán má zákonem konkrétně vymezené pole působnosti. Územní plánování vytváří podmínky v území, není tedy nástrojem exekutivním, a není tedy sto zajistit nebo garantovat konkrétní změny v území. Může je nastavením podmínek pouze podporovat, umožňovat anebo jim naopak bránit. Územní plán nedokáže zajistit započetí přípravy, schválení nebo dokonce financování záměru a nedokáže tedy garantovat jeho realizaci. Slouží pouze pro stanovení koncepce území a vytvoření podmínek, se kterými musí být jednotlivé záměry v souladu. K realizaci změn v území tedy v souladu s českým právním řádem vede řada dalších návazných kroků. Implementace různých strategií tedy musí zpravidla využívat další nástroje, nejen územní plán.

Návrh MPP definuje vnitroblok v souladu se zněním čl. 92 textové části jako část stavebního bloku. Grafické zobrazení vnitrobloků je pod podrobnost MPP a je předmětem podrobnějších dokumentací. Ochrana stávající zeleně vnitrobloku je dána zněním odst. 3, kdy je ve stabilizovaném území požadováno při provádění změn v území v rámci vnitrobloků nesnižovat kvalitu životního prostředí (s ohledem na obytné využití zástavby po obvodu vnitrobloku), zároveň je nutné v závislosti na místních podmínkách a v souladu s cílovým charakterem lokality doplňovat nepevněné plochy. Vegetace ve vnitroblocích v menším měřítku doplňuje městskou přírodu, stanovení

obecné podmínky na nezastavitelnost vnitrobloků by však bylo problematické vzhledem ke stávajícím zpevněným plochám a zastavěnosti. Na základě konkrétních požadavků a analýzy zastavěnosti vnitrobloků v rámci jednotlivých lokalit, pro které jsou nezastavěné vnitrobloky typické, byly příslušné cílové charaktery lokalit doplněny o text týkající se nezpevněnosti vnitrobloků.

Další zpřísnění regulativů vnitrobloků by bylo v rozporu s právní kontinuitou dle ÚP SÚ, který takovéto regulativy nestanovuje, a v rozporu se zásadou ochrany práv vlastníků a jejich legitimního očekávání. Zároveň by bylo obecně mimo podrobnost územního plánu.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Strategie adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu, další klimatické závazky a evropská legislativa jsou v Metropolitním plánu zohledněny. Pořizovatel konstatuje, že k cílům vytyčeným v těchto strategiích v mnoha případech návrh Metropolitního plánu mířil již ve své původní podobě návrhu pro společném jednání (2018) a časově jim předcházel. Na druhou stranu však územní plán nemůže nahrazovat sektorové nástroje jako monitoring, provozní opatření apod. Územní plán má zákonem konkrétně vymezené pole působnosti. Územní plánování vytváří podmínky v území, není tedy nástrojem exekutivním a není tedy s to zajistit nebo garantovat konkrétní změny v území. Může je nastavením podmínek pouze podporovat, umožňovat anebo jim naopak bránit. Územní plán nedokáže zajistit započetí přípravy, schválení nebo dokonce financování záměru a nedokáže tedy garantovat jeho realizaci. Slouží pouze pro stanovení koncepce území a vytvoření podmínek, se kterými musí být jednotlivé záměry v souladu. K realizaci změn v území tedy v souladu s českým právním řádem vede řada dalších návazných kroků. Implementace různých strategií tedy musí zpravidla využívat další nástroje, nejen územní plán.

Návrh MPP v mezích, které jsou územnímu plánu a jeho grafické části v měřítku 1:10 000 stanoveny, naplňuje požadované výstupy Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu vymezením nových ploch zeleně, transformačních a rozvojových ploch s přírodním využitím, případně s rekreačním využitím. Dále pak umožněním změn v otevřené krajině, které zvyšují stupeň její ekologické stability (SES), bez nutnosti pořízení změny územního plánu vytváří návrh MPP územní podmínky pro zvýšení autoregulačních schopností i pro zvýšení schopnosti zadržovat vodu v krajině.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městske přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. Návrh MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021), tj. dle požadavku dotčených orgánů hájících dané veřejné zájmy. Podrobněji viz příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033610

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 483

Podatel | **KLASOVÁ SILVIA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZSSXO

Identifikátor podání Portálu Pražana | e88nfziq

Lokalita | 042

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

Námítka se týká nesouladu návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy (dále jen „MPP“) se skutečným stavem území, závazným cílovým charakterem lokality a dopady na moje vlastnická práva.

Odůvodnění

Dotčení práv vlastníka (§ 52 odst. 2 stavebního zákona)

Navržená regulace „zastavitelné 6“ zasahuje do:

mého práva na nerušené užívání pozemku,
užívání zpevněné plochy s veřejnou funkcí,
přístupu ke komunikacím a dopravní obsluze,
světelných a klimatických podmínek,
legitimního očekávání dle § 2 odst. 4 správního řádu.
Návrh nereflektuje skutečný stav území, což je v rozporu s principem
přiměřenosti a předvídatelnosti.

Rozpor s cílovým charakterem lokality

Závazná textová část MPP pro lokalitu 042 uvádí:

„Vnitrobloky jsou z převážné části nezpevněné, s vegetací, která
doplňuje městskou přírodu.“

Navržená regulace umožňuje výstavbu a výškové navyšování, což:
neodpovídá popisu území,
nereflektuje reálnou míru zpevněných ploch,
je v rozporu se závaznou částí dokumentace,
znehodnocuje funkci vnitrobloku pro komunitu i mikroklima.

Klimatické dopady a mikroklima vnitrobloku

Jakékoli navyšování objemu zástavby vede k:
posílení tepelného ostrova,
omezení proudění vzduchu,
zhoršení světelných podmínek,
zvýšení přehřívání zpevněných povrchů,
nižší retenční schopnosti území,
narušení vegetačních a ekologických funkcí vnitrobloku.

Tyto dopady jsou v přímém rozporu se strategickými dokumenty hl. m. Prahy pro adaptaci na klimatickou změnu.

Výšková regulace – požadavek zachovat stávající výškovou hladinu
V celém vnitrobloku je nezbytné vyloučit navyšování výšky stávajících budov, protože by:
zhoršilo teplotní a světelné poměry,
narušilo proudění vzduchu,
negativně ovlivnilo komunitní funkci území,
odporovalo závazné větě o charakteru vnitrobloků.
Tento požadavek je v souladu s právem vlastníka dle § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Chybějící obslužná komunikace – nutnost zakreslení dle skutečnosti
V návrhu MPP není zakreslena stávající místní obslužná komunikace, která:
je vyasfaltovaná,
je dlouhodobě užívána k dopravní obsluze, zásobování a vjezdu IZS, plní roli příjezdové cesty k nově vybudovanému parkovacímu domu v severní části vnitrobloku,
má charakter dopravní infrastruktury,
určuje reálné využití území a práva vlastníků.
Je nutné, aby byla tato komunikace zanesena do grafické části plánu. Nerespektování skutečného stavu je v rozporu s § 53 odst. 4 stavebního zákona (požadavek přezkoumatelnosti a odůvodnění), jakož i s judikaturou NSS (5 AOs 3/2013).

Chybějící parková / vegetační plocha – nutnost zakreslení dle skutečného stavu
Návrh MPP neobsahuje zakreslení stávající parkové/vegetační plochy, která:
se ve vnitrobloku nachází,
zahrnuje vzrostlé stromy o výšce cca 15 m,

má komunitní, rekreační a ekologickou funkci,
ovlivňuje mikroklima a charakter území.
Požadují její zakreslení v rozsahu odpovídajícím skutečnosti.

Návrh řešení (§ 52 odst. 3 stavebního zákona) Žádám, aby Magistrát hl. m. Prahy:
přeřadil území z režimu „6“ do režimu stabilizované plochy,
zakreslil existující obslužnou komunikaci,
zakreslil existující parkovou/vegetační plochu,
doplnil zákaz navyšování výšky stávajících budov,
vedl regulaci do souladu se skutečným stavem a závazným
charakterem lokality.

S úctou
podatelka

Přílohy:

Kopie listu vlastnictví – LV č. 11879, k. ú. Vršovice

Vnitroblok Oblouková: Výřez Metropolitního plánu a mapové podklady

Vnitroblok Oblouková: Fotodokumentace

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání

MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že požadavek je částečně v souladu s návrhem Metropolitního plánu. Pozemky jsou součástí stabilizovaného území. Zastavitelná stabilizovaná plocha je část zastavitelného území s ustáleným charakterem, ve které se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území. Metropolitní plán nevymezuje s ohledem na měřítko obslužné komunikace.

Námítka

ID 3033906

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 484

Podatel | I **KERAMIKA a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZO1TX

Identifikátor podání Portálu Pražana | j4pb2n85

Lokalita | 231, 948

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka 01

Vyjádření

Návrh územního plánu je nesrozumitelný a nepřezkoumatelný. Neplní svou zákonnou povinnost zejména pro rozhodování v území a pro praktické použití ze strany uživatelů stanovit jasná, srozumitelná a předvídatelná pravidla.

Pozemek č.p. 706 je součástí nezastavitelné lokality 948 Okolí vinořského potoka N18 R (S).

Cílový charakter lokality je: Chránit a posilovat cílový charakter nezastavitelné, stabilizované, rekreační lokality Okolí Vinořského potoka se strukturou krajiny úzkých zaříznutých údolí v plošině. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Čakovické tabule.

Nezastavitelná stabilizovaná rekreační lokalita Okolí Vinořského potoka je vymezena na severovýchodě území Prahy, v kontaktu s územím Středočeského kraje. Cílem vymezení je zachovat strukturu krajina úzkých zaříznutých údolí v plošině představující krajinu kontrastu mezi plochým povrchem zpravidla s malým zastoupením trvalé vegetace a zaříznutým potočným údolím a zachovat a posílit bohatou biodiverzitu v polohách vázaných na údolí s jeho svahy, při doplnění trvalé vegetace v ploché části zemědělské krajiny formou krajinných prvků v podobě zejména stromořadí a mezí a při doplnění prostupnosti krajiny pro člověka zejména v trasách podél vodních toků.

Odůvodnění

Definice dané lokality 948 je naprosto zastaralá, neodpovídá skutečnosti a v mezidobí proběhnuvším změnám charakteru daného

a navazujícího území (bezprostředního okolí). Severně a východně od pozemku parc.č. 706 jsou bezprostředně navazující pozemky souvisle a plošně zastavěny a další zástavba rodinného bydlení aktuálně probíhá. Předpokládaný cílový charakter lokality je již dávno fakticky vyloučen a není jej možno naplnit, zejména z pohledu předpokládaného jakéhokoliv koridoru a domnělé migrace čehokoliv. (Vlastník pozemku učinil několik dotazů (vůči IPR) a pokusů k definování a znaleckému zkoumání případné biodiverzity a druhové migrace s naprosto nulovým výsledkem. Rovněž od zamýšlené akce „Přezletice – úprava vodních toků“ vedená pod Č.j.: P19 2077/2014-OV/NA bylo již před léty definitivně upuštěno zejména z důvodů pokračující hromadné výstavby rodinných domů v lokalitě okolí vinořského potoka (na území Středočeského kraje, zejména v obci Přezletice).

Pozemek parc.č. 706 tvoří slepý kout {roh) – nezastavěný kvadrant, v dále navazující zástavbě (místní komunikace a rodinné bydlení jak na území obce Vinoř, tak na území obce Přezletice). Dotčená parcela netvoří žádný funkční celek s vinořským potokem. Mezi vinořským potokem a p.č. 706 probíhá výstavba řadových a samostatných RD developerského projektu „Ctěnický háj“ (Přezletice). Jakákoliv interakce z pohledu fauny je fakticky vyloučena a historicky překonána. Předchozí vlastník dotčeného pozemku (p.č. 706 v k.ú. Vinoř) několik let (2009-2013) připravoval stavební záměr výstavby rodinných domů o dvou nadzemních podlažích a třetím ustupujícím na méně než 50% výměry nižších podlaží).

Příslušné návrhy na změnu územního plánu tak jsou podávány již od roku 2009 (předchozím vlastníkem již v rámci šesté vlny) a to s ohledem na zástavbu sousedních pozemků a vývoj celé lokality. Současný vlastník podal návrh na změnu územního plánu s cílem vybudovat rekreační veřejnou jízďárnu a tenisový areál (viz příloha Studie Cuboid). Stavební záměr vyžaduje z části změnu platného územního plánu. Pozemek jako orná půda „uprostřed“ (ze 2/3) zástavby rodinnými domy nemůže nerušeně plnit svou funkci. Snaha o jeho násilnou přeměnu v les neodpovídá historickému využití pozemku a je výrazným (a neodůvodněným, nepodloženým) zásahem do vlastnických práv podatele těchto námitek.

Podle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Územní plán je zcela klíčovým podkladem pro konkrétní rozhodování v území. Stanoví pravidla,

podle kterých rozhodují zejména stavební úřady a orgány územního plánování o způsobu využití území. Územní plán a koeficienty zástavby jsou klíčové pro rozhodování investorů o investicích do pozemků a staveb. Cílem územního plánování je podle § 18 stavebního zákona zejména vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Úkolem územního plánování podle § 19 stavebního zákona je především stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání a stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství. Územní plán je významným zásahem do vlastnických práv a v okamžiku jeho vydání musí být všem účastníkům zřejmé, jak a proč budou jejich vlastnická práva dlouhodobě omezena. Zároveň musí být z územního plánu orgánům územního plánování, vlastníkovi, ale i potenciálnímu zájemci, zřejmé, zda a co lze na konkrétním pozemku realizovat. Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, čj. 1 Ao 1/2005 – 98 cit: „Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze

lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřeby), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).“ Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. července 2009 č.j. 1 Ao 1/2009 – 120 cit: „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“ Územní plán jako opatření obecné povahy musí být v souladu se soudní judikaturou ustálenou zásadou proporcionality, zejména proporcionality zásahu do práv vlastníků. Pakliže z textu územního plánu nemůže s ohledem na výše uvedené vlastníci zjistit rozsah zásahu pořizovaným územním plánem, ani jaké je možné využití jeho pozemku v rámci konkrétní plochy, je takový územní plán nepřezkoumatelný a neproporcionální. Nový územní plán hl. m. Prahy obsahuje celou řadu vágních a protichůdných ustanovení, definic a regulativů, včetně odkazů na závaznou regulaci prostřednictvím Pražských stavebních předpisů (vydávaných Radou hl.m. Prahy, nikoliv zastupitelstvem) plovoucích regulativů pro využití ploch (např. čl. 77/4). Návrh ÚP nereguluje území dostatečně určitým způsobem.

Používá příliš velké množství neurčitých a relativizujících pojmů. Územní plán nepovede k jednoznačnému výkladu při řešení konkrétních situací. Navržená regulace je pro všechny adresáty (orgány územního plánování, dotčené osoby, dotčené správní orgány) nepředvídatelná a územní plán tak neplní zákonem dané cíle. Návrh územního plánu obsahuje nepřijatelnou míru správního uvážení při následné aplikaci ze strany orgánů územního plánování a stavebních úřadů (nadužíváním pojmu převážně a zpravidla a obdobných relativizujících a výkladově nejasných termínů). To je u takto zásadní regulace se zásahy do vlastnických práv je nepřijatelná a podlamuje základní zásadu veřejného práva, a to zásadu zákonnosti, včetně zásady uplatnění pravomoci pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena, při povinnosti zajištění, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly (ust. § 2 správního řádu). Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území

a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. (2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“ (zvýrazněno dotčeným vlastníkem – podatelem těchto námitek).

Dotčený vlastník proto požaduje přepracování návrhu územního plánu, stanovení jasných a předvídatelných pravidel zejména míry využití k zastavění. Násilnou, administrativní přeměnu, pokladově nepodloženou změnu užití pozemku z orné půdy na les naprosto odmítá jako nezákonnou.

Příloha č. 1: Studie záměru Cuboid (samostatný soubor)

Příloha č.2. : Připomínky k novému územnímu plánu hlavního města Prahy (Metropolitnímu plánu) pozemek parc.č.706 o výměře 16.810 m², k.ú. Vinoř

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace

měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námítek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se

zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které kladé právní úprava na opatření obecné povahy

a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6).

Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Veškeré stanovené obsahové náležitosti MPP jako opatření obecné povahy podle pořizovatele splňuje, je dostatečně přehledný a srozumitelný.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce. Dále podrobněji viz příloha P.149 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě vyjádření podatelů, kteří ve veřejném projednání zpochybnili zákonnost a soulad návrhu MPP s právními předpisy, byla provedena komplexní revize celého návrhu a na základě tohoto prověření byly vybrané pasáže návrhu MPP přepracovány z důvodu větší jednoznačnosti a právní stability.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP, a to již v rámci veřejného projednání návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě připomínek a námitek týkající se této problematiky a provedené důkladné revize došlo z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, byla vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části byly upraveny tak, aby byla zajištěna větší srozumitelnost,

jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Byly aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, byly upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, byla provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP byly změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení.

Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033907

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 484

Podatel | I **KERAMIKA a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZO1TX

Identifikátor podání Portálu Pražana | j4pb2n85

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka 02

Vyjádření

Požaduji aktualizaci podkladových materiálů pro zpracování návrhu metropolitního plánu.

Z návrhu ÚP je patrné, že nebyly vypořádány vlastníkovy námítky k návrhu ÚP z roku 2018 a ani námítky k návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 a to vůbec, tedy žádným způsobem. Došlo tak k porušení jeho práv a naplnění právních předpokladů ke vzniku škody.

Současný návrh ÚP je i proto nepřezkoumatelný, nepředvídatelný, neproporcionální, diskriminační a je založen na nepravdivých a neaktuálních podkladech. Absence chybějících podkladových materiálů způsobuje libovůli zpracovatele, což je v naprostém rozporu s požadavky stanových zákonem na povahu obecných opatření.

Návrh ÚP je tak zcela nejasný a zakládá nepřiměřenou míru správního uvážení. Investor riskuje zpracovávání nákladné podrobné DUR, nebo dokonce dokumentace pro společné řízení, aniž by měl z územního plánu alespoň elementární jistotu, že bude souladný s územním plánem. Bude tak odsouzen podrobnou dokumentaci mnohokrát přepracovávat, podle zcela nevyzpytatelného správního uvážení konkrétního úředníka orgánu územního plánování.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci

opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem

MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP, a to již v rámci veřejného projednání návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě připomínek a námitek týkající se této problematiky a provedené důkladné revize došlo z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, byla vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části byly upraveny tak, aby byla zajištěna větší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Byly aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, byly upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, byla provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP byly změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3033908

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 484

Podatel | I **KERAMIKA a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZO1TX

Identifikátor podání Portálu Pražana | j4pb2n85

Lokalita | 948

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 3 / Námítka

Vyjádření

Nesouhlas se zařazením níže uvedených parcel do zastavitelných ploch.

Současný stav je naprosto diskriminační. Pozemky ve stejné lokalitě a obdobném režimu jsou podle nejasných kritérií měněny z nezastavitelného území na zastavitelné. (Jde o srovnání s řadou pozemků realizovaného developerského projektu Ctěnický háj“, p.č. 879, 358, 359, 361, 363, 365 a řady dalších v k.ú Přezletice, jakožto i pozemků 1337/709, 1337/201, 1337/223, 1337/588 a dalších v k.ú. Vinoř.

Požaduji přepracovat vymezení zastavitelných a nezastavitelných ploch v návrhu ÚP pro lokalitu 948 a to nediskriminačním způsobem. Vlastník dotčeného pozemku má právní nárok na stejný přístup a zacházení jako ostatní vlastníci pozemků nacházejících se v lokalitě 948 Okolí vinořského potoka.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Návrh ploch v místech zmíněných pozemků je většinově v kontinuitě s dosavadním ÚP SÚ, pouze byly ve vztahu k dosavadnímu ÚP SÚ návrhem MPP vyřešeny zbytkové plochy ve smyslu posunu hranic ploch na úrovni jednotlivých pozemků a to zároveň s tím ohledem, aby nedošlo k zásahu do zájmů hájených dotčenými orgány. Ponechání zbytkových ploch by bylo nekoncepční, došlo by k narušení celistvosti, logiky a efektivního využívání území. Nedochozí tak k žádné disproporci nebo diskriminaci.

Návrh MPP je v souladu se ZÚR viz kapitola 2 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování viz kapitola 3 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení. Starší ÚP odrážely dřívější situaci a nelze je považovat za rozhodující pro současné plánování. V rámci pořizování ÚP a jeho změn je běžné a správné, že některé plochy, které byly v dosavadním ÚP definovány jako plně zastavitelné, jsou nově regulovány přísněji, a naopak. Tento přístup umožňuje reagovat na změny v čase, zejména změny ve výše zmíněných oblastech.

Podle ustálené judikatury je územní plánování proces dynamický. Zásada právní kontinuity územního plánování neznámá neměnnost dosavadního stavu, nýbrž požadavek racionální návaznosti mezi předchozími a novými koncepcemi. Návrh MPP nezasahuje do vlastnického práva namítajícího, neboť nemění způsob využití jeho

pozemku. Podle ustálené judikatury vlastník sousedního pozemku nemá právní nárok na zachování nezastavitelnosti okolních pozemků.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel. Automatické přebírání využití z dříve platných územně plánovacích dokumentací by bylo s těmito cíli a úkoly v rozporu a znamenalo by narušení koncepce rozvoje. Dále podrobněji viz příloha P.181 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3033881

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 486

Podatel | **Mgr. Rostislav Vrobel, advokát**

Zastupuje | 3 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZT7QD

Identifikátor podání Portálu Pražana | ipymjeaj

Lokalita | 969, 252

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Podatelé jako spoluvlastníci pozemků parc. č. 1765/11, 1705/10, 1762/3 a 1763 v k.ú. Slivenec nesouhlasí se začleněním předmětných pozemků do lokality MPP 969/ Údolí potoka Vrutice, která je vedena jako nezastavitelná, stabilizovaná, přírodní lokalita. Podatelé požadují, aby tyto pozemky byly ze začlenění do dané lokality vyjmuty a začleněny do zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Slivenec (lokalita 252/Slivenec) se strukturou vesnickou, aby bylo možno využití předmětných pozemků pro výstavbu pro rodinných či bytových domů.

Odůvodnění

Podatelé jsou si vědomi, že upravený návrh MPP se podle § 53 odst. 2 věty třetí Stavebního zákona 2006 v opakovaném veřejném projednání projednává v rozsahu úprav – měněných částí vyplynulších z předchozího veřejného projednání, nicméně dřívější podání námitek neumožnil zdravotní stav předchozího vlastníka předmětných pozemků, který byl otcem Podatelů, a od nějž Podatelé nabyli pozemky na základě dědického usnesení 32 D-503/2023 -192. Proto námítky podávají Podatelé nyní a dovolují si apelovat na Pořizovatele, aby v případě, že dospěje k závěru, že v níže uvedených ustanoveních tohoto podání, kde Podatelé hovoří o námítkách k MPP, Podatelé nejsou legitimováni k podání námitek, toto podání vyhodnotil v souladu s ustanovením § 37 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, jako připomínky k MPP a s těmito připomínkami se pak vypořádal, vzal je v potaz a zohlednil je do konečné podoby MPP. (Obr.1 - výřez z MPP), (Obr. 2 - ortofotomapa)

Z výše uvedeného výňatku z grafické části MPP je zjevné, že předmětné pozemky sousedí s aktuální zástavbou v dané lokalitě. To je patrné mimo jiné i prověřením situace pomocí funkce Google streetview (odkaz: <https://maps.app.goo.gl/5yRSyeLg4xALPVcs7>). Zde je zjevné i to, že pozemky jsou doposud jasně svým využitím i vizuálně odděleny od navazující zeleně v rámci lokality Údolí potoka Vrutice. Případné začlenění pozemků do zastavitelné plochy by dle Podatelů nijak nezasahovalo a nenarušovalo zamýšlenou ochranu ostatních částí nezastavitelné, stabilizované přírodní MPP 969/ Údolí potoka Vrutice, nenarušovalo by strukturu krajiny. Zejména pokud by se uplatnily takové regulativy řešení daného území, které vhodně nastavily zařazení dotčených pozemků do zastavitelné plochy (např. prostřednictvím koeficientu zeleně, stanovení výškových, případně objemových hodnot staveb, podmíněním využití dotčených pozemků územní studií apod.). Rovněž i v minulosti bylo dle informací Podatelů předpokládáno využití pozemků jako pozemků zastavitelných.

Z výše uvedených důvodů Podatelé navrhuji, aby na základě této námítky Pořizovatel MPP provedl úpravu návrhu MPP v tom smyslu, že pozemky parc. č. 1765/11, 1705/10, 1762/3 a 1763 v k.ú. Slivenec byly vyjmuty z nezastavitelné, stabilizované, přírodní lokality 969/ Údolí potoka Vrutice a byly začleněny do zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Slivenec (252/Slivenec) se strukturou vesnickou, umožňující využití pro výstavbu pro bydlení rodinné či bytové.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že: Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního

plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033882

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 486

Podatel | **Mgr. Rostislav Vrobel, advokát**

Zastupuje | 3 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZT7QD

Identifikátor podání Portálu Pražana | ipymjeaj

Lokalita | 929

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Připomínka

Vyjádření

Podatelé podávají v souladu s ustanovením § 52 Stavebního zákona 2006 připomínku k upravenému návrhu MPP, a to v souvislosti s pozemkem parc. č. 1785/26 v k.ú. Slivenec.

Jakékoliv případné pokusy o zohlednění změny Z 3298/18 do návrhu MPP by měly být dle Podatelů zamítnuty.

Odůvodnění

MPP začleňuje daný pozemek do nezastavitelné produkční, stabilizované lokality 929/Lochkov – Slivenec.

Podatelé si dovolují upozornit, že v rámci k.ú. Slivenec došlo recentně ke změně aktuálně platného územního plánu – změna Z 3298/18, která vyznačené území zahrnuje nově do ploch s využitím: zeleň městská a krajinná /ZMK/, kdy dle vyjádření městské části Praha-Slivenec a její starostky existuje záměr městské části zde v budoucnu vybudovat park či lesopark. Předmětná změna byla spolu se změnami územního plánu v jiných pražských katastrech schválena usnesením zastupitelstva hl. m. Prahy č. 23/11 ze dne 24. 4. 2025 a vydána formou opatření obecné povahy č. 240/2025.

Do území dotčeného novou změnou územního plánu č. Z 3298/18 tak spadá mj. celá plocha pozemku parc. č. 1785/26 v k.ú. Slivenec.

Lze předpokládat, že MČ Praha Slivenec se bude domáhat změny upraveného návrhu MPP v rámci lokality 929/ Lochkov – Slivenec tak, aby příslušné pozemky (včetně pozemku 1785/26 v k.ú. Slivenec) byly v rámci MPP řešeny v souladu s aktuální změnou stávajícího územního plánu Z 3298/18, která vyznačené území zahrnuje nově do

ploch s využitím: zeleň městská a krajinná /ZMK/. Podatelé jsou proti takovému postupu, a to z níže uvedených důvodů.

S takovým případným postupem, kdy by v důsledku požadavků MČ Praha – Slivenec ještě došlo k případné úpravě návrhu MPP ve smyslu změny Z 3298/18 Podatelé zásadně nesouhlasí.

Je nutné upozornit, že před změnou Z 3298/18 byly v souladu s koncepcí ZÚR hl. m. Prahy předmětné pozemky v řešeném území, včetně pozemku č. 1785/26 v k.ú. Slivenec, vymezeny jako rozsáhlé územní rezervy pro rozvoj řešené lokality jako plnohodnotné obytné čtvrti včetně občanské vybavenosti a areálů pracovních příležitostí. Změna Z 3298/18 v souladu s touto koncepcí v řešeném území dále nesleduje, ruší stávající územní rezervy a místo nich vymezuje rozsáhlou nezastavitelnou plochu pro zeleň, kdy dle veřejně prezentovaných vyjádření městské části Praha-Slivenec a její starostky existuje záměr městské části zde v budoucnu vybudovat park či lesopark. Vybudování takového parku či lesoparku v dané lokalitě, který se nachází zcela na okraji a mimo zastavěné území je dle Podatelů zcela nelogické a její obecně velmi špatná dostupnost a vzdálenost vylučuje dle Podatelů jakékoliv smysluplné budoucí využití k městskou částí zamýšlenému účelu. Předmětný pozemek, spolu s ostatními dotčenými pozemky v dané lokalitě, by tak měl být v duchu původní koncepce nadále zařazen do územní rezervy pro rozvoj řešené lokality jako plnohodnotné obytné čtvrti včetně občanské vybavenosti a areálů pracovních příležitostí.

Nadto Podatelé uvádí, že pozemek parc. č. 1785/26 je cennou zemědělskou půdou s vysokým stupněm ochrany zemědělského půdního fondu a tvoří souvislou, zemědělsky využívanou plochu.

Podle § 4 a § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu jsou pořizovatelé a projektanti územně plánovací dokumentace povinni řídit se zásadami ochrany uvedenými v § 4 zákona o ochraně ZPF a navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.

Dle Podatelů nedává žádný smysl, proč by změnou Z 3298/18 upravené plochy zeleně /ZMK/ měly v dané lokalitě jakkoliv těmto zákonným požadavkům zákona o ZPF vyhovět. Daleko vhodnější bude dle Podatelů zachovat stav před změnou Z 3298/18 a zachovat také vymezení pozemků jako územní rezervy pro rozvoj řešené lokality jako plnohodnotného obytné čtvrti včetně občanské vybavenosti a areálů pracovních příležitostí

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na

kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni

řídít se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námítku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námítce.

Námitka

ID 3036789

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 487

Podatel | **Mgr. JIŘÍ HORSKÝ, advokát**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZO1K6

Lokalita | 114, 510, 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZO1K6 a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPP09XV7B6

Námítka

ID 3034750

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 488

Podatel | **craft legal - advokátní kancelář s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR025Z9

Identifikátor podání Portálu Pražana | yf4b3qpa

Lokalita | 051, 020, 021

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Vlastník pozemků se ve východní části lokality 123/051/2736

Park na Olšanském náměstí domáhá možnosti polyfunkčního využití

Vyjádření

Námítka k návrhu Metropolitního ÚP v lokalitě č. 051/ Olšanská ve věci nerespektování nových skutečností v řešení regulativu území 123/051/2736 Park na Olšanském náměstí: I. Nerespektování Usnesení RHMP a Studie v Návrhu ÚP (přičemž předkladatel zdůvodňuje): II. Závaznost Usnesení RHMP a Studie v rámci pořizování Návrhu ÚP

Odůvodnění

Předkladatel námítky je výlučným vlastníkem následujících nemovitostí:

pozemku parc. č. 1750/1, o výměře 1.115 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha;

pozemku parc. č. 1750/2, o výměře 248 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha;

pozemku parc. č. 1751, o výměře 592 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha;

pozemku parc. č. 1754/1, o výměře 2998 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití zeleň;

všechny pozemky se nachází v katastrálním území Žižkov, obci Praha, a jsou zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 1757 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (dále jen jako „Pozemky“).

(Obr. 1: Níže předkladatel námítky uvádí zobrazení Pozemků v katastrální mapě v její „ortofoto“ variantě)

V současném návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) (dále jen jako „Návrh ÚP“) jsou Pozemky vymezeny jako městský park (místní park) ve smyslu článku 85 odst. 1 písm. d) textové části Návrhu ÚP. Uvedené funkční vymezení Pozemků v Návrhu ÚP nicméně odporuje závazné urbanisticko-architektonické studii Olšanská ulice zpracované společností UNIT architekti,

s.r.o. z června roku 2023 (dále jen jako „Studie“), která byla schválena usnesením Rady hlavního města Prahy číslo 1857 ze dne 1. září 2025 (dále jen jako „Usnesení“). Z uvedených důvodů podává tímto předkladatel námítky k Návrhu ÚP tuto svoji následující námítku:

I.

Nerespektování Usnesení a Studie v Návrhu ÚP

Rada hlavního města Prahy v Usnesení rozhodla tak, že schválila Studii jako podklad pro koordinaci záměrů v dané lokalitě a jako podklad pro budoucí rozvoj území,...

(Poznámka pod čarou 1: viz výrok I. usnesení Rady hlavního města Prahy číslo 1857 ze dne 1. září 2025)

...dále uložila řediteli Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy (dále jen jako „IPR“) koordinovat záměry v lokalitě Olšanské náměstí dle Studie...

(Poznámka pod čarou 2: viz výrok II.1.2. usnesení Rady hlavního města Prahy číslo 1857 ze dne 1. září 2025)

...a nakonec příslušným odborům Magistrátu hlavního města Prahy (dále jen jako „Odbory MHMP“) v rámci samostatné působnosti při přípravě záměrů a další činnosti v dané lokalitě postupovat v souladu se Studií.

(Poznámka pod čarou 3: viz výrok II.2. usnesení Rady hlavního města Prahy číslo 1857 ze dne 1. září 2025)

Aktuální Návrh ÚP v daném území lokality č. 051 / Olšanská, část 123/051/2736 Park na Olšanském náměstí nerespektuje závěry Usnesení a odporuje závěrům Studie jako podkladu k dílčímu upřesnění regulace v souvislosti s projednáním Návrhu ÚP.

V dané lokalitě č. 051 / Olšanská, část 123/051/2736 Park na Olšanském náměstí Návrh ÚP nerespektuje stanovení hranice zástavby a místního parku jako uliční čáry nově uvažované blokové zástavby podél ulice Olšanská. Zároveň tím mění vymezení veřejného prostoru náměstí a výrazně zasahuje do urbanistického konceptu řešení východní části lokality, jak je tento podrobně definován ve Studii schválení Usnesením. V podrobnostech odkazuje předkladatel námítky na níže uvedená schémata:

(Obr. 2: Vymezení lokality řešené Studií)

(Obr. 3: Koncept řešení území 123/051/2736 Park na Olšanském náměstí dle Studie s vyznačenou hranicí zástavby)

(Obr. 4: Návrh ÚP, kde je zcela zjevné nerespektování hranice zástavby (vyšrafovaná fialově) dle Studie)

Z výše uvedeného je zcela zjevné, že Návrh ÚP je funkčním vymezení lokality č. 051 / Olšanská, část 123/051/2736 Park na Olšanském náměstí v rozporu se Studií, když východní část lokality vymezuje jakožto městský park (místní park) ve smyslu článku 85 odst. 1 písm. d) textové části Návrhu ÚP. Dle Studie by však tato východní část lokality měla být vymezena jako zastavitelná obytná lokalita ve smyslu článku 63 textové části Návrhu ÚP, neboť tato východní část lokality je ve Studii vymezena jako lokalita 01 Polyfunkční blok se sportovištěm s následujícím funkčním využitím:

„Studie navrhuje využití bývalých hřišť školy ZŠ Chelčického, aktuálně plochy využívané tenisovým centrem pro polyfunkční blok při zachování sportovní funkce v tomto místě. Tato změna umožní adekvátní, polyfunkční využití území v kompaktní městské zástavbě blokem kombinujícím sportovní halu, městské bydlení a obchod a služby v parteru, výhodou je zde vlastnictví pozemku veřejným sektorem. Rozměr bloku umožňuje taktéž využití střechy haly pro otevřená sportoviště. Zároveň je tento blok důležitý pro doplnění aktivního parteru ulice Olšanské, která aktuálně trpí v délce téměř tři set metrů absencí jakéhokoli prostorového vymezení.“

(Poznámka pod čarou 4: viz strana 36 urbanisticko-architektonické studie Olšanská ulice zpracované společností UNIT architekti, s.r.o. z měsíce června 2023)

V samotném odůvodnění Usnesení je pak zdůrazněno, že:

„Zpracovaná studie má sloužit jako záznam dohody v území, podklad pro koordinaci stavebních záměrů a záměrů ve veřejných prostranstvích a jako podklad pro další fáze dílčích projektových dokumentací. Urbanistická studie byla dokončena v červnu 2023, na

jaře 2025 došlo k dílčím upřesněním regulace v souvislosti s projednáním nového územního plánu.“

S ohledem na výše uvedené skutečnosti je pak nezbytně nutné, aby v Návrhu ÚP došlo u lokality č. 051 / Olšanská, část 123/051/2736 Park na Olšanském náměstí k úpravě funkčního vymezení této lokality tak, aby toto odpovídalo Studii.

II.

Závaznost Usnesení a Studie v rámci pořizování Návrhu ÚP

S ohledem na skutečnost, že Studie byla Usnesením schválena a současně byla konkrétními výroky Usnesení řediteli IPR a Odborům MHMP explicitně uložena v rámci řešení budoucího rozvoje území okolo ulice Olšanská povinnost ze Studie vycházet, je nezbytně nutné, aby byl do souladu se Studií uveden i Návrh ÚP. Usnesení je totiž jak pro IPR, tak pro Odbory MHMP závazné, a to s ohledem na ustanovení § 68 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „zákon o HMP“).

a) Povinnost řídit se Studií ve vztahu k Odborům MHMP

Dle ustanovení § 68 odst. 2 písm. c) zákona o HMP platí, že Rada hlavního města Prahy je oprávněna:

„ukládat Magistrátu hlavního města Prahy úkoly v oblasti samostatné působnosti hlavního města Prahy a kontrolovat jejich plnění.“

Platí tedy, že Odbory MHMP jsou povinny se Usnesením řídit a uvést Návrh ÚP do souladu se Studií.

b) Povinnost řídit se Studií ve vztahu k řediteli IPR

Dle ustanovení § 68 odst. 2 písm. c) zákona o HMP platí, že Rada hlavního města Prahy plní:

„vůči právnickým osobám a zařízením zřízeným nebo založeným zastupitelstvem hlavního města Prahy úkoly zakladatele nebo zřizovatele podle zvláštních právních předpisů.“

Dle článku VII.1. zřizovací listiny IPR platí, že ředitele IPR je jmenován a odvoláván a tedy fakticky podřízen Radě hlavního města Prahy. Z uvedeného tak vyplývá, že ředitel IPR je povinen řídit se závaznými pokyny Rady hlavního města Prahy, v konkrétním případě upravit Návrh ÚP do podoby, která by odpovídala Studii.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti je z pohledu předkladatele námítky nutné, aby došlo v Návrhu ÚP ve vztahu k lokalitě

123/051/2736 Park na Olšanském náměstí k úpravě funkčního vymezení této lokality, aby východní část této lokality umožňovala polyfunkční využití území v kompaktní městské zástavbě blokem kombinujícím sportovní halu, městské bydlení a obchod a služby v parteru – viz níže uvedené schéma Studie:

(Poznámka pod čarou 5: viz strana 32 urbanisticko-architektonické studie Olšanská ulice zpracované společností UNIT architekti, s.r.o. z měsíce června 2023)

(Obr. 5A: 3D pohled ze Studie s vyznačením prostoru předmětných pozemků)

Jedná se o východní část lokality 123/051/2736 Park na Olšanském náměstí oproti kostelu sv. Rocha na druhé straně Olšanské třídy a níže uvedenou část Pozemků:

(Obr. 5B: Vyznačení téhož prostoru předmětných pozemků v ortofotomapě)

S ohledem na výše uvedené navrhuje předkladatel námítky, aby byla výše uvedená východní část lokality 123/051/2736 Park na Olšanském náměstí v Návrhu ÚP vymezena jako zastavitelná obytná lokalita ve smyslu článku 63 textové části Návrhu ÚP, což by uvedlo Návrh ÚP na základě závazného Usnesení Rady hlavního města Prahy do souladu se Studií a umožnilo pro toto území polyfunkční využití v kompaktní městské zástavbě blokem kombinujícím sportovní halu, městské bydlení a obchod a služby v parteru, jak požaduje Studie na její straně 36 v bodě 01 – Polyfunkční blok se sportovištěm.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3037430

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 488

Podatel | **craft legal - advokátní kancelář s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09VH2OC

Lokalita | 051, 020, 021

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPP09VH2OC a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPR025Z9

Námítka

ID 3033524

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 489

Podatel | **PECH STANISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQLDJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | cxvpx2z6

Lokalita | 944, 282, 581

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Námítka 1

Nesouhlasím s vymezením rezervy č. 630/-/125 – Vysokorychlostní trať Praha-Vršovice – Běchovice (dále také „VRT“), která je vedena po povrchu přes pozemky parc. č. 701/1, 701/2, 701/75, 701/142, 701/143, 701/146, vše v katastrálním území Dolní Měcholupy. Návrh trasy v povrchové variantě znemožňuje jakýkoli rozvoj pozemků s cílovým stavem metropolitního plánu, které jsou součástí Hostivařské průmyslové oblasti (KL 581), vymezené jako stabilizovaná produkční lokalita.

Odůvodnění

Odůvodnění 1

Z ustanovení § 323 odst. 9 nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. vyplývá, že postup podle dosavadních právních předpisů (tj. podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb.) je přípustný pouze tehdy, bylo-li opakované veřejné projednání zahájeno přede dnem účinnosti nového stavebního zákona.

V případě pořizování Metropolitního plánu byla za účinnosti stavebního zákona č. 183/2006 Sb. dokončena fáze prvního veřejného projednání, ovšem po vyhodnocení jeho výsledků vyvstala potřeba podstatné úpravy jeho návrhu. Jestliže tuto podstatnou úpravu pořizovatel Metropolitního plánu nestihl veřejně projednat do 1.7.2024, resp. tuto fázi pořizování nestihl do uvedeného data ani zahájit (vyhlášením data a místa konání opakovaného veřejného projednání), bylo jeho povinností uvést návrh Metropolitního plánu do souladu s novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb. a pokračovat v jeho projednávání podle tohoto právního předpisu. Také z tohoto

důvodu brojí Vlastník níže proti rozporu návrhu Metropolitního plánu s novým stavebním zákonem.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pozemky jsou v Metropolitním plánu vymezeny jako zastavitelné, jsou součástí lokality Hostivařská průmyslová oblast, to je ale změna proti ÚP SÚ, ve kterém jsou všechny vymezeny jako součást nezastavitelného území (s výjimkou části vymezené jako plocha pro silnici), oproti právnímu stavu se tak využitelnost pozemků zvyšuje. Omezení daná koridorem vyplývají ze situace, kdy je nezbytná koordinace podrobného řešení stavby s konkrétním případným využitím územím, nezbytné je vymežit koridor šířeji, protože v tomto místě se bude nacházet portál tunelu a je nutné zajistit i jeho výstavbu, přístup k údržbě a podobně. Terénní úpravy mohou být významné. Následně je ale nevyužité části koridoru v souladu s textovou částí MPP přípustné využívat i jiným způsobem než pro dopravní stavbu.

Metropolitní plán není v rozporu s nadřazenou dokumentací, citované ustanovení se v ZÚR vůbec nevyskytuje, ZÚR v současné době tento koridor ani nevymezují. Pro koridor se momentálně pořizuje změna ZÚR č. 14 a samostatně i dílčí územní rozvojový plán, s nimi je MPP v souladu.

Vymezení koridoru není v rozporu s cílovým charakterem lokality, jehož nedílnou součástí jsou i vymezené plochy a koridory infrastruktury. Zároveň ale platí, že charakter průmyslové oblasti s produkčním využitím snese vyšší zátěž území a umístění železniční tratě rozhodně nemusí být problematické, další využívání pro produkci není mimo koridor omezeno. Území rozhodně není určeno pro kompaktní městskou strukturu s obytnou funkcí, jak uvádí podatel, citované příklady železničních tratí jsou navíc také zpravidla vedeny povrchově.

Vymezený koridor 630/-/125 Vysokorychlostní trať Praha-Vršovice – Běchovice navazuje na studii proveditelnosti Železničního uzlu Praha a koncepční prověření vedení železnice v návaznosti na Východní vstup Rychlého spojení, zároveň odpovídá technickému prověření tratě a dohodám v území (zvolené tunelové variantě, varianta vedení na estakádě není preferována). MPP vymezuje koridor stavby v dostatečné šířce pro flexibilní doupřesnění a realizaci včetně navazujících úprav. Přesné technické řešení bude předmětem navazujících řízení. Předpokládá se vedení tratě v zářezu tak, aby nevytvářela výraznější bariéru a mohla být zaústěna do tunelu podél Malého háje. Koridory vymezené pro dopravní infrastrukturu lze

využít i jiným způsobem za předpokladu, že nebude znemožněno umístění dané dopravní stavby.

Návrh Metropolitního plánu se nedotýká již povolených stavebních záměrů, ty je možné na základě povolení dále realizovat. Veřejný zájem na výstavbu sítě vysokorychlostní železnice je ale zcela zásadním vstupem do budoucího směřování oblasti. Doporučujeme tedy výstavbu s budoucí tratí koordinovat, i s ohledem na její výstavbu a provozní aspekty.

Návrh MPP pro opakované veřejné projednání zhodnocuje pozemky požadavku, kde v dosavadním ÚP SÚ je vymezena plocha zeleně. Návrh MPP předmětné pozemky mění na zastavitelné po umístění a zpřesnění vedení VRT.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce a je esenciální součástí práva obce na samosprávu garantovaným v čl. 100 Ústavy České republiky. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného i opakovaného veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovené lhůtě proti návrhu územního plánu uplatněny požadavky dotčených osob, připomínky všech a stanoviska dotčených orgánů. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování MPP dodržena. Každý se mohl v průběhu pořizování MPP k návrhu MPP v určených fázích vyjádřit a uplatnit k němu své požadavky. Proces pořízení MPP proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. V průběhu pořizování byla nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vybrané pasáže textové části výroku i odůvodnění byly na základě připomínek a námitek po veřejném projednání prověřeny a upraveny, včetně poznámek pod čarou, s ohledem na platnou legislativu. S ohledem na to byla aktualizována textová část primárně z důvodu minimalizace budoucích výkladových problémů při aplikaci v praxi a rozhodování v území. Byl identifikován a upřesněn vztah PSP/NPSP a SZ/NSZ. Vybrané pojmy byly definovány přímo

v textové části či nepřímo provázány v poznámkách pod čarou mezi PSP a NPSP. Podrobněji viz příloha P.207 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Je zároveň plně dodržen požadavek na pořizování podle stavebního zákona, tj. dle "starého stavebního zákona". Veřejné projednání MPP probíhalo od 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022. Dle § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (NSZ), se pro účely přechodných ustanovení v části dvanácté hlavě II dílu 2 za den nabytí účinnosti tohoto zákona považuje 1. 7. 2024. Jelikož tedy bylo projednání MPP zahájeno přede dnem nabytí účinnosti NSZ, dokončí se s ohledem na přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ pořizování MPP dle dosavadních právních předpisů, tedy dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích předpisů. Viz podrobněji textová část odůvodnění návrhu MPP, kapitoly 3 a 4.

Námítka

ID 3033525

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 489

Podatel | **PECH STANISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQLDJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | cxvpx2z6

Lokalita | 280, 282, 581, 175, 376, 079, 772, 774, 623, 898, 944, 945, 956, 902, 818

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

Námítka 2

Porušení práv vlastníka. Návrh povrchové varianty VRT je v rozporu s cílovým stavem území, kdy podle koncepce Hostivařské průmyslové oblasti je cílem „dotvořit a posilovat zastavitelnou, stabilizovanou produkční lokalitu se strukturou areálu produkce“. Povrchové vedení vysokorychlostní trati přes uvedené pozemky tento cíl znemožňuje a fakticky blokuje rozvoj území. Požaduji, aby na dotčených pozemcích byla vysokorychlostní trať vedena v tunelové variantě, a to tak, aby nebyl znemožněn dosažení cílového stavu vymezeného v příslušné územně plánovací dokumentaci.

Odůvodnění

Odůvodnění 2

Návrh je v nesouladu s požadavky Zásad územního rozvoje (ZÚR), kdy ZÚR hl. m. Prahy (stav k 25. 6. 2025) v článku 2.3.1 stanoví povinnost prověřit technické parametry trasy vysokorychlostní železnice včetně variantního řešení (estakáda, tunelová varianta).

Návrh Metropolitního plánu však bez řádného odůvodnění preferuje povrchovou variantu,

čímž porušuje zásadu souladu s nadřazenou dokumentací dle stavebního zákona.

Současně dochází k porušení zásady proporcionality a ochrany vlastnického práva, neboť možné povrchové vedení VRT představuje nepřiměřený zásah do vlastnických práv a do legitimního očekávání

vlastníků, že pozemky budou využitelné pro produkční činnost. Tento zásah není odůvodněn veřejným zájmem, který by převážil újmu způsobenou dotčeným vlastníkům.

Tento nesoulad je zjevný i ve vztahu k návrhu Metropolitního plánu projednávanému v roce 2022, který stanovil výškovou hladinu a neuváděl uvedenou VRT ani v povrchové, ani v tunelové variantě. Náhlá změna bez řádného odůvodnění je v rozporu s principem právní jistoty.

Vlastník si je vědom, že v současné době je pořizována změna Zásad územního rozvoje č. 14 a samostatný dílčí územní rozvojový plán, který upřesňuje koridor železniční trati určený pro propojení vysokorychlostní tratě Praha–Brno s železničním koridorem Praha–Benešov v prostoru terminálu Zahradní město. Neboť ještě není ukončen proces projednání, požadují, aby na dotčených pozemcích byla vysokorychlostní trať vedena v tunelové variantě, a to tak, aby nebyl znemožněn dosažení cílového stavu vymezeného v příslušné územně plánovací dokumentaci.

Tento požadavek vychází ze zásady minimalizace zásahů do práv vlastníků a z povinnosti veřejné správy šetřit práva nabytá v dobré víře.

Ústavně chráněné právo vlastnit majetek podle čl. 11 Listiny základních práv a svobod má být zcela nepřiměřeně omezeno a toto omezení nebylo zdůvodněno, nebylo podloženo žádným srozumitelným odůvodněním. Opatření obecné povahy musí umožňovat dosažení sledovaného cíle, musí s ním logicky souviset a musí být nejvhodnějším prostředkem k jeho dosažení. Odůvodnění předloženého návrhu Metropolitního plánu však neobsahuje žádné konkrétní vyhodnocení a porovnání vhodnosti zvoleného a omezeného zařazení Dotčených pozemků do povrchové varianty VRT.

Pořizovatel zcela bezdůvodně a bez opory v podobě vyjádření dotčených orgánů navrhuje de facto vyvlastnění plochy Dotčených pozemků Vlastníka oproti stávajícímu návrhu Metropolitního plánu z roku 2022. Vydáním Metropolitního plánu by pořizovatel porušil ustanovení § 3 správního řádu o tom, že „správní orgán postupuje tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti“. Správní orgán je povinen vycházet ze zásady materiální pravdy ve vztahu ke skutkové stránce věci, která je založena v ustanovení § 3 správního řádu. Podle této zásady jsou správní orgány povinny postupovat tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v takovém rozsahu, který je nezbytný k tomu, aby byly jejich úkony v souladu s požadavky obsaženými v § 2 správního řádu,

tj. zásadou legality (§ 2 odst. 1), zásadou zákazu zneužití pravomoci a správní úvahy (§ 2 odst. 2), zásadou proporcionality a ochrany dobré víry (§ 2 odst. 3), zásadou ochrany veřejného zájmu, zásadou nestranného přístupu a zásadou legitimního očekávání (§ 2 odst. 4).

Vždy tam, kde je kompaktní městská struktura a stabilizovaná obytná funkce, je vedení VRT pod povrchem považováno za nutný standard. Příkladem mohou být železniční tunely Praha-Balabenka / Vysočany – Libeň – centrum, Praha-Krč – Spořilov (tzv. krčský tunel), Praha-Radotín – Smíchov nebo Praha-Ruzyně – Veleslavín – Dejvice.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pozemky jsou v Metropolitním plánu vymezeny jako zastavitelné, jsou součástí lokality Hostivařská průmyslová oblast, to je ale změna proti ÚP SÚ HMP, ve kterém jsou všechny vymezeny jako součást nezastavitelného území (s výjimkou části vymezené jako plocha pro silnici), oproti právnímu stavu se tak využitelnost pozemků zvyšuje. Omezení daná koridorem vyplývají ze situace, kdy je nezbytná koordinace podrobného řešení stavby s konkrétním případným využitím územím, nezbytné je vymezit koridor šířeji, protože v tomto místě se bude nacházet portál tunelu a je nutné zajistit i jeho výstavbu, přístup k údržbě a podobně. Terénní úpravy mohou být významné. Následně je ale nevyužité části koridoru v souladu s textovou částí MPP přípustné využívat i jiným způsobem než pro dopravní stavbu.

Metropolitní plán není v rozporu s nadřazenou dokumentací, citované ustanovení se v ZÚR vůbec nevyskytuje, ZÚR v současné době tento koridor ani nevymezují. Pro koridor se momentálně pořizuje změna ZÚR č. 14 a samostatně i dílčí územní rozvojový plán, s nimi je MPP v souladu.

Vymezení koridoru není v rozporu s cílovým charakterem lokality, jehož nedílnou součástí jsou i vymezené plochy a koridory infrastruktury. Zároveň ale platí, že charakter průmyslové oblasti s produkčním využitím snese vyšší zátěž území a umístění železniční tratě rozhodně nemusí být problematické, další využívání pro produkci není mimo koridor omezeno. Území rozhodně není určeno pro kompaktní městskou strukturu s obytnou funkcí, jak uvádí připomínkující, citované příklady železničních tratí jsou navíc také zpravidla vedeny povrchově.

Vymezený koridor 630/-/125 Vysokorychlostní trať Praha-Vršovice – Běchovice navazuje na studii proveditelnosti Železničního uzlu Praha a koncepční prověření vedení železnice v návaznosti na Východní

vstup Rychlého spojení, zároveň odpovídá technickému prověření tratě a dohodám v území (zvolené tunelové variantě, varianta vedení na estakádě není preferována). MPP vymezuje koridor stavby v dostatečné šířce pro flexibilní doupřesnění a realizaci včetně navazujících úprav. Přesné technické řešení bude předmětem navazujících řízení. Předpokládá se vedení tratě v zářezu tak, aby nevytvářela výraznější bariéru a mohla být zaústěna do tunelu podél Malého háje. Koridory vymezené pro dopravní infrastrukturu lze využít i jiným způsobem za předpokladu, že nebude znemožněno umístění dané dopravní stavby.

Návrh Metropolitního plánu se nedotýká již povolených stavebních záměrů, ty je možné na základě povolení dále realizovat. Veřejný zájem na výstavbu sítě vysokorychlostní železnice je ale zcela zásadním vstupem do budoucího směřování oblasti. Doporučujeme tedy výstavbu s budoucí tratí koordinovat, i s ohledem na její výstavbu a provozní aspekty.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3037296

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 493

Podatel | **RUFER FILIP**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQWAT

Lokalita | 157

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZQWAT a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZQW5I

Námítka

ID 3036624

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 494

Podatel | **WAGNEROVÁ IRENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQQ94

Lokalita | 633, 912, 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 18

Vyjádření

Jsem majitelkou nemovitostí na adrese Jílovišťská 571, Praha 5 – Lipence, parcelní číslo 313/2 a 314/13, katastrální území Lipence. Dne 20.10.2025 jsem zjistila, že se u mého domu plánuje napojení Strakonické na Lipence (610/-/159 komunikace Jílovišťská – Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed), které podle současného územního plánu, platného od roku 2009, má vést v polích jižně od Strakonické na křižovatky Jílovišťská x Na Lhotkách. Proti tomuto podávám jako majitelka dotčených nemovitostí Námítku.

Požaduji od tohoto řešení upustit a dále sledovat trasu dle stávajícího ÚPn, případně tuto trasu dle předpokladů zastavitelných ploch MPP posunout severněji s napojením v křižovatce ul. Jílovišťské na ul Pohlednou.

Doporučuji odpovědně zvážit, zda dlouhodobě sledovanou obvodovou trasu z předpokládané mimoúrovňové křižovatky Zbraslav střed neřešit některou z variant z dokumentace Studie dopravního zatížení MČ Praha – Lipence z roku 2021 (zpracoval CityTraffic, s.r.o.).

Závěrem žádám, aby bylo od navrhovaného řešení z důvodu porušení Ústavy, zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody i dalších legislativních ustanovení upuštěno.

Požadujeme:

Vyžádání závazného stanoviska o posouzení vlivů na životní prostředí dle zákona č. 114/1992 Sb.

Vyžádání od orgánu ochrany přírody zpracování biologického hodnocení lokality dle § 67 zákona č. 114/1992 Sb.

Navrhujeme:

Aktualizaci Studie dopravního zatížení MČ Lipence pro tento návrh MP

Provedení dopravní studie specificky pro tuto lokalitu s posouzením vlivu na dopravní bezpečnost a nehodovost.

Návrh zamítnout pro nesoulad mezi textovou a grafickou částí.

Posouzení oprávněnosti veřejného zájmu, který nebyl nikterak zdůvodněn. Jde o zábor soukromých pozemků v prospěch zhodnocení stavebních pozemků jiného soukromého subjektu. Je nutný právní rozbor, vzhledem k tomu, že jde o zásah do Ústavou (zákon č. 1/1993 Sb.) a zákonem č. 2/1993 Sb., Listinou základních práv a svobod (čl. 11 Listiny) daných majetkových práv.

Odůvodnění

1) Ochrana přírody dle zákona č. 114/1992 Sb.

Kyjovský potok je v místě jeho vyústění k Jílovišťské blízko mého domu obklopen lesem (ZMK). Jde o historický vodní tok, obklopený vzrostlými, staletými stromy, které utvářejí tzv. údolní nivu, tedy významný krajinný prvek dle § 3 odst. 1 písm. b) a dle § 4 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny je nutné k takovému zásahu opatřit stanovisko orgánů ochrany životního prostředí. Tyto významné krajinné prvky jsou chráněny zákonem před poškozováním a ničením. Stavba plánované dvouproude silnice tímto místem by vyžadovala vykácení této údolní nivy a její naprosté zničení v rozporu se zákonem č. 114/1992 Sb. Povinnost chránit přírodní hodnoty a kvalitu bydlení vyplývá i z § 18 odst. 4 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona.

Předběžné biologicko-ekologické hodnocení lokality – Údolí Kyjovského potoka v Lipencích

z listopadu 2025 přikládáme v příloze č. 2.

Obr.1 – Ortofoto snímek Google Maps

Obr.2 – Zobrazení platného územního plánu z cenové mapy stavebních pozemků hl. m. Prahy

Samotné kácení vzrostlých stromů je v zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody upraveno v §7 Ochrana dřevin, §8 Povolení ke kácení dřevin a v § 9 Náhradní výsadba a odvozy. Navíc jsou v místě i 200 leté památné stromy podle § 46 tohoto zákona, které je dle § 46 odst. 2 zakázáno poškozovat, ničit a rušit v přirozeném vývoji.

V souladu s § 46 odst. 3 je kolem každého památného stromu ochranné pásmo, kde je zakázána výstavba, terénní úpravy apod.

Při přípravě MP v této věci nebylo vyžádáno stanovisko IPR Kanceláře zelené infrastruktury, jak potvrdil písemně vedoucí tohoto oddělení Mgr. Martin Fejfar v e-mailu ze dne 13. listopadu 2025. Podle jeho vyjádření neproběhlo v tomto místě žádné detailní technické prověření. Nevyjádřil se ani odbor životního prostředí MHMP a MČ Praha – Lipence z tohoto hlediska lokalitu ani neposuzovala, neboť tuto plánovanou změnu MP ve svých dokumentech z roku 2018 a 2022 ani nezaznamenala a tudíž ignorovala.

Obr.3 – Fotografie vegetace

Obr.4 – Fotografie vegetace

Obr.5 – Fotografie vegetace

Obr.5 – Fotografie vegetace

Proto požadujeme:

Vyžádání závazného stanoviska o posouzení vlivů na životní prostředí dle zákona č. 114/1992 Sb.

Vyžádání od orgánu ochrany přírody zpracování biologického hodnocení lokality dle § 67 zákona č. 114/1992 Sb.

2) Biotop chráněných druhů dle zákona č. 114/1992 Sb.

Plánovaná komunikace má vést přes pozemek 2368/1, k.ú. Lipence, který je vzrostlým lesem kolem Kyjovského potoka s hodnotnými, starými stromy. Jedná se o místní park, který slouží k procházkám a k rekreaci. Zničení tohoto významného krajinného prvku znehodnotí ekologickou hodnotu lokality a Lipenců jako celku. Na mých pozemcích i na pozemku 2368/1 jsem opakovaně pozorovala: ledňáčky říční (Alcedo atthis – zvláště chráněný druh) – mám na zahradě jezírko s rybičkami, opakovaně mi ledňáček loví rybičky – pozorován i vyfocen, volavky popelavé (Ardea cinerea – přísně chráněný druh) – opět mi pravidelně, zejména v zimě loví rybičky, opět zdokumentováno fotografiemi i domovními kamerami, datel černý (Dryicous Martius) – opakovaně pozorován, tesaříci (Cerambyx) různých poddruhů, ropuchy obecné (chráněný druh) – žijí po mnoho let v mém jezírku,

netopýří (silně ohrožený druh, zvláště chráněný druh) – pravidelně za soumraku v hojném množství, mají zimoviště v opuštěné nemovitosti na pozemku č. 307 k.u. Lipence vedle plánované cesty. a další

výjimečnou i chráněnou floru a faunu. (poznámka pod čarou č. 1 - Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláška č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení ZOPK, ve znění pozdějších předpisů uvádějí: Všechny druhy netopýrů, které se vyskytují na území České republiky, jsou zařazeny mezi zvláště chráněné druhy živočichů podle § 48 ZOPK a vyhlášky č. 395/1992 Sb., a to v kategorii „kriticky ohrožený druh“ nebo „silně ohrožený druh.“ Podle ustanovení § 50 odst. 1 ZOPK jsou zvláště chráněni živočichové chráněni ve všech svých vývojových stádiích. Chráněna jsou jimi užívaná přirozená i umělá sídla a jejich biotop. Podle ustanovení § 50 odst. 2 ZOPK je zakázáno škodlivě zasahovat do přirozeného vývoje zvláště chráněných živočichů.) Zničení této lokality silnicí tak zničí lokality pro ekosystém těchto chráněných druhů.

Obr.6 – Fotografie ledňáčka

Obr.7 – Fotografie ledňáčka

Obr.8 – Fotografie ledňáčka

Požadujeme:

Vyžádání závazného stanoviska o posouzení vlivů na životní prostředí dle zákona č. 114/1992 Sb.

Vyžádání od orgánu ochrany přírody zpracování biologického hodnocení lokality dle § 67 zákona č. 114/1992 Sb.

3) Dopravní nebezpečnost

Navrhované MP vedení nebylo ověřeno ani orientační dopravní studií. Stávající terén je výškově členitý a překonání rokle potoka je problematické (více než 5m hluboká). Šířkový probíl ul. Jílovištské je 5,5m a sklonu severním směrem 6-8%. s jednostranným chodníkem v šířce 1m. Napojení do této komunikace v zatáčce před p.č 314/13 je z bezpečnostních a výhledových poměru zcela nereálné.

Zatáčka Jílovištské u domu č.p. 571 je z hlediska nehodovosti dle statistik Policie ČR vysoce rizikovou a nebezpečnou, dochází zde k nehodám. Silnice je zde úzká a vozidla mají značné problémy se vyhnout. Je zde předepsána rychlost 30 km/hod, ale toto dle měření rychlosti projíždějících vozidel Ústavem soudního znalectví v dopravě ČVUT z listopadu 2025 (viz příloha č. 3) nedodrжуje 92% vozidel. Maximálně naměřená rychlost během desetidenního měření byla 98 km/hod, což ohroжуje chodce i jiná vozidla. Místem denně projede 1200 vozidel. Plánovaná komunikace nebezpečnost ještě zhorší, protože provoz několikrát zvýší.

Obr.9 – Výřez z mapy dopravních nehod - Policie ČR

Dopravní studie Lipenců (Studie dopravního zatížení MČ Lipence z ledna 2021 společnosti CityTraffic sro) ani nezvažovala toto napojení Jílovišťské na Strakonickou. Naopak na str. 50 je vidět, že bere v úvahu napojení severně od ulice Ke „Štěrkovně“, které dává smysl jak z hlediska ekonomičnosti vynaložených veřejných prostředků na napojení Strakonické, neboť je cca 5x kratší, než navrhované v MP napojení.

Navíc k výše uvedenému je nutno uvést, že pokud je dle dopravní studie Lipenců 2021 aktuální zatížení ulice Josefa Houdka cca 6000 vozidel za den, je pravděpodobné, že minimálně polovina z těchto vozidel používat tuto alternativní odbočku ze Strakonické. Pro toto zatížení však nebylo zpracováno žádné odborné vyjádření jak z hlediska dopravy, tak nehodovosti, tak životního prostředí, ani hlučnosti a imisí.

Obr.10 – Mapa CityTraffic: Lipence / rok 2040 / Nové napojení Strakonická + opatření Štemberova, Spojná

Navrhujeme:

Aktualizaci Studie dopravního zatížení MČ Lipence pro tento návrh MP

Provedení dopravní studie specificky pro tuto lokalitu s posouzením vlivu na dopravní bezpečnost a nehodovost.

4) Ekonomická neúčelnost vynaložených veřejných prostředků

Z předchozího bodu vyplývá naprostá ekonomická neúčelnost vynaložení veřejných prostředků na cca 3-5x delší napojení ze Strakonické, než je tomu oproti situaci navrhované Studií dopravního zatížení MČ Lipence. Přemostění rokle Kyjovského potoka je taktéž mnohonásobně ekonomicky nákladnější než vedení silnice mimo Kyjovský potok. Nikterak nejsou vysvětleny důvody tohoto řešení. Jde o vyslovené plýtvání veřejnými prostředky, které lokalitě nepřinese nic pozitivního, jen zničení lesa.

5) Nesoulad mezi textovou a grafickou částí návrhu MP

Konstatujeme drastický nesoulad mezi textovou a grafickou částí návrhu MP. Zatímco v grafické části je zachyceno, že plánovaná trasa povede přes les, není v textové části uvedeno, že jde o dvouproudou komunikaci. V textové části návrhu, zejména v Křycím listu lokality 260 / Lipence, je přitom uvedena pouze „rekonstrukce ulice Jílovišťské k MÚK Baně“ (kód 1370/260/20).

Textová část neobsahuje žádný popis nové trasy, její stopu ani charakter. Při dotazech na IPR, jak si představují řešení tohoto napojení nám bylo řečeno, že měřítko 1:5000 je záměrně takové, aby bylo možno návrh posunovat podle potřeby. Nebylo zváženo ani to, že jde o les, o chráněný krajinný prvek údolní nivy, ani dopady na životní prostředí, ani o to, čím je to majetek, ani dopravní bezpečnost a dopravní zátěž, natož hluk a imise. Nic z toho není v krycím listě uvedeno, pouze se bez zdůvodnění veřejného zájmu na tomto řešení zabývá tím, které pozemky budou zabrány.

Ing. Arch. František Novotný, významný urbanista, člen České komory architektů, Asociace pro urbanismus a územní plánování, vyučující Fakulty architektury ČVUT uvedl: „Metropolitní plán je nečitelný, nesrozumitelný a nepřehledný i pro úřady“. Pokud je tedy Metropolitní plán nesrozumitelný i pro odborníky, kteří se jím mají řídit, jak tedy může být srozumitelná pro nás občany, kteří byt' máme jako já sama 3 doktoráty, nejsme odborníky v územním plánování?

Ostatně jak mi bylo opakovaně řečeno architekty z IPR panem Ing. Dylem a poté i panem Vavřinou, který na MHMP odpovídá za území Lipenců, je měřítko 1:5000, ve kterém je MP zpracováno záměrně tak velké, „aby se dalo dále upravovat“. Tato nepřesnost je však z právního hlediska neurčitostí, zde tedy vysloveně záměrnou a úmyslnou, tedy naplňující právní pojem neurčitosti.

Tato naprostá neurčitost je v rozporu s judikaturou NSS 8 Ao 2/2011-72: - vnitřní rozpory opatření obecné povahy, které způsobují nepřezkoumatelnost a tudíž neplatnosti. Neurčitost znemožňuje zjistit skutečný reálný záměr pořizovatele, činí ho nepřezkoumatelným a odporuje požadavku na srozumitelný obsah.

Obr.10 – Výřez z výkresu Metropolitního plánu

Krycí list 260 Lipence

Popis

1370/260/1915 Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/159
Komunikace Jílovišťská – Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed.
Jedná se o dvojici záborů podél koridoru navržené komunikace. Tato komunikace je navržena pro zajištění dopravního napojení jižní oblasti Lipence na Strakonickou přes mimoúrovňovou křižovatku Zbraslav střed a komunikačního propojení s ulicí Na Baních. Návrh nové komunikace odstraňuje stávající nedostatečnou vazbu s ulicí Josefa Houdka do mimoúrovňové křižovatky Zbraslav sever s navazující komunikací K Peluňku a obsluhu rozvojové lokality Lipence. V platném územním plánu se jedná o rezervu ploch se smíšeným využitím.

1370/260/1916 Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/159
Komunikace Jílovišťská – Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed.
Jedná se o jeden, výměrou drobný zábor při napojení navrhované komunikace na ulici Jílovišťská. Tato komunikace je navržena pro zajištění dopravního napojení jižní oblasti Lipenců na Strakonickou přes mimoúrovňovou křižovatku Zbraslav střed a komunikačního propojení s ulicí Na Baních. Návrh nové komunikace odstraňuje stávající nedostatečnou vazbu ulicí Josefa Houdka do mimoúrovňové křižovatky Zbraslav.

V odůvodnění nebyly předloženy vůbec žádné argumenty pro změnu územního plánu, natož argumenty ve veřejném zájmu, hodné zřetele. Jediným zájmem je zde zhodnocení polí jakožto stavebních pozemků, kterými má cesta podle současného územního plánu vést. Odkloněním stávající cesty se změní tato pole na drahé stavební pozemky, a to za cenu zničení kvality života stávajících obyvatel lokality, jejich dětí a likvidaci flory a fauny ekosystému MČ Lipence. Domníváme se, že ziskuchtivé důvody soukromých osob nejsou hodny zřetele pro porušení Ústavy, Listiny základních práv a svobod a zneužití veřejné moci pro soukromé, výdělečné účely.

Navrhujeme:

Návrh zamítnout pro nesoulad mezi textovou a grafickou částí.

6) Neprojednání návrhu

Dle písemného sdělení MČ Lipence (starostka Mgr. Lenka Kadlecová) č.j. 2146/10-2025 ze dne 7.11.2025 Zastupitelstvo záležitost údajně projednalo 25.6.2018 a dále 20.6.2022.

Ze zápisu Zastupitelstva ze dne 25.6.2018 však vyplývá nesouhlasné stanovisko Zastupitelstva, které požaduje návrat k variantě tzv. Obvodové komunikace, kde se měla Strakonická napojit na křižovatku Jílovišťská x Na Lhotkách.

V obsáhlých dokumentech z 20.6.2022 není jediné zmínky o napojení Strakonické u Jílovišťské 571. Pouze v příloze č. 11, která pojednává o pěšinkách mezi Zbraslaví a Lipencem (tedy nikoliv o plánované dvouproudé silnici) celkový plán Lipenců, kde je bez legendy, co daná červená křivka znamená (z kontextu textu o pěšinkách by šlo o pouhou pěšinku) tato křivka zachycena. Je zde tedy opět naprostý nesoulad mezi grafickou a textovou částí. Z opakovaných diskusí s členy Zastupitelstva vyplynulo, že ani nikdo z nich nezaregistroval, že by mělo jít o dvouproudou silnici.

Proto nelze tento návrh považovat za veřejně projednaný.

7) Protiprávní zábor soukromých pozemků bez prokázání veřejného zájmu, porušení Ústavy a Listiny základních práv a svobod.

Zatímco pro v současném územním plánu zachycené napojení Strakonické na Jílovišťskou na křižovatce Na Lhotkách je v území vyčleněn koridor již minimálně 15 let, na v současné době navrhované napojení žádný koridor vytvořen není. Půjde o zábor soukromých pozemků, ne nepodobný jejich vyvlastnění, bez prokázání veřejného zájmu a v rozporu se zákonem.

Po opakovaném dotazování IPR a MHMP tuto uvedli, že navrhované řešení pochází z iniciativy MČ Lipence. Naproti tomu představitelé MČ Lipence opakovaně uvedli, že iniciativa od nich nepocházela.

Jediným, a to soukromým zájmem pro realizaci tohoto řešení je zhodnocení stavebních pozemků pana xxx, které nemají dopravní napojení a které by tento návrh MP vyřešil. Pan xxx má totiž přímo u plánovaného napojení Jílovišťské své stavební pozemky o ploše cca 6-8.000 m². Při současné ceně stavebních pozemků v této lokalitě 12.460,-Kč za m² jde tedy o zhodnocení jeho pozemků v celkové výši 80–100 milionů Kč.

Přikládáme plán napojení Jílovišťské v tomto místě, který pan xxx předložil majitelům cesty a údolí Kyjovského potoka s návrhem na odkoupení této cesty za symbolickou cenu již v roce 2022.

Obr.11 – Výřez situace z projektové dokumentace

Chápeme zájem p. xxx o zhodnocení pozemků a získání až 100 milionů Kč, ale jedná se o soukromý zájem, který nelze řešit z veřejných prostředků, a navíc protiprávním zábořem pozemků jiných vlastníků a vydávat jej za zájem veřejný.

V textové části návrhu není uvedeno, proč je stavba nezbytná, proč nelze použít stávající variantu napojení či variantu napojení, zvažovanou v dopravní studii MČ Lipence z roku 2021, ani jaké konkrétně a čím veřejné potřeby mají být řešeny, což je v rozporu s ustálenou judikaturou Nejvyššího správního soudu, že podobné opatření musí být zcela přesvědčivě a detailně odůvodněno. Zde však jakékoliv odůvodnění zcela absentuje.

Navrhujeme:

Posouzení oprávněnosti veřejného zájmu, který nebyl nikterak zdůvodněn. Jde o zábor soukromých pozemků v prospěch zhodnocení stavebních pozemků jiného soukromého subjektu. Je nutný právní rozbor, vzhledem k tomu, že jde o zásah do Ústavou (zákon č. 1/1993 Sb.) a zákonem č. 2/1993 Sb., Listinou základních práv a svobod (čl. 11 Listiny) daných majetkových práv.

Závěr:

Jak vyplývá z výše uvedeného odůvodnění, je návrh MP v této záležitosti věcně neodůvodněný, právně zcela vadný, odporující Ústavě a Listině základních práv a svobod, ekologicky a krajinářsky porušující zákon, v rozporu s charakterem stabilizovaného území, poškozující kvalitu života obyvatel MČ Lipence.

Přílohy:**Výpis z KN**

Předběžná biologicko-ekologická studie – Údolí Kyjovského potoka, Lipence, Praha 5 - listopad 2025

Ustav soudního znalectví v dopravě – Zpráva z listopadu 2025

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání

MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném koridoru, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava či nové vymezení koridoru komunikace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí že vymezený koridor je uveden i v krycím listu lokality Lipence – dokonce hned o řádek výš než je zmíněná Rekonstrukce ul. Jílovišťské k MÚK Baně — návrh. Zmíněný kód 1370/260/20 se týká jiného prvku a jiného místa. Navíc se jedná o označení záboru již ve veřejném projednání.

Koridor je vyobrazen ve výkresech Z02, Z03, Z04 a O02 (u dvou z nich to podatel sám potvrzuje). Tím lze vymezení považovat za jednoznačné. Prvek je uveden v krycím listech daných lokalit a také v tabulkové části v příloze č. 2.

Vzhledem k tomu, že v místě navržené komunikace se žádná stávající komunikace nenachází (kromě neuzpevněné cesty na západním konci), lze konstatovat, že navržená komunikace bude novostavbou.

Návrh místní komunikace mezi Jílovišťskou a mimoúrovňovou křižovatkou Zbraslav-střed je sledovaným napojením centra Lipenců na Strakonickou komunikaci jako alternativy k jediné stávající dopravní relaci ulicí Josefa Houdka, K Radotínu - MÚK Strakonická. Smyslem je vedení určité části místní cílové dopravy z této oblasti Lipenců kratší trasou s vhodnými sklonovými poměry na Strakonickou v severním směru. V dosavadním ÚP SÚ bylo navrženo napojení na Jílovišťskou ve vzdálenější poloze západně od centra na kótě terénu o 30 m vyšší, než je v MPP situována plocha koridoru pro napojení v nové, k centru bližší styčné křižovatce. Koridor pro komunikaci je v MPP vymezen šetrně na okraji louky a jiné plochy přírodě blízké s napojením na Jílovišťskou z vnější strany směrového oblouku zajišťujícím v křižovatce vyhovující rozhledové poměry. Plocha koridoru má umožnit podrobné projektové řešení kolmému napojení komunikace na Jílovišťskou včetně přemostění vodoteče a zlepšit přístup stávajících pozemků s bytovými domy.

Požadované regulace pro umístění navrhované stavby svojí podrobností přesahují měřítko MPP (viz § 43 odst. 3 věta druhá stavebního zákona).. Povinnost splnění hlukových limitů vyplývá pro vlastníka komunikace ze zák. č. 258/2000 S., o ochraně veřejného zdraví (§ 30, odst. 1).

Podrobnost dokumentace VVURÚ je stejně jako návrh MPP limitována ust. § 43 odst. 3, které ve druhé větě stanovuje, že „Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím...“.

Navrhovaná komunikace propojující ulici Strakonickou a ulici Jílovišťskou byla posouzena v akustické studii, která je přílohou č. 3 VVURÚ, což je patrné i z hlukových map, které jsou přílohou této studie. Navrhovaný záměr byl vyhodnocen i v případě hodnocení záměrů (hodnotící tabulky) pod názvem Komunikace Jílovišťská – Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed, kde je v souvislosti s tímto záměrem konstatováno: „Výpočet akustické situace indikuje překročení hygienického limitu hluku v okrajových částech zastavitelných obytných ploch. Míra zátěže chráněných staveb bude závislá na jejich umístění v rámci vymezené plochy. Na základě detailní akustické studie, se zahrnutím všech zdrojů hluku působících v dotčené lokalitě, bude v dotčeném území vyhodnocen vliv provozu záměru. V případě zjištění překročení hygienických limitů budou navržena a realizována adekvátní protihluková opatření. Za předpokladu uplatnění tohoto opatření je vliv záměru akceptovatelný“. Dále lze na základě hlukové mapy doplnit informaci, že ve výhledovém stavu Metropolitního plánu nedochází k nadlimitnímu ovlivnění stávající obytné plochy u objektu Jílovišťská čp. 550. Jak již bylo citováno, dodržení hygienických limitů hluku však musí být ověřeno v rámci akustických posouzení při přípravě záměru.

Není pravdou, že by VVURÚ nehodnotilo či opomenulo dopady navrhovaného záměru 610/-/159 Komunikace Jílovišťská - Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed, který prochází přes pozemky parc. č. 297/2 a 2368/1 v k. ú. Lipence. Navrhovaný záměr byl detailně posouzen a výsledky byly zahrnuty ve vyhodnocení. Podrobný přehled vyhodnocených vlivů a navrhovaných minimalizačních nebo kompenzačních opatření je k dispozici v Příloze VVURÚ č. 7 Hodnotící tabulky záměrů dopravní infrastruktury. V tomto vyhodnocení byl vliv navrhovaného záměru na ovzduší posouzen jako nevýznamný. Navrhovaná komunikace byla z hlediska jejího dopadu na kvalitu ovzduší rovněž posuzována samostatnou rozptylovou studií (Příloha č. 2b VVURÚ). Na základě jejích výsledků je možné konstatovat, že realizací zmiňované komunikace nedojde, za předpokladu dodržení navržených opatření,

v popisované oblasti k takovému navýšení imisních koncentrací sledovaných látek, které by vedlo k překročení imisních limitů.

Realizací a provozem zmiňované komunikace dojde v území k slabému nárůstu imisí sledovaných znečišťujících látek, který však nepovede k překročení nejen platných imisních limitů, ale ani podstatně přísnějších mezních hodnot podle Směrnice EU 2024/2881 o kvalitě vnějšího ovzduší a čistším ovzduší pro Evropu (dále Směrnice 2024/2881). Z hlediska stanovených kritérií je tudíž tento nárůst hodnocen jako přijatelný. Konkrétní údaje pro jmenované lokality jsou následující (roční průměry koncentrací znečišťujících látek pro výhledový horizont naplnění Metropolitního plánu):
lokalita Jílovištská 550, Praha-Lipence – PM10 13,25 µg/m³; PM2,5 7,56 µg/m³; NO₂ 3,88 µg/m³; B[a]P 0,04 ng/m³
bezprostřední okolí záměru 610/-/159 – PM10 12,8-15,4 µg/m³; PM2,5 7,4-8,2 µg/m³; NO₂ 3,8-4,5 µg/m³; B[a]P 0,04-0,08 ng/m³
mezní hodnoty dle Směrnice 2024/2881 – PM10 20 µg/m³; PM2,5 10 µg/m³; NO₂ 20 µg/m³; B[a]P 1 ng/m³

Na základě provedeného hodnocení je taktéž patrné, že realizací nové trasy komunikace nedojde k významnému zvýšení imisní zátěže obytné zástavby v její blízkosti.

Vlivy předmětného koridoru (včetně vlivů na biodiverzitu) jsou podobně jako ostatní plochy a koridory vymezené návrhem MPP vyhodnoceny v rámci tabelární Přílohy č. 7 dokumentace SEA, která obsahuje též návrh opatření pro minimalizaci zjištěných vlivů. V hodnotících tabulkách byl identifikován mírně negativní vliv představovaný křížením liniové stavby s LBK a okrajový překryv či kontakt záměru s vymezenou plochou vysokého významu pro biodiverzitu v roklí Kyjovského potoka (pozemek 2368/1 v k.ú. Lipence), k níž se vztahuje požadavek. Tato plocha označená jako č.209 - Pod Baněmi je vymezena v grafické příloze dokumentace VVURÚ A.III.2 - obecná ochrana přírody. Jako opatření příslušná k záměru 610/-/159 je uvedena minimalizace vlivů, tedy postup ve smyslu nalezení vhodného technického řešení s maximálním ohledem na LBK a identifikovaný cenný prvek zeleně.

Koridor 610/-/159 byl projednán v předchozích pořizovacích fázích návrhu MPP (dle § 50 a § 52 stavebního zákona) a není součástí měněné části dokumentace v rámci úpravy návrhu MPP pro opakované veřejné projednání.

Řada uvedených požadavků mimo měřítko a podrobnost návrhu MPP (biologický průzkum, minimální odstup od obytné zástavby), případně jsou realizovány podle zvláštních předpisů a nelze je naplnit prostřednictvím nástrojů územního plánování, které k tomuto nemají zákonné kompetence

Problematika požadavků na podmíněnost územními studiemi byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl pořizovatelem zvolen jednotný přístup pro vymezování podmíněnosti.

V návrhu MPP, bylo-li to v daných plochách shledáno jako důvodné, zejm. dochází-li návrhem MPP k výraznému nenárokovému zhodnocení pozemků navýšením míry využití území nad rámec dnešního právního stavu v ÚP SÚ, bylo požadavku vyhověno účelnějším nástrojem, a to ve smyslu požadavku podatele. Do návrhu MPP byl v doplněn regulativ podmíněnosti plánovací smlouvou (PPS) dle § 323 odst. 10 NSZ, včetně příslušných regulativů PPS. Byly stanoveny podmínky a lhůta pro jejich uzavření a jejich základní obsah. Na základě komplexního posouzení a zohlednění všech obdržených připomínek a námitek byly doplněny PPS pro konkrétní plochy. PPS byly provázány na stávající právní stav a zohledňují právní kontinuitu tak, aby nepoškodily vlastníky z hlediska nepřiměřeného zásahu do jejich práv a legitimního očekávání, tj. jsou aplikovány zpravidla na zhodnocovaný rozdíl HPP, který MPP "přidává" oproti ÚP SÚ (stávajícímu právnímu stavu). Byly stanoveny výjimky, pro které se podmíněnost nepoužije. Příslušné regulativy byly odvozeny z praxe HMP, z důvodu legitimního očekávání vlastníků a transparentního, rovného a předvídatelného chování města i úřadu vůči vlastníkům. Z toho důvodu bylo přihlédnuto k Metodice spoluúčasti investorů schválené ZHMP v 01/2022, z hlediska kontinuity a předvídatelnosti. Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou vymezeny v grafické části Z 01 a uvedeny v KLZ/900. Výčet těchto ploch je uveden v příloze č. 2/900 a je doplněn krycím listem podmíněnosti v příloze č. 3. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Druhým nástrojem, kterým návrh MPP řeší požadavky na určitou formu podmíněnosti, je pro zajištění koordinovaného a koncepčního rozvoje významných transformačních a rozvojových ploch využití parametrické regulace, díky které je zajištěna garance komplexního řešení území a jeho podrobného prověření a zároveň je minimalizováno riziko tzv. "salámové metody".

Pořizovatel si je zároveň vědom nezbytnosti a nezastupitelné role podrobnějších územně plánovacích nástrojů, a z toho důvodu v rámci koordinace územně plánovací činnosti v rámci území hl. m. Prahy činí maximum pro to, aby právě územní studie vznikaly. Mnoho územních studií pro klíčové lokality již bylo pořizovatelem zdárně pořízeno, schváleno a úspěšně slouží jako podklad pro rozhodování v území. Zároveň pořizovatel mnoho dalších studií v současnosti pořizuje, vždy s přihlédnutím k aktuálním potřebám území a prioritám městských částí a samosprávy HMP. Samotné pořizování územních

studií tudíž pořizovatel upřednostňuje před rigidním a neflexibilním požadavkem na závaznou podmíněnost územní studií v určitém území, tím spíše, pokud již územní studie vznikla, či pokud se našel jiný adekvátní nástroj pro nalezení dohody v území.

V neposlední řadě pořizovatel prověřoval i právní kontinuitu s regulativy dosavadního ÚP SÚ, neboť v mnoha případech podatelé požadují vymezování podmíněnosti územní studií de facto nad rámec dnešního právního stavu, tj. v územích, kde ÚP SÚ nevyžaduje ani podmíněnost územní studií ani zastavovací studií. To jsou de facto všechna území mimo plochy ve velkých rozvojových územích (tzv. VRÚ) a mimo plochy s plovoucími značkami. V takových případech proto pořizovatel v rámci správní úvahy při vážení veřejných a soukromých zájmů došel k závěru, že stanovení podmíněnosti v území pořízení územní studie by nebylo možné odůvodnit ani její nezbytností pro prověření složitých vztahů v území, neboť v daných případech byla urbanistická koncepce území dostatečně prověřena v rámci zpracování MPP a navržené regulativy poskytují dostatečný rámec pro rozhodování v navazujících řízeních. Požadavek na podmíněnost územní studií by v takových případech představoval nepřiměřené omezení využití území, které neodpovídá míře složitosti řešeného území ani účelu tohoto nástroje, a nadto by byl v rozporu s právní kontinuitou. Uložení takové podmínky proto nebylo shledáno odůvodněným.

Z výše uvedeného vyplývá, že pořizovatel systémově a komplexně prověřil na základě připomínek a námitek danou problematiku jak ve vztahu k tomuto území a dotčeným pozemkům, tak zároveň metodicky v rámci celého území hl. m. Prahy jednotně a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Dále podrobněji viz příloha P.167 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036806

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 494

Podatel | **WAGNEROVÁ IRENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZLDQ3

Lokalita | 115, 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 19

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZLDQ3 a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPP09VJN9M

Námítka

ID 3036407

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 495

Podatel | **JAROŠOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQW5I

Lokalita | 157

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítka č.1: Dotčený vlastník požaduje pro transformační plochu 411/157/2484 snížení výškové regulace (rozmezí podlažnosti) na předchozí úroveň 6 a nenavyšování kapacity nad rámec současného územního plánu. Podatel těchto námitek je vlastníkem pozemku parc.č.1642/31 v k.ú. Hloubětín. Dotčený vlastník požaduje pro transformační plochu 411/157/2484 snížení výškové regulace (rozmezí podlažnosti) na předchozí úroveň 6 a nenavyšování kapacity nad rámec současného územního plánu.

Odůvodnění

Odůvodnění námítky č. 1: Umožnění takto vysoké zástavby je v daném území zcela neodůvodněné a nekoncepční a vymyká se zcela charakteru okolní zástavby. Takto vysoká zástavba by nenávratně poškodila charakter území a snížila kvalitu vystavěného prostředí. Výšková zástavba právě v tomto místě nemá ani žádné kompoziční opodstatnění, neboť se v kontextu celých Vysočan nejedná o nijak kompozičně exponované místo (například stanice metra, významná křižovatka veřejných prostranství, náměstí či jinak vysoce integrované místo v zástavbě, „vstupní brána“ do nějakého významného území, ukončení významné pohledové osy či průhledu atp.), jehož význam by měl být právě výškovou zástavbou podpořen. Dotčený vlastník požaduje z výše uvedených důvodů zásadní snížení výškové hladiny tak, aby odpovídala danému území a charakteru okolní zástavby. Daná transformační plocha je obklopená zástavbou se stanovenou výškovou regulací 6a nachází se na samotném okraji Nestavební transformační plochy s rekreačním využitím s územním systémem ekologické stability v lokalitě 852 / U Rokytky. Dosavadní urbanistický koncept území zde respektuje přechod výškové hladiny od nižších objektů u toku Rokytky směrem k vyšší zástavbě podél hlavních komunikací Kolbenovy a Poděbradské tak, aby nižší výška objektů v první linii zástavby u Rokytky umožňovala otevřený krajinný pohled a plynulé napojení zástavby na rekreační území. V místě se

nenachází žádný kompozičně ani provozně významné místo, které by odůvodňovalo umístění takovýchto výškových budov - např. stanice metra (dokonce zde momentálně není ani zastávka tramvaje) či významné centrum občanské vybavenosti – a ani navrhovaný projekt (viz níže), zde žádné nové centrum nevytváří. Metropolitní plán v dané ploše navrhuje „čtyři čtverce s výškovou hladinou 15 NP“, což by v celých Vysočanech a v Hloubětíně bylo zcela bezprecedentní a vzhledem k lokalitě nesmyslné. Žádný podobný takto rozsáhlý shluk výškových staveb se shodnou výškovou hladinou 15 NP se v širokém okolí nenachází, a to ani u stanic metra a jiných skutečných lokálních center. Severozápadní okraj plochy spadá dokonce do maximální podlažnosti 21 NP, stejnou výšku udává i výkres S03 schéma výškové regulace, a to bez barevného zvýraznění. Je evidentní, že aktuální návrh Metropolitního plánu jen slepě naplňuje dosud nepovolený developerský záměr v této lokalitě (územní řízení nebylo ještě ani oznámeno účastníkům k námítkám, investor podal pouze nekompletní dokumentaci s cílem zajistit si podmínky povolení řízení dle starého stavebního zákona č. 183/2006 Sb.), který představuje skupinu více než 50metrových bytových věží, jež mají mít výhled na přírodní park údolí Rokytky a profitovat tak ze stávajícího charakteru údolí. Rozložení stejné hmoty (i při relativně vysokém koeficientu G) je přitom možné dosáhnout i jiným uspořádáním, a to i při zachování potřeby jednoho podélného a jednoho příčného prostupu územím. Dané řešení je tedy čistě preferencí investora, který v zájmu prosazení svých parciálních zájmů zcela zjevně ignoruje území, do kterého projekt umísťuje. Neexistuje důvod, aby návrh Metropolitního plánu reflektoval neschválený a kontroverzní developerský záměr v podobě pěti výškových budov, jejichž hmotové řešení je v rozporu s charakterem lokality a logikou umísťování výškových staveb. Tento přístup je rovněž v přímém rozporu s odůvodněním změny územního plánu Z 2789 v této ploše, kde je výslovně uvedeno: „Pro navrhovanou plochu /SV/ se určuje kód míry využití území G, který odpovídá urbanistické koncepci pro danou lokalitu a předpokládá realizovat rozvolněnou výstavbu bytových domů s výškou 6–8 NP.“ Stejný princip se objevuje i v části Opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci závažných negativních vlivů na životní prostředí, kde se stanovuje požadavek: „Zachovat a nadále rozvíjet stávající zeleň u Rokytky. Charakter umísťovaných objektů přizpůsobit svými parametry okolní zástavbě, neumožnit realizaci architektonicky nekvalitních záměrů s výškovými objekty – dodržet navrhovanou strukturu rozvolněné zástavby o 6–8 NP.“ Tyto zásady jsou sice zcela ignorovány investorem, autory Metropolitního plánu by však ignorovány být neměly, jelikož se jedná o text formulovaný MHMP. Na problematičnost záměru upozorňuje (ač s některými zásadními nepřesnostmi v textu) i Územní studie Vysočany, a to jak z hlediska urbanistického řešení, tak z hlediska dopadů na biodiverzitu údolí Rokytky. Na tomto základě byly provedeny jisté úpravy reflektované i návrhem MP a vytvořením nestavební plochy 412/157/8129, výšková regulace však byla oproti

předchozímu návrhu MP zásadně zvýšena. S výhradami k rozložení hmoty se ztotožnila i Komise pro rozvoj území MČ Praha 9, která ve svém usnesení ze dne 22. 1. 2025 požaduje odsun výškových staveb dále od Rokytky. Tento přístup pak potvrdilo 25.11.2025 Zastupitelstvo MČ Praha 9, kdy ve věci Metropolitního plánu schválilo podání zásadní připomínky, ve které požaduje úpravu výškové regulace tak, aby umožnila „výstavbu maximálně 6RNP v cípu u Rokytky, maximálně 8 RNP ve většině plochy záměru a maximálně 15 RNP u třídy Poděbradská“. Dotčený vlastník tedy požaduje návrat předchozí výškové hladiny 6, která odpovídá konceptu výstavby přiléhající k zelenému pásu Rokytky. Zároveň dotčený vlastník požaduje, aby nebyla navyšována kapacita této transformační plochy nad rámec současného územního plánu. Jedná se o pozemek intenzivně zatížený sítěmi (nadzemní elektrické vedení, kanalizace atd.), což významně snižuje jeho využitelnost pro výstavbu. Předložený návrh MP je neproporcionální a neodůvodněným zásahem do práv vlastníka, zejména jeho práva vlastnického (uživací složky). Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, čj. 1 Ao 1/2005–98 cit: „Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu). Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. července 2009 sp. zn. 1 Ao 1/2009–120 cit: Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval

podmínky života generací budoucích. (2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“ (zvýrazněno dotčenými vlastníky). Návrh územního plánu je v rozporu s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona. Návrh územního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů dotčeného vlastníka. Výstavba realizovaná v umožněném rozsahu bude mít závažné dopady do vlastnických práv dotčeného vlastníka na kvalitu užívání nemovitosti a kromě toho také dopady na životní prostředí v předmětné lokalitě, což úzce souvisí s nerušeným výkonem vlastnických práv. Mezi další negativní dopady plánované stavby lze jistě započítat doprovodné jevy související se zvýšením hustoty zástavby a značným zvýšením počtu obyvatel, což přinese nárůst dopravy a nedostatečnost občanské vybavenosti vzhledem k předpokládanému počtu nových residentů jako obdobné developerské projekty v jiných částech Prahy. Hodnota rozmezí podlažnosti je obecným regulativem prostorového uspořádání konkrétního území odrážející jeho možnosti a potřeby, tedy limitem jeho využití, jehož vymezení je závazné. S ohledem na jeho podstatu i význam je podle okolností možné, že může zasáhnout do vlastnických práv k nemovitostem nacházejícím se na daném území. Tímto závažným zásahem orgán územního plánování nesplnil svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území (§ 18 odst. 3 stavebního zákona). Návrh územního plánu znemožněním záměru porušuje svou povinnost sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje (§ 18 odst. 2 stavebního zákona).

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace v transformační ploše 411/157/2484 je navržena s ohledem na právní kontinuitu ÚP SÚ HMP a reflektuje navrženou kapacitou hrubých podlažních ploch v Metropolitním plánu 2,0. Vzhledem k legitimnímu očekávání vlastníka pozemku je navrženo výškové uspořádání umožňující variabilitu řešení. Podrobnější výšková regulace na jednotlivé objekty je stanovena v pořizované Územní studii Vysočany, která bude neopominutelným podkladem pro rozhodování v území.

Předmětná plocha je zatížena nadmístní významným nadzemním vedením elektrické energie a navržené výškové uspořádání reflektuje variabilitu pro prostorové uspořádání zástavby. Dále uvádíme, že

v rámci vážení soukromého a veřejného zájmu a na základě podrobnějšího prověření v územní studii byla transformační plocha redukována s ohledem na zachování sportovně rekreačního areálu v severní části území a na blízkost přírodního prostoru Rokytky. Dalším omezením využití pozemku v podobě snížení maximální výškové hladiny na 6 RNP by došlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv vlastníka.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní

očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby

oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036408

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 495

Podatel | **JAROŠOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQW5I

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Námítka č.2 : Dotčený vlastník požaduje vypustit nově doplněný článek 167 (Nedokončené záměry).

Odůvodnění

Odůvodnění námítky č. 2: 1. Přejícná ustanovení. Nově doplněný článek 167 záměrně zakládá paralelní, vzájemně rozporné režimy regulace téhož území: „nový“ režim Metropolitního plánu vedle „starého“ režimu pro neurčitý okruh „nedokončených záměrů“. Pro tentýž pozemek tak může být identický záměr současně nepřipustný (podle nového plánu) a přípustný (podle starého), což odporuje požadavku, aby územní plán poskytoval jasné podmínky pro rozhodování v území. Taková dvojkolejnost činí výrok opatření obecné povahy vnitřně rozporným a nepřezkoumatelným. Podle § 18 SZ je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území; orgány územního plánování mají koordinovat veřejné i soukromé záměry a stanovit jednotnou koncepci rozvoje (§ 18 odst. 3, § 19). Napadené ustanovení naopak činí rozhodování závislé na datu podání žádosti, nikoli na přijaté koncepci, a umožňuje vedle sebe prosadit kolidující záměry (např. dopravně či komerčně intenzivní využití podle „starého“ vs. obytné využití podle „nového“). To je s § 18 a § 19 SZ v přímém rozporu. Územní plán podle § 43 stanoví podmínky využití ploch a je závazný pro rozhodování v území; zároveň nesmí obsahovat podrobnosti náležející jiným nástrojům. Prováděcí vyhláška č. 500/2006 Sb., Příloha č. 7, vymezuje, co textová část ÚP obsahuje (koncepte, vymezení ploch, podmínky využití apod.). Napadený čl. 167 však nenastavuje podmínky využití, ale vkládá procesní instrukci: jak mají stavební úřady posuzovat rozběhlá řízení podle již neúčinné ÚPD. Takový procesní zásah do aplikace práva do obsahu ÚP nepatří a jde mimo zákonné zmocnění pořizovatele (*ultra vires*). Judikatura Nejvyššího správního soudu opakovaně uvádí, že přípravu ani změnu územního plánu nelze podřizovat probíhajícím individuálním řízením; územní plán působí zásadně pro futuro a ochrana náleží zejména

pravomocně založeným právům. Napadené ustanovení však plošně zvýhodňuje neurčitý okruh žadatelů pouze podle data podání (a bez praktického časového limitu skrze odvolací/přezkumná/soudní řízení), což je s uvedenou judikaturou v rozporu. Text maskuje časové pravidlo jako regulativ přípustnosti. Rozhodující pro posouzení souladu s územním plánem má být datum zahájení řízení, nikoli jednotná koncepce nového plánu. Volbu právního režimu a intertemporální pravidla má ovšem nastavovat zákon, nikoli územní plán. Dosavadní judikatura správních soudů vychází z premisy, podle níž přijetím nové územně plánovací dokumentace ta předchozí přestává platit. Navrhované přechodné ustanovení však fakticky udržuje při životě regulaci, kterou nový ÚP nahradil, a umožňuje ji aplikovat paralelně s novou úpravou. Důsledkem přechodného ustanovení bude ve skutečnosti dvojitý režim posuzování přípustnosti staveb ve stejném území. Na stejném místě může být přípustná jak stavba pro bydlení, tak veřejně prospěšná komunikace. Výrobní hala může vyrůst tam, kde nový ÚP předpokládá biokoridor. Nákupní centrum se stovkami parkovacích míst se objeví vedle rodinných domů, i když nový ÚP už s tím na základě připomínek vlastníků sousedních pozemků nepočítal. O přípustnosti umístění staveb rozhoduje čas podání žádosti, ne pracně vytvořená a provázaná koncepce. Takový postup porušuje princip předvídatelnosti, rovnosti a systematické koordinace záměrů. Územní plán má sjednotit pravidla, koordinovat soukromé a veřejné zájmy a vytvářet podmínky pro udržitelný rozvoj. Přechodné ustanovení tento úkol rozvrací tím, že ponechává v oběhu dva odlišné soubory regulativů pro tytéž plochy.

Další komplikace vznikne v případě, že by se na základě přechodného ustanovení měla povolit veřejně prospěšná stavba s následným vyvlastňováním. Vyvlastnění vyžaduje soulad s platnou územně plánovací dokumentací. Pokud plán ponechá starou i novou regulaci vedle sebe, vlastník může oprávněně namítat, že chybí jasný základ pro zásah do jeho práv. A že dvojitý koridor nepřiměřeně omezuje jeho vlastnické právo. Judikatura správních soudů přitom odmítá variantní řešení v přijatém výroku územního plánu – plán musí po vydání držet jedno řešení, ne více paralelních variant.

Pokud v návrhu MPP takové přechodné ustanovení zůstane zakotveno, následovat bude značný nárůst nových žádostí u stavebních úřadů. Jejich jediným účelem bude zajistit si výhodu posuzování podle starého územního plánu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Smyslem přechodného ustanovení je především odstranit nebo alespoň zmírnit negativní důsledky, které by mohly při střetu dosavadní a nové regulace v územně plánovací dokumentaci vzniknout. Při rozhodování o způsobu řešení střetu dosavadní a nové územní regulace je třeba vycházet zejména z ústavních principů rovnosti v právech a současně ochrany oprávněné důvěry občana v právo.

Článek 167 návrhu MPP obsahuje jasně a transparentně formulované hmotněprávní pravidlo, které stanovuje podmínky přípustnosti vybraných záměrů přímo v rámci regulativů návrhu MPP. Článek 167 není vnitřně rozporný, ale naopak naplňuje základní právní principy a zajišťuje kontinuitu regulace v území. Zpochybnění dvojkoľejnosti nemá opodstatnění, neboť článek 167 návrhu MPP nevytváří paralelní systém regulace, ale pouze stanoví přechodné pravidlo pro aplikaci územně plánovací dokumentace v čase.

Článek 167 návrhu MPP upravuje aplikaci stávající a nové regulace jednoznačně jak (i) z hlediska věcného (rozsah záměrů, na které se stávající regulace uplatní i po účinnosti MPP), tak současně (ii) z hlediska časového (jak se předmětné pravidlo uplatní v čase). Z hlediska věcného rozsahu je pravidlo přitom formulováno tak, že se ÚP SÚ aplikuje v řízeních podle stavebního zákona a NSZ u těch záměrů, u nichž byla tato řízení zahájena před účinností MPP a ke dni účinnosti tato řízení ještě nebyla dokončena. Z časového hlediska (jak ustanovení platí v čase) je regulativ obsažený v článku 167 návrhu MPP opět jasně a transparentně nastaven tak, že klíčovým okamžikem je nabytí účinnosti MPP. Pokud je povolovací řízení zahájeno až po účinnosti MPP, aplikuje se v plném rozsahu MPP.

Vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání návrhu MPP pořizovatelem tak, že požadavku podatele nebude vyhověno, je v souladu s relevantní rozhodovací praxí správních soudů a metodickým výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

V konkrétním povolovacím řízení bude daný záměr posuzován vždy výhradně dle regulativů buď ÚP SÚ nebo MPP v závislosti na tom, (i) zda bylo předmětné povolovací řízení konkrétního záměru zahájeno před účinností MPP a současně nebylo za účinnosti MPP dokončeno, nebo (ii) zda bylo zahájeno až po účinnosti MPP, a nepředstavuje tak nedokončené řízení ve smyslu odstavce 1 nebo 2 předmětného článku. V druhém případě se plně uplatní regulativy dle MPP. Dále podrobněji viz příloha P.224 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036409

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 495

Podatel | **JAROŠOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQW5I

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Námítka č. 3: Dotčený vlastník požaduje přepracování návrhu MPP tak, aby splňoval cíle a úkoly územního plánování podle platné a účinné právní úpravy.

Odůvodnění

Odůvodnění námítky č. 3: Metropolitní plán Prahy není a v okamžiku nabytí jeho účinnosti nebude v souladu s cíli a úkoly platného a účinného právního předpisu - cíle a úkoly územního plánování zakotvené v § 38 a 39 nového stavebního zákona jsou odlišné od cílů a úkolů již neplatného zákona č. 183/2006 Sb. (§ 18 a 19). Platné cíle územního plánování dle § 38 NSZ oproti zrušené právní úpravě přidává nové akcenty (kvalita vystavěného prostředí, identita sídel, zelená infrastruktura). § 38 NSZ zdůrazňuje oproti předchozí právní úpravě, že cílem není jen umožnit stavět, ale primárně racionálně a funkčně uspořádat území. Cílem územního plánování je dle § 38 NSZ zajišťovat udržitelný rozvoj (odst. 2), koordinovat veřejné zájmy v území a podněty na změny, nikoliv koordinovat veřejné a soukromé zájmy (viz § 18/2 zrušeného SZ). Cíl se tedy jednoznačně mění a přesouvá ze „souladu veřejných a soukromých zájmů“ k ochraně a koordinaci veřejných zájmů a k pojmu udržitelného rozvoje. Cílem územního plánování je také nově: zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozjet jejich identitu, vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život obyvatel. Tento požadavek na rozdíl od předchozí pr. úpravy vyžaduje realizaci kvalitního veřejného prostoru, architektonických požadavků a naopak odmítnutí „čistě technicky“ vyhovujícího, ale urbanisticky destruktivního řešení. Nový STZ výslovně přidává jako samostatný cíl „ochranu a rozvoj zelené infrastruktury“ (§ 38 odst. 4), a při vymezování zastavitelných ploch pracuje s „možnostmi rozvoje území“ (místo „potenciálu rozvoje“). Co se týče úkolů územního plánování, nový STZ výrazně posiluje akcent na hospodárné využívání území (brownfieldy), doplňuje klimatickou adaptaci, bezpečnost státu a vymezování VPS/VPO. Oproti § 19 starého

stavebního zákona je zde navíc úkol výslovné ochrany volné krajiny, povinnost stanovit podmínky prostupnosti území, a přímé napojení hodnocení změn v území na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území. NSZ jako úkol doplňuje funkční požadavky a důraz na míru využití území a kvalitu veřejných prostranství, nově je samostatně formulován úkol vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území,

zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch. NSZ tedy jako zásadně odlišný úkol územního plánování stanoví primární využití brownfieldů. NSZ obsahuje jako úkol zjevný nový klimaticko-adaptační akcent. NSZ přidává výslovný úkol adaptace sídel a krajiny na změnu klimatu. NSZ oproti neplatné právní úpravě požaduje ochranu volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území (tedy průchodnost, cyklotrasy, pěší vazby apod.). Návrh MPP neplní výše uvedené zákonné cíle a úkoly územního plánování.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Přechodné ustanovení § 323 odst. 9 ve spojení s § 334a odst. 2 NSZ stanoví, že pořizování územního plánu, u něhož bylo ke dni 30. 6. 2024 zahájeno veřejné projednání, se dokončí podle dosavadních právních předpisů, tj. podle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2023 a jeho prováděcích předpisů. Veřejné projednání návrhu MPP probíhalo od 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022. Jelikož tedy bylo veřejné projednání návrhu MPP zahájeno přede dnem nabytí účinnosti NSZ, dle § 323 odst. 9 NSZ se pořizování MPP jako celku dokončí dle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2023 a jeho prováděcích předpisů, nikoli NSZ. Návrh MPP byl proto zpracován v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona, a to včetně ustanovení § 18 a 19 stavebního zákona, která upravují cíle a úkoly územního plánování. V kapitole 3 textové části odůvodnění MPP je podrobně popsán soulad MPP s cíli a úkoly územního plánování. V kapitole 4 textové části odůvodnění MPP je pak podrobně popsán soulad MPP s dalšími požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Po nabytí účinnosti MPP bude pořízena jeho změna, která MPP uvede do souladu s NSZ a do souladu s jednotným standardem. Zákonnost tohoto postupu je potvrzen mj. metodickým sdělením Ministerstva pro místní rozvoj. Dále podrobněji viz příloha P.209 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033107

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 497

Podatel | **VELARTOVÁ MARKÉTA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02BHL

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6u5twprj

Lokalita | 156, 157, 852

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje pro transformační plochu 411/157/2484 snížení výškové regulace (rozmezí podlažnosti) na předchozí úroveň 6 a nenavyšování kapacity nad rámec současného územního plánu.

Odůvodnění

Podatel těchto námitek je vlastníkem pozemku parc. č. 1642/31 v k.ú. Hloubětín a obci hl.m. Praha (dále jen „Pozemky“).

Ve vztahu ke konkrétní námítce je dotčeným územím lokalita 157

Nový Hloubětín a katastrální území uvedené v části I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl.m. Prahy.

V návrhu Metropolitního plánu je pro transformační plochu 411/157/2484 (známá pod názvem Triangl) na místo původní výškové regulace (rozmezí podlažnosti) 6 nově stanovena výšková regulace (rozmezí podlažnosti) hodnotou 15, přičemž na severozápadní hranici plochy dokonce 21.

Umožnění takto vysoké zástavby je v daném území zcela neodůvodněné a nekoncepční a vymyká se zcela charakteru okolní zástavby. Takto vysoká zástavba by nenávratně poškodila charakter území a snížila kvalitu vystavěného prostředí.

Výšková zástavba právě v tomto místě nemá ani žádné kompoziční opodstatnění, neboť se v kontextu celých Vysočan nejedná o nijak kompozičně exponované místo (například stanice metra, významná křižovatka veřejných prostranství, náměstí či jinak vysoce integrované místo v zástavbě, „vstupní brána“ do nějakého významného území, ukončení významné pohledové osy či průhledu atp.), jehož význam by měl být právě výškovou zástavbou podpořen. Dotčený vlastník požaduje z výše uvedených důvodů zásadní snížení výškové hladiny tak, aby odpovídala danému území a charakteru okolní zástavby.

Daná transformační plocha je obklopená zástavbou se stanovenou výškovou regulací 6 a nachází se na samotném okraji Nestavební transformační plochy s rekreačním využitím s územním systémem ekologické stability v lokalitě 852 / U Rokytky.

Dosavadní urbanistický koncept území zde respektuje přechod výškové hladiny od nižších objektů u toku Rokytky směrem k vyšší zástavbě podél hlavních komunikací Kolbenovy a Poděbradské tak, aby nižší výška objektů v první linii zástavby u Rokytky umožňovala otevřený krajinný pohled a plynulé napojení zástavby na rekreační území.

(obrázek č. 1 _schéma výškové regulace I.)

V místě se nenachází žádný kompozičně ani provozně významné místo, které by odůvodňovalo umístění takovýchto výškových budov - např. stanice metra (dokonce zde momentálně není ani zastávka tramvaje) či významné centrum občanské vybavenosti - a ani navrhovaný projekt (viz níže), zde žádné nové centrum nevytváří. Metropolitní plán v dané ploše navrhuje „čtyři čtverce s výškovou hladinou 15 NP“, což by v celých Vysočanech a v Hloubětíně bylo zcela bezprecedentní a vzhledem k lokalitě nesmyslné. Žádný podobný takto rozsáhlý shluk výškových staveb se shodnou výškovou hladinou 15 NP se v širokém okolí nenachází, a to ani u stanic metra a jiných skutečných lokálních center.

Severozápadní okraj plochy spadá dokonce do maximální podlažnosti 21 NP, stejnou výšku udává i výkres S03 schéma výškové regulace, a to bez barevného zvýraznění.

(obrázek č. 2 _MPP_ v. Z02)

(obrázek č. 3 _schéma výškové regulace II.)

Je evidentní, že aktuální návrh Metropolitního plánu jen slepě naplňuje dosud nepovolený developerský záměr v této lokalitě (územní řízení nebylo ještě ani oznámeno účastníkům k námítkám, investor podal pouze nekompletní dokumentaci s cílem zajistit si podmínky povolovacího řízení dle starého stavebního zákona č. 183/2006 Sb.), který představuje skupinu více než 50metrových bytových věží, jež mají mít výhled na přírodní park údolí Rokytky a profitovat tak ze stávajícího charakteru údolí.

Rozložení stejné hmoty (i při relativně vysokém koeficientu G) je přitom možné dosáhnout i jiným uspořádáním, a to i při zachování potřeby jednoho podélného a jednoho příčného prostupu územím. Dané řešení je tedy čistě preferencí investora, který v zájmu prosazení svých parciálních zájmů zcela zjevně ignoruje území, do kterého projekt umisťuje.

Neexistuje důvod, aby návrh Metropolitního plánu reflektoval neschválený a kontroverzní developerský záměr v podobě pěti výškových budov, jejichž hmotové řešení je v rozporu s charakterem lokality a logikou umisťování výškových staveb.

Tento přístup je rovněž v přímém rozporu s odůvodněním změny územního plánu Z 2789 v této ploše, kde je výslovně uvedeno: „Pro navrhovanou plochu /SV/ se určuje kód míry využití území G, který odpovídá urbanistické koncepci pro danou lokalitu a předpokládá realizovat rozvolněnou výstavbu bytových domů s výškou 6–8 NP.“ Stejný princip se objevuje i v části Opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci závažných negativních vlivů na životní prostředí, kde se stanovuje požadavek: „Zachovat a nadále rozvíjet stávající zeleň u Rokytky. Charakter umísťovaných objektů přizpůsobit svými parametry okolní zástavbě, neumožnit realizaci architektonicky nekvalitních záměrů s výškovými objekty – dodržet navrhovanou strukturu rozvolněné zástavby o 6–8 NP.“ Tyto zásady jsou sice zcela ignorovány investorem, autory Metropolitního plánu by však ignorovány být neměly, jelikož se jedná o text formulovaný MHMP. Na problematičnost záměru upozorňuje (ač s některými zásadními nepřesnostmi v textu) i Územní studie Vysočany, a to jak z hlediska urbanistického řešení, tak z hlediska dopadů na biodiverzitu údolí Rokytky. Na tomto základě byly provedeny jisté úpravy reflektované i návrhem MP a vytvořením nestavební plochy 412/157/8129, výšková regulace však byla oproti předchozímu návrhu MP zásadně zvýšena.

S výhradami k rozložení hmoty se ztotožnila i Komise pro rozvoj území MČ Praha 9, která ve svém usnesení ze dne 22. 1. 2025 požaduje odsun výškových staveb dále od Rokytky.

Tento přístup pak potvrdilo 25.11.2025 Zastupitelstvo MČ Praha 9, kdy ve věci Metropolitního plánu schválilo podání zásadní připomínky, ve které požaduje úpravu výškové regulace tak, aby umožnila „výstavbu maximálně 6RNP v cípu u Rokytky, maximálně 8 RNP ve většině plochy záměru a maximálně 15 RNP u třídy Poděbradská“.

Dotčený vlastník tedy požaduje návrat předchozí výškové hladiny 6, která odpovídá konceptu výstavby přiléhající k zelenému pásu Rokytky.

(obrázek č. 4: MPP_ v. Z02)

Zároveň dotčený vlastník požaduje, aby nebyla navyšována kapacita této transformační plochy nad rámec současného územního plánu. Jedná se o pozemek intenzivně zatížený sítěmi (nadzemní elektrické vedení, kanalizace atd.), což významně snižuje jeho využitelnost pro výstavbu.

Předložený návrh MP je neproporcionální a neodůvodněným zásahem do práv vlastníka, zejména jeho práva vlastnického (užívací složky).

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, čj. 1 Ao 1/2005 – 98 cit: „Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe

obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřeby), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne dne 21. července 2009 sp. zn. 1 Ao 1/2009 – 120 cit: Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“ (zvýrazněno dotčenými vlastníky).

Návrh územního plánu je v rozporu s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona.

Návrh územního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů dotčeného vlastníka. Výstavba realizovaná v umožněném rozsahu bude mít závažné dopady do vlastnických práv dotčeného vlastníka na kvalitu užívání nemovitosti, a kromě toho také dopady na životní prostředí v předmětné lokalitě, což úzce souvisí s nerušeným výkonem vlastnických práv. Mezi další negativní dopady plánované stavby lze jistě započítat doprovodné jevy související se zvýšením hustoty

zástavby a značným zvýšením počtu obyvatel, což přinese nárůst dopravy a nedostatečnost občanské vybavenosti vzhledem k předpokládanému počtu nových residentů jako obdobné developerské projekty v jiných částech Prahy. Hodnota rozmezí podlažnosti je obecným regulativem prostorového uspořádání konkrétního území odrážející jeho možnosti a potřeby, tedy limitem jeho využití, jehož vymezení je závazné. S ohledem na jeho podstatu i význam je podle okolností možné, že může zasáhnout do vlastnických práv k nemovitostem nacházejícím se na daném území. Tímto závažným zásahem orgán územního plánování nesplnil svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území (§ 18 odst. 3 stavebního zákona). Návrh územního plánu znemožněním záměru porušuje svou povinnost sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje (§ 18 odst. 2 stavebního zákona).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace v transformační ploše 411/157/2484 je navržena s ohledem na právní kontinuitu ÚP SÚ HMP a reflektuje navrženou kapacitou hrubých podlažních ploch v Metropolitním plánu 2,0. Vzhledem k legitimnímu očekávání vlastníka pozemku je navrženo výškové uspořádání umožňující variabilitu řešení. Podrobnější výšková regulace na jednotlivé objekty je stanovena v pořizované Územní studii Vysočany, která bude neopominutelným podkladem pro rozhodování v území.

Předmětná plocha je zatížena nadmístní významným nadzemním vedením elektrické energie a navržené výškové uspořádání reflektuje variabilitu pro prostorové uspořádání zástavby. Dále uvádíme, že v rámci vážení soukromého a veřejného zájmu a na základě podrobnějšího prověření v územní studii byla transformační plocha redukována s ohledem na zachování sportovně rekreačního areálu v severní části území a na blízkost přírodního prostoru Rokytky. Dalším omezením využití pozemku v podobě snížení maximální výškové hladiny na 6 RNP by došlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv vlastníka.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo

k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Požizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor

samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód

míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejich limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností vícekrokově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořizení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propasal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které

s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033108

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 497

Podatel | **VELARTOVÁ MARKÉTA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02BHL

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6u5twprj

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje vypustit nově doplněný článek 167 (Nedokončené záměry).

Odůvodnění

Nově doplněný článek 167 záměrně zakládá paralelní, vzájemně rozporné režimy regulace téhož území: „nový“ režim Metropolitního plánu vedle „starého“ režimu pro neurčitý okruh „nedokončených záměrů“. Pro tentýž pozemek tak může být identický záměr současně nepřípustný (podle nového plánu) a přípustný (podle starého), což odporuje požadavku, aby územní plán poskytoval jasné podmínky pro rozhodování v území. Taková dvojkolejnost činí výrok opatření obecné povahy vnitřně rozporným a nepřezkoumatelným. Podle § 18 SZ je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území; orgány územního plánování mají koordinovat veřejné i soukromé záměry a stanovit jednotnou koncepci rozvoje (§ 18 odst. 3, § 19). Napadené ustanovení naopak činí rozhodování závislé na datu podání žádosti, nikoli na přijaté koncepci, a umožňuje vedle sebe prosadit kolidující záměry (např. dopravně či komerčně intenzivní využití podle „starého“ vs. obytné využití podle „nového“). To je s § 18 a § 19 SZ v přímém rozporu. Územní plán podle § 43 stanoví podmínky využití ploch a je závazný pro rozhodování v území; zároveň nesmí obsahovat podrobnosti náležející jiným nástrojům. Prováděcí vyhláška č. 500/2006 Sb., Příloha č. 7, vymezuje, co textová část ÚP obsahuje (koncepce, vymezení ploch, podmínky využití apod.). Napadený čl. 167 však nenastavuje podmínky využití, ale vkládá procesní instrukci: jak mají stavební úřady posuzovat rozběhlá řízení podle již neúčinné ÚPD. Takový procesní zásah do aplikace práva do obsahu ÚP nepatří a jde mimo zákonné zmocnění pořizovatele (ultra vires). Judikatura Nejvyššího správního soudu opakovaně uvádí, že přípravu ani změnu územního

plánu nelze podřizovat probíhajícím individuálním řízením; územní plán působí zásadně pro futuro a ochrana náleží zejména pravomocně založeným právům. Napadené ustanovení však plošně zvýhodňuje neurčitý okruh žadatelů pouze podle data podání (a bez praktického časového limitu skrze odvolací/ přezkumná/soudní řízení), což je s uvedenou judikaturou v rozporu.

Text maskuje časové pravidlo jako regulativ přípustnosti. Rozhodující pro posouzení souladu s územním plánem má být datum zahájení řízení, nikoli jednotná koncepce nového plánu. Volbu právního režimu a intertemporální pravidla má ovšem nastavovat zákon, nikoli územní plán. Dosavadní judikatura správních soudů vychází z premisy, podle níž přijetím nové územně plánovací dokumentace ta předchozí přestává platit. Navrhované přechodné ustanovení však fakticky udržuje při životě regulaci, kterou nový ÚP nahradil, a umožňuje ji aplikovat paralelně s novou úpravou. Důsledkem přechodného ustanovení bude ve skutečnosti dvojitý režim posuzování přípustnosti staveb ve stejném území. Na stejném místě může být přípustná jak stavba pro bydlení, tak veřejně prospěšná komunikace. Výrobní hala může vyrůst tam, kde nový ÚP předpokládá biokoridor. Nákupní centrum se stovkami parkovacích míst se objeví vedle rodinných domů, i když nový ÚP už s tím na základě připomínek vlastníků sousedních pozemků nepočítal.

O přípustnosti umístění staveb rozhoduje čas podání žádosti, ne pracně vytvořená a provázaná koncepce. Takový postup porušuje princip předvídatelnosti, rovnosti a systematické koordinace záměrů. Územní plán má sjednotit pravidla, koordinovat soukromé a veřejné zájmy a vytvářet podmínky pro udržitelný rozvoj. Přechodné ustanovení tento úkol rozvrací tím, že ponechává v oběhu dva odlišné soubory regulativů pro tytéž plochy.

Další komplikace vznikne v případě, že by se na základě přechodného ustanovení měla povolit veřejně prospěšná stavba s následným vyvlastňováním. Vyvlastnění vyžaduje soulad s platnou územně plánovací dokumentací. Pokud plán ponechá starou i novou regulaci vedle sebe, vlastník může oprávněně namítat, že chybí jasný základ pro zásah do jeho práv. A že dvojitý koridor nepřiměřeně omezuje jeho vlastnické právo.

Judikatura správních soudů přitom odmítá variantní řešení v přijatém výroku územního plánu – plán musí po vydání držet jedno řešení, ne více paralelních variant.

Pokud v návrhu MPP takové přechodné ustanovení zůstane zakotveno, následovat bude značný nárůst nových žádostí u stavebních úřadů. Jejich jediným účelem bude zajistit si výhodu posuzování podle starého územního plánu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Smyslem přechodného ustanovení je především odstranit nebo alespoň zmírnit negativní důsledky, které by mohly při střetu dosavadní a nové regulace v územně plánovací dokumentaci vzniknout. Při rozhodování o způsobu řešení střetu dosavadní a nové územní regulace je třeba vycházet zejména z ústavních principů rovnosti v právech a současně ochrany oprávněné důvěry občana v právo.

Článek 167 návrhu MPP obsahuje jasně a transparentně formulované hmotněprávní pravidlo, které stanovuje podmínky přípustnosti vybraných záměrů přímo v rámci regulativů návrhu MPP. Článek 167 není vnitřně rozporný, ale naopak naplňuje základní právní principy a zajišťuje kontinuitu regulace v území. Zpochybnění dvojkoľejnosti nemá opodstatnění, neboť článek 167 návrhu MPP nevytváří paralelní systém regulace, ale pouze stanoví přechodné pravidlo pro aplikaci územně plánovací dokumentace v čase.

Článek 167 návrhu MPP upravuje aplikaci stávající a nové regulace jednoznačně jak (i) z hlediska věcného (rozsah záměrů, na které se stávající regulace uplatní i po účinnosti MPP), tak současně (ii) z hlediska časového (jak se předmětné pravidlo uplatní v čase). Z hlediska věcného rozsahu je pravidlo přitom formulováno tak, že se ÚP SÚ aplikuje v řízeních podle stavebního zákona a NSZ u těch záměrů, u nichž byla tato řízení zahájena před účinností MPP a ke dni účinnosti tato řízení ještě nebyla dokončena. Z časového hlediska (jak ustanovení platí v čase) je regulativ obsažený v článku 167 návrhu MPP opět jasně a transparentně nastaven tak, že klíčovým okamžikem je nabytí účinnosti MPP. Pokud je povolovací řízení zahájeno až po účinnosti MPP, aplikuje se v plném rozsahu MPP.

Vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání návrhu MPP pořizovatelem tak, že požadavku podatele nebude vyhověno, je v souladu s relevantní rozhodovací praxí správních soudů a metodickým výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR. V konkrétním povolovacím řízení bude daný záměr posuzován vždy výhradně dle regulativů buď ÚP SÚ nebo MPP v závislosti na tom, (i) zda bylo předmětné povolovací řízení konkrétního záměru zahájeno před účinností MPP a současně nebylo za účinnosti MPP dokončeno, nebo (ii) zda bylo zahájeno až po účinnosti MPP, a nepředstavuje tak nedokončené řízení ve smyslu odstavce 1 nebo 2 předmětného článku. V druhém případě se plně uplatní regulativy dle MPP. Dále podrobněji viz příloha P.224 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033109

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 497

Podatel | **VELARTOVÁ MARKÉTA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02BHL

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6u5twprj

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 3 / Námítka

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování návrhu MPP tak, aby splňoval cíle a úkoly územního plánování podle platné a účinné právní úpravy.

Odůvodnění

Metropolitní plán Prahy není a v okamžiku nabytí jeho účinnosti nebude v souladu s cíli a úkoly platného a účinného právního předpisu - cíle a úkoly územního plánování zakotvené v § 38 a 39 nového stavebního zákona jsou odlišné od cílů a úkolů již neplatného zákona č. 183/2006 Sb. (§ 18 a 19). Platné cíle územního plánování dle § 38 NSZ oproti zrušené právní úpravě přidává nové akcenty (kvalita vystavěného prostředí, identita sídel, zelená infrastruktura). § 38 NSZ zdůrazňuje oproti předchozí právní úpravě, že cílem není jen umožnit stavět, ale primárně racionálně a funkčně uspořádat území. Cílem územního plánování je dle § 38 NSZ zajišťovat udržitelný rozvoj (odst. 2), koordinovat veřejné zájmy v území a podněty na změny, nikoliv koordinovat veřejné a soukromé zájmy (viz § 18/2 zrušeného SZ). Cíl se tedy jednoznačně mění a přesouvá ze „souladu veřejných a soukromých zájmů“ k ochraně a koordinaci veřejných zájmů a k pojmu udržitelného rozvoje. Cílem územního plánování je také nově: zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozjet jejich identitu, vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život obyvatel. Tento požadavek na rozdíl od předchozí pr. úpravy vyžaduje realizaci kvalitního veřejného prostoru, architektonických požadavků a naopak odmítnutí „čistě technicky“ vyhovujícího, ale urbanisticky destruktivního řešení. Nový STZ výslovně přidává jako samostatný cíl „ochranu a rozvoj zelené infrastruktury“ (§ 38 odst. 4), a při vymezování zastavitelných ploch pracuje „možnostmi rozvoje území“ (místo „potenciálu rozvoje“). CO se týče úkolů územního plánování, nový STZ výrazně posiluje

akcent na hospodárné využívání území (brownfieldy), doplňuje klimatickou adaptaci, bezpečnost státu a vymezení VPS/VPO. Oproti § 19 starého stavebního zákona je zde navíc úkol výslovné ochrany volné krajiny, povinnost stanovit podmínky prostupnosti území, a přímé napojení hodnocení změn v území na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území. NSZ jako úkol doplňuje funkční požadavky a důraz na míru využití území a kvalitu veřejných prostranství, nově je samostatně formulován úkol vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch.

NSZ tedy jako zásadně odlišný úkol územního plánování stanoví primární využití brownfieldů. NSZ obsahuje jako úkol zjevný nový klimaticko-adaptační akcent. NSZ přidává výslovný úkol adaptace sídel a krajiny na změnu klimatu. NSZ oproti neplatné právní úpravě požaduje ochranu volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území (tedy průchodnost, cyklotrasy, pěší vazby apod.).

Návrh MPP neplní výše uvedené zákonné cíle a úkoly územního plánování.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Přechodné ustanovení § 323 odst. 9 ve spojení s § 334a odst. 2 NSZ stanoví, že pořizování územního plánu, u něhož bylo ke dni 30. 6. 2024 zahájeno veřejné projednání, se dokončí podle dosavadních právních předpisů, tj. podle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2023 a jeho prováděcích předpisů. Veřejné projednání návrhu MPP probíhalo od 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022. Jelikož tedy bylo veřejné projednání návrhu MPP zahájeno přede dnem nabytí účinnosti NSZ, dle § 323 odst. 9 NSZ se pořizování MPP jako celku dokončí dle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2023 a jeho prováděcích předpisů, nikoli NSZ. Návrh MPP byl proto zpracován v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona, a to včetně ustanovení § 18 a 19 stavebního zákona, která upravují cíle a úkoly územního plánování. V kapitole 3 textové části odůvodnění MPP je podrobně popsán soulad MPP s cíli a úkoly územního plánování. V kapitole 4 textové části odůvodnění MPP je pak podrobně popsán soulad MPP s dalšími požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Po nabytí účinnosti MPP bude pořízena jeho změna, která MPP uvede do souladu s NSZ a do souladu s jednotným standardem. Zákonost tohoto postupu je potvrzen mj. metodickým sdělením Ministerstva pro místní rozvoj. Dále podrobněji viz příloha P.209 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033366

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 498

Podatel | **Mgr. Helena Ličková, advokátka**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZO0PO

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9t36b6i6

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Žádám o změnu vymezení dotčeného pozemku z nezastavitelné plochy na plochu zastavitelnou, a to v typu struktury vesnické nebo rekreační, případně na vymezení jako rozvojovou plochu, což umožní budoucí zastavitelnost plochy pro obytné využití. Záměrem je, aby zde mohly být stavěny rodinné domy nebo alespoň rekreační objekty jako chaty, zahradní domky, apod., a to v rozsahu, který neovlivní krajinný ráz ani základní funkce území.

Důvodem pro uvedené vymezení dotčeného pozemku je dotvoření struktury lokality na jejím okraji, sjednocení charakteru a využití dílčích ploch a hospodárné využití pozemků při obslužné komunikaci.

Odůvodnění

V právním zastoupení vlastníka dotčeného pozemku p.č. 1671 v k.ú. Dubeč (dále jen „dotčený pozemek“), podávám námítku k návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy, a to v rozsahu týkajícího se jejího vlastnictví.

Stávající funkční využití dotčeného pozemku dle platného územního plánu:

PS - sady, zahrady a vinice

Hlavní využití:

Plochy pro výsadby ovocných dřevin a vinné révy.

ÚZEMNÍ REZERVA

OB - čistě obytné Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

V návrhu Metropolitního plánu spadá dotčený pozemek do lokality 944/Dolní Počernice – Horní Měcholupy. Typ území – způsob využití: nezastavitelná rekreační plocha, míra stability: stabilizovaná.

Má se jednat o typ struktury - zemědělskou krajinu v rovině, jejíž charakter má být dotvořen a posilován. Nicméně se jako vlastník tohoto pozemku domnívám, že současný návrh MPP neodpovídá reálnému stavu území, neboť dotčený pozemek je vzhledem k historickému vývoji a uspořádání lokality Dubeč vhodný jako zastavitelná rozvojová plocha pro obytné využití nebo zastavitelná rozvojová plocha pro rekreační využití

V MPP je nezastavitelnost lokality 944/Dolní Počernice-Horní Měcholupy, kam byl zařazen i dotčený pozemek, odůvodněna tím, že tato lokalita je tvořena převážně plochami mimo zastavěné území. Plochy mají charakter otevřené krajiny a převážně nebyly určeny Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy k zastavění. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat. Lokalitě je přiřazen typ struktury zemědělská krajina v rovině. Zemědělská krajina v rovině je strukturálním typem pro zarovnané povrchy plošin a širokých říčních niv, které jsou díky výskytu kvalitních půd (černozemě, bonitní hnědozemě) téměř v celém svém rozsahu odlesněné a intenzivně zemědělsky využívány. Účelem vymezení je zachování podmínek pro intenzivní zemědělské využití při posílení odolnosti území vůči erozi, schopnosti krajiny zadržet vodu a ekostabilizačních funkcí krajiny a zároveň při zlepšení prostupnosti krajiny pro člověka i volně žijící organismy.

V nezastavitelné lokalitě se vyskytují dvě malé exklávy zastavitelného území, a to v severní části mezi Městským okruhem (Štěrboholská spojka) a jižním okrajem zástavby Dolních Počernic a v jižní části plocha západně od zástavby Dubče se stávajícím obytným využitím. Dotčený pozemek byl v dosavadním územním plánu veden v územní rezervě pro bydlení (OB), tedy jako plocha uvažovaná pro budoucí zástavbu rodinných domů či obytných staveb. V novém návrhu Metropolitního plánu je však stejný pozemek zařazen mezi nezastavitelné plochy, což představuje zásadní omezení možnosti pozemek využít a zjevné snížení jeho tržní hodnoty. Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemek v zastavěné ploše, jehož účelem dlouhodobě není zemědělské využití, měl být rovněž vyčleněn do zastavitelného území. Takto výrazná změna využití nemá oporu v urbanistických ani krajinářských analýzách, v odůvodnění návrhu není taková změna řádně vysvětlena ani podložena a není ani přiměřená vzhledem k charakteru okolního území. Návrh MPP tím odporuje zákazu libovůle a zásadě proporcionality při regulaci

vlastnického práva, omezení zastavitelnosti je neopodstatněné, neodůvodněné a diskriminační, s ohledem na okolní stavby, infrastrukturu a historii využití území

Omezení zastavitelnosti je nelogické a nepřiměřené vzhledem k okolní zástavbě a infrastruktuře. Navíc je v bezprostřední blízkosti navržen Zábor pro dopravní infrastrukturu 630/-/125, Vysokorychlostní trať Praha – Vršovice – Běchovice. Jedná se o zábor v navrhované trase vysokorychlostní tratě o délce 12 kilometrů. V bezprostředním okolí tak bude probíhat mohutná stavební činnost, je proto zcela rozporuplné, že pozemek v bezprostřední blízkosti nemůže být zastavěn ani ve formě venkovské nebo rekreační struktury.

Navrhovaná změna MPP proto zasahuje do majetkových práv vlastníka dotčeného pozemku, neboť současný návrh MPP nezachovává původní územní rezervu OB, čímž byl dotčený pozemek zbaven možnosti budoucího využití pro obytnou i rekreační funkci. Dotčený pozemek je proto prakticky nevyužitelný, protože je součástí zastavěného území, neslouží k zemědělské činnosti, avšak nelze na něm dále stavět ani stavby přiléhavé k charakteru území. Omezení zastavitelnosti a současný návrh funkčního využití zasahují do majetkových práv vlastníka a neumožňují efektivní využití parcely. Parcelu nelze využít pro žádné účely s ohledem na stabilizovanou nezastavitelnost, ačkoliv je v zastavěné oblasti, v bezprostřední blízkosti dopravní infrastruktury, vede k němu přístupová komunikace a lze je technicky obsloužit. Charakter dotčeného pozemku respektuje původní záměr územní rezervy OB, který zároveň umožňuje efektivní využití parcely v souladu s charakterem okolní zástavby a dopravní/infrastrukturní dostupností.

Nelze přehlédnout, že se dotčený pozemek nachází v rovinatém území navazujícím na zastavitelnou část obce, tedy zcela přirozeně prostřednictvím dopravní infrastruktury navazuje na sousední zástavbu a je v souladu s rozvojovou koncepcí lokality Dubeč, tedy že okolní parcely jsou již zastavěné a parcelu lze přirozeně zapojit do urbanistického celku. Lokalita Dubeč je rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Platný územní plán zde navrhl obytné využití ve výhledu. Vzhledem k tomu, že se zde nachází zastavěné území rodinnými domy a rekreačními objekty, při zachování ochrany ZPF, měla by být část lokality, v níž se nachází dotčený pozemek, vymezena jako menší rozvojová plocha pro uspokojení potřeb bydlení. Stavět by bylo možné pouze rodinné domy se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Případně jako zastavitelná rozvojová plocha určená pro rekreační využití, tedy jako rekreační vybavenost. Byla by tím dotvořena lokalita v návaznosti na stávající zástavbu a zajištěna rekreační vybavenost v lokalitě včetně zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území.

V návrhu Metropolitního plánu absentuje provázanost s ÚP SÚ HMP a rozvojovou koncepcí městské části Dubeč, která podporuje ucelenou rekreační a obytnou zástavbu. Lokalita přímo navazuje na lokalitu 281/Dubeč, která je vymezena jako zastavitelná stavební, typ struktury vesnická struktura, způsob využití: zastavitelná obytná. Lokalitu 281/ Dubeč tvoří převážně plochy vystavěného prostředí, které jsou součástí zastavěného území. Cílovým charakterem této lokality je dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Dubeč se strukturou vesnickou. Lokalita Dubeč je vymezena jako lokalita s původní vesnickou strukturou. Dotčený vlastník má za to, že charakter dotčeného pozemku odpovídá lokalitě 281/Dubeč a jejím regulativům.

Návrh vlastníka nemovitosti:

Žádám o změnu vymezení dotčeného pozemku z nezastavitelné plochy na plochu zastavitelnou, a to v typu struktury vesnické nebo rekreační, případně na vymezení jako rozvojovou plochu, což umožní budoucí zastavitelnost plochy pro obytné využití. Záměrem je, aby zde mohly být stavěny rodinné domy nebo alespoň rekreační objekty jako chaty, zahradní domky, apod., a to v rozsahu, který neovlivní krajinný ráz ani základní funkce území.

Důvodem pro uvedené vymezení dotčeného pozemku je dotvoření struktury lokality na jejím okraji, sjednocení charakteru a využití dílčích ploch a hospodárné využití pozemků při obslužné komunikaci.

Vypuštění dotčeného pozemku z nezastavitelné lokality a převedení pozemku do zastavitelných ploch, odpovídá charakteru okolní zástavby a existující infrastruktury. Pozemek je součástí zastavěného území, protože je obklopen zástavbou, má přístupovou komunikaci a technickou obslužnost. Pokud by zde byla vymezena stavební lokalita s vesnickou strukturou zůstala by naplněna ochrana základních strukturálních rysů území. Důvodem pro vymezení plochy, jak je navrhováno výše, je právní kontinuita MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality je zde vhodný vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF nebo rekreačních objektů.

Tento požadavek odpovídá historii území, předchozímu územnímu plánu a jeho dlouhodobé koncepci.

S ohledem na plánovanou stavbu Vysokorychlostní tratě Praha – Vršovice – Běchovice považuje vlastník dotčeného pozemku za žádoucí umožnit přiměřené zhodnocení pozemku jako formu kompenzace. Tato veřejně prospěšná stavba způsobí významné omezení užívání pozemku a snížení jeho hodnoty. Proto je nezbytné umožnit alespoň kompenzační využití formou přiměřené zastavitelnosti. Pozemek navazuje na zastavitelnou část obce, je

přístupný z veřejné komunikace a lze jej technicky obsloužit. Pozemek se tedy nachází v lokalitě, kde okolní plochy umožňují zástavbu a dopravní infrastruktura je dostupná. Svým umístěním a charakterem je vhodný pro rodinné bydlení nebo rekreační využití. Umožnění vhodných menších staveb by znamenalo přiměřené zhodnocení majetku vlastníka a částečnou kompenzaci za plánovanou veřejně prospěšnou stavbu vedenou v této lokalitě. Současná nezastavitelná regulace neodpovídá rozvojovým potřebám území, ani charakteru sousední zástavby. Zařazení pozemku do zastavitelného území přispěje k ucelené koncepci rozvoje městské části Dubeč.

Z výše uvedených důvodů vlastník dotčeného pozemku žádá o přehodnocení vymezení uvedeného pozemku, tak aby byl součástí příslušné zastavitelné plochy za účelem umožnění umístění staveb odpovídajících vesnické nebo rekreační struktuře.

Přílohy:

Plná moc advokáta

Výpis z katastru nemovitostí pro parcelu 1671

Katastrální mapa

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Požizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu

provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel pro uvedení všech souvislostí poskytuje informaci, že se jedná o plochu ošetřenou regulativem samoty, která potvrzuje stávající budovy a umožňuje jejich obnovu a drobné doplnění.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033532

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 499

Podatel | **Pražské služby, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZLUCQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | d6pgbus8

Lokalita | 580

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Požadujeme úpravu v oblasti ukončení koridoru tepelného napaječe v jižní části před areálem ZEVO.

Odůvodnění

Navržená poloha je situována přes jediný vjezd do areálu ZEVO, který je nutné zachovat. Dále situování omezuje plánované rozšíření parkoviště před objektem ZEVO. Toto rozšíření parkoviště je nutné pro plánované navýšení zaměstnanců související s rozvojem v areálu ZEVO.

Odůvodnění

V současné době je vybudovaný kolektor pro teplovod mezi ZEVO Malešice a Teplárnou Malešice zakončený v areálu severněji. Případné požadavky na zvýšení kapacity lze řešit úpravou tohoto kolektoru.

Závěr:

V návaznosti na skutečnost, že areál ZEVO je zařazen na seznam klíčových zařízení infrastruktury města a současně je jeho povinností rozšířit kapacitu likvidace a recyklace odpadu vzniklého při spalování by tato povinnost velmi zatížila povolený proces daných stavebních záměrů, což by bylo v rozporu se splněním termínů stanovené MHMP vůči PS, a.s.

Na základě předběžné informace v daných záměrech Pražské služby a.s. zahájily práce na veřejné zakázce na dodávku služeb projektové a inženýrské činnosti.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán vymezuje koridor adekvátně své podrobnosti zavedený do areálu tepelného zdroje. Navrhovaný koridor nemusí být investorem využit ve své plné délce a trasa může být zkrácena dle požadavku v následujících stupních povolení záměru adekvátně detailnímu technickému prověření. Nevyužití části koridoru, který je vymezený překryvnou formou, je následně možné využívat i jinak. Navržený koridor provoz areálu neomezuje.

Námítka

ID 3033533

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 499

Podatel | **Pražské služby, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZLUCQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | d6pgbus8

Lokalita | 773, 688, 627, 580

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

Požadujeme posun koncové části vlečky v areálu o 60 m východním směrem.

Odůvodnění

Plánovaný koridor vlečky pro spalovnu ZEVO Malešice slouží k připojení areálu ZEVO Malešice na železniční síť. ZEVO Malešice je strategické zařízení pro likvidaci komunálního odpadu hlavního města Prahy. Hlavním posláním zařízení ZEVO je přeměňovat dále nevyužitelný odpad na elektřinu a teplo a tím přispívat k menší míře jeho skládkování. Toto zařízení je zařazeno na seznam klíčových zařízení infrastruktury města.

Požadavek

Navržená poloha vlečky v samotném areálu, pro který je určena, omezuje smysluplné plánované rozvíjení areálu. Požadujeme posun koncové části vlečky v areálu o 60 m východním směrem. Tato poloha není v rozporu se samotným smyslem vlečky a je v logické návaznosti na plánované využití areálu.

Posunem části koridoru vlečky není v rozporu s využitím plánovaných rozvojových a transformačních ploch a není ohrožena plánovaná technická infrastruktura v této lokalitě.

Rozvojové plocha 414/580/5746 a T+R plocha 417/580/5747
790/580/1008 Dotřídňovací centrum Štěrboholy - návrh

790/580/1017 Rozšíření zařízení pro nakládání s odpady Štěrboholy - návrh

Odůvodnění

V koridoru vlečky jsou plánovány rozvojové objekty, které jsou nezbytné pro provoz ZEVO Malešice:

Nový nájezdový most II - Tato infrastruktura je nutná k samotnému provozu ZEVO. Bez této infrastruktury nelze zajistit provoz likvidace odpadu.

Vydána předběžná informace DESU/211/009615/25 z 14.4.2025 (viz. příloha)

Překládací stanice gastro odpadu a ZBRKO - jejímž cílem je ekonomizace přepravy tohoto odpadu do bioplynové stanice BPS Chrást

Vydána předběžná informace DESU/211/015410/25 z 16.6.2025 (viz. příloha)

Objekty škvárového hospodářství - Předmětem záměru je zpracování škváry. Nové škvárové hospodářství se zabývá kvalitativní změnou v nakládání se škvárou, která v současné době končí na skládce odpadů bez dalšího využití. Zamýšlené škvárové hospodářství odpovídá záměrům klimatického plánu hlavního města Prahy v oblasti odpadového hospodářství a podstatnou podporou cirkulární ekonomiky na území České republiky. Jedná se o zcela reálný projekt vedoucí ke snižování produkce CO₂.

Vydána předběžná informace DESU/211/006966/25 z 25.3.2025 (viz. příloha)

Na základě předběžné informace v daných záměrech Pražské služby a.s. zahájily práce na veřejné zakázce na dodávku služeb projektové a inženýrské činnosti.

V této věci byla na MHMP podána námítka do platného ÚP dne 17. 1. 2025 pod č. j. Z 3701/00, která zatím nebyla vypořádána, proto podáváme námítku i do navrhovaného MP. Dne 30. 9. 2025 jsme upřesnili náš požadavek na možné přeložení vlečky oproti dané trase směrem k východní hranici pozemku, aby nedocházelo k přerušení a rozdělení jinak uceleného areálu ZEVO na dvě části a tím k omezení jeho plánovaného dalšího rozvoje.

Příloha:

P_01 SITUACE METROPOLITNÍ PLÁN STAV 2025-10

P_02 SITUACE - KOORDINACE PRIORITY ROZVOJE 2025-35

Kladná stanoviska DESU k rozvojovým projektům

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla zejména úprava vymezení plochy v níž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy a úprava [T+R] ploch, které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoliv posun trasy železniční vlečky,

a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že trasa vlečky vychází z podkladové studie z roku 2019, která byla zpracována interně na IPR Praha. Navržená poloha vlečky zajišťuje obsluhu spalovny železniční dopravou, slouží rozvoji areálu pro nakládání s odpady a měla by být výhledově i součástí komplexního rozvojového plánu Zevo Malešice. V MPP se navržená poloha nachází ve vzdálenosti cca 100 m od spalovny a není tak ani v nejbližším kontaktu, další odsunutí by snižovalo efektivitu stavby. Navržená poloha vychází z majetkoprávního uspořádání a reaguje na existující limity v území.

Zároveň platí, že k případnému posunu trasy směrem na východ v souladu s požadavkem by došlo primárně uvnitř budoucího rozsahu areálu Zevo Malešice, v rámci rozsáhlých ploch v MPP vymezených pro odpadové hospodářství. Konkrétní uspořádání a provoz areálu je mimo podrobnost územního plánu a je tedy možné předpokládat, že při správné koordinaci záměrů by v rámci různých VPS sloužících pro rozvoj spalovny byla realizace vlečky v odsunuté poloze přípustná. Jednalo by se o dílčí modifikaci koncové stanice vlečky sloužící Zevo Malešice uvnitř jejich vlastního budoucího areálu tak, aby vyhovovala potřebám provozovatele.

Námítka

ID 3033766

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 499

Podatel | **Pražské služby, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZLU4U

Identifikátor podání Portálu Pražana | h3qirb69

Lokalita | 580, 691

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Plocha podmíněná plánovací smlouvou

Vyjádření

Požadujeme úpravu v ploše dotčené povinností uzavřít plánovací smlouvu v souladu s hranicí areálu Průmyslová - ZEVO Malešice. Jedná se o vyjmutí pozemků: 433/2, 434/1, 434/14, 435/1 kú Štěrboholy z této plochy. Tyto pozemky jsou nezbytné pro rozvojové projekty provozu ZEVO Malešice a jsou součástí uzavřeného areálu.

Odůvodnění

Povinnost uzavřít plánovací smlouvu pouze na některých pozemcích, event. jen na částech pozemků je nedůvodná. Současný návrh, včetně grafického znázornění ukazuje, že toto řešení je nekoncepční, jelikož na některých částech spalovny tato povinnost není vůbec, na některých je částečně a na místech, kde jsou plánovány rozvojové stavby a zařízení je většinová.

Požadujeme o sjednocení povinnost v rámci uzavřeného areálu, aby nebyly tyto pozemky dotčeny povinností uzavřené plánovací smlouvy.

V rámci zmíněných rozvojových ploch, které jsou nezbytné pro provoz ZEVO Malešice.

Závěr:Žádáme současně o úpravu našeho požadavku v souladu s hranicemi areálu ZEVO Malešice. Plánované rozšíření areálu není v souladu s návrhem MP a proto bychom rádi požádali o výše uvedené drobné úpravy, aby bylo možné naplnit požadavky klimatických cílů, kterými jsou zvýšeny nároky na plochy určené pro recyklaci odpadů. Tento záměr je řešen ve spolupráci s **MHMP**.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Podatelem popsaný záměr splňuje charakteristiku technické infrastruktury, která je rozšířením stávajícího zařízení technické infrastruktury spalovny odpadu ZEVO a je tedy umístitelná. U staveb technické infrastruktury a staveb jiných se neposuzuje rozsah hrubých podlažních ploch, není tedy třeba vyhodnocovat, zdali je jejich rozsah menší než HPPref. Pro tyto stavby tak není podmínka uzavření plánovací smlouvy požadována. Návrh je tedy v souladu s požadavkem podatele a nebude upraven.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je nástrojem, který byl zvolen pořizovatelem jako adekvátní nástroj pro podrobnější koordinaci území a řešení negativních externalit spojených s rozvojem území, především pak vzniklých deficitů veřejné infrastruktury. Podmíněnost byla aplikována na základě jednotné a transparentní metodiky v souvislosti s nenárokovým zhodnocením plochy změnou regulace v místě oproti stavu v ÚP SÚ. Tyto principy jsou podrobně popsány v kapitole 9 textové části odůvodnění.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je upravena v § 81 odst. 3 NSZ a na základě přechodného ustanovení v § 323 odst. 10 NSZ ji lze použít také v MPP. Podmínka uzavření plánovací smlouvy v MPP je v souladu s NSZ, jelikož MPP dle požadavků NSZ stanovuje základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, a současně byla tato podmínka projednána jako podstatná úprava návrhu územního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání včetně vyžádání příslušných stanovisek. Pořizovatel řádně prověřil alternativní nástroje podmíněnosti stanovené stavebním zákonem s výsledkem, že plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase, včetně možnosti dojednání finančních i nefinančních plnění ze strany investora (stavebníka). Je také nejvíce flexibilním nástrojem, protože MPP může nastavit toliko obecný rámec, zatímco podrobnou úpravu lze stanovit až v plánovací smlouvě, která bude výsledkem jednání mezi HMP a stavebníkem, se zohledněním specifik konkrétního investičního záměru a dotčené lokality.

Regulativ podmíněnosti má dočasnou a cílenou povahu, protože se uplatní jen při navýšení HPP nad referenční hranici (HPPref) a obsahuje výjimky, kdy se neuplatní, což minimalizuje zásah do práv vlastníků a posiluje právní jistotu. Zvolený postup i samotný regulativ jsou v souladu s provedeným testem proporcionality a jsou

odůvodněny veřejným zájmem, zejména na koordinaci území řešeného plánovací smlouvou. Zároveň nikterak nezasahují do právní kontinuity a legitimního očekávání vlastníků z hlediska stávající ekonomické hodnoty jejich pozemků. Dále podrobněji viz příloha P.217 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034786

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 499

Podatel | **Pražské služby, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZLWII

Identifikátor podání Portálu Pražana | ywqyxprh

Lokalita | 086

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

V lokalitě 086/ V Zárezu v ploše skupiny T+R 417/086/1215 požadujeme doplnění prvku technické infrastruktury: zařízení pro nakládání s odpady 790/XXX/XXXX Sběrný dvůr Puchmajerova.

Odůvodnění

V této ploše je v současné době umístěný sběrný dvůr provozovaný společností Pražské služby a.s., který požadujeme v dané lokalitě zachovat. Poloha sběrného dvora je v souladu s usnesením zastupitelstva hl. m. Praha číslo 15/26 k dalšímu postupu přípravy stavby č. 9567 Radlická radiála JZM-Smíchov. Požadavek je v souladu s plánovanou stavbou Radlická radiála. Jedná se o stěžejní sběrný dvůr nacházející se na levém břehu Vltavy. Doplněním mezi prvky technické infrastruktury dojde k ukotvení vybavenosti v rámci širší lokality.

Obrázek 1: Sběrný dvůr Puchmajerova, Situace Metropolitní plán stav 2025-10

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Předmětné území je v návrhu MPP vymezeno jako součást transformační plochy s produkčním využitím. Zachování sběrného dvora je v souladu s využitím možné a přípustné, ale s ohledem na potenciální intenzivnější využití území (například v delším časovém horizontu) není vhodné ho přímo potvrdit jako jediné možné využití plochy.

Námítka

ID 3027562

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 502

Podatel | **Landia - Kyje s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPA2K

Identifikátor podání Portálu Pražana | eenj6tng

Lokalita | 143

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření**souhlas s vymezením rozvojové obytné lokality 414/143/5176**

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Námítka

ID 3027563

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 502

Podatel | **Landia - Kyje s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPA2K

Identifikátor podání Portálu Pražana | eenj6tng

Lokalita | 143

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

nesouhlas s hranicí rozvojové obytné plochy 414/143/5176 v jižní části území, požadavek upravit hranici dle stávajícího ÚP SÚ HMP a také výkresu regulace, který je přílohou uzavřené plánovací smlouvy

Odůvodnění

rozvojová obytná plocha 414/143/5176 je v jižní části vymezena v rozporu s platným ÚP SÚ HMP a uzavřenou plánovací smlouvou.

Vlastník pozemku vynaložil nemalé finanční prostředky k přípravě dokumentace projektu podle platného územního plánu a dle regulace sjednané v plánovací smlouvě. V upravené velikosti plochy je připravovaný projekt nerealizovatelný, respektive vyžadoval by významné úpravy urbanistického řešení, převyjednání regulačního výkresu dle plánovací smlouvy a následné přepracování samotného projektu. Takový zásah do legitimního očekávání stavebníka v rámci kontinuity územního plánování považujeme za neakceptovatelný.

Navíc upozorňujeme, že úprava hranice zastavitelné obytné plochy a plochy veřejné dopravní infrastruktury není nijak odůvodněna, domníváme se tak, že jde o chybu nebo svévoli zpracovatele územního plánu.

Pro vyloučení pochybností uvádíme, že reflektujeme článek 167 Nedokončené záměry, ovšem proklamovaný blízký horizont schválení Metropolitního plánu spolu s lhůtami dle článku 167 nedávají dostatečnou jistotu, že je projekt možné s jistotou bezpečně dokončit podle platné Územně plánovací dokumentace (viz dále).

Zeleně označená část plochy ve výkresu nahoře je předmětem výkresu regulace níže

Výřez z platného ÚP SÚ HMP

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel si je vědom dílčí redukce zastavitelné plochy. Ta byla provedena na základě zpracování výstupů Studie proveditelnosti železničního uzlu Praha, resp. návrhu na zkapacitnění tratí 232 (Praha-Vysočany - Lysá nad Labem) a 070 (Praha-Skály - Neratovice). Součástí tohoto zkapacitnění je i mimoúrovňové křížení Skály, které bude mít na základě technického prověření další prostorové nároky nad rámec ploch vymezených v dnes platném územním plánu. Tato studie proveditelnosti jednoznačně potvrdila smyslnost tohoto záměru a pořizovatel tak vyhodnotil rozšíření koridoru jako účelné.

Pro zajištění koordinace záměrů v území byl zanalyzován podklad, který je součástí plánovací smlouvy schválené ZHMP dne 24.4. 2025. Tento podklad v ploše rozšířeného koridoru vymezuje nebezpečnou část uličního prostranství, případně velmi okrajově nestavební část stavebního bloku. S ohledem na rozhodující veřejný zájem na zajištění kapacity železniční sítě na území hl. m. Prahy a jen velmi okrajový zásah do práv vlastníka, vyhodnotil pořizovatel navržené řešení jako správné a žádosti podatele nevyhověl.

Další zmíněné nesrovnalosti pořizovatel ověřil s regulačním výkresem dle schválené plánovací smlouvy a dospěl k následujícímu:

- nastavené hodnoty RNP odpovídají výškovým hladinám dle regulačního výkresu, pořizovatel upozorňuje na doplňující pravdla výkladu výškové regulace, např. nárožní dominanty a ustoupená podlaží

- nastavení parametrické regulace odpovídá rozsahu nestavebního bloku parku dle výkresu a tento výkres může být použit jako průkaz souladu s umístěním požadavků parametrické regulace

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027564

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 502

Podatel | **Landia - Kyje s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPA2K

Identifikátor podání Portálu Pražana | eenj6tng

Lokalita | 143

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 3 / Námítka

Vyjádření

požadavek upravit pro rozvojovou plochu 414/143/5176 minimální podíl městských parků PPmin (návrh 4 %) tak, aby odpovídal výměře plochy ZMK v platném ÚP SÚ HMP a ploše pobytového parku ve výkresu regulace (3 150 m²), který je přílohou uzavřené plánovací smlouvy.

Odůvodnění

Vlastník pozemku vynaložil nemalé finanční prostředky k přípravě dokumentace projektu podle platného územního plánu a dle regulace sjednané v plánovací smlouvě. Navýšení parkových ploch dle MPP znamená nezbytný zásah do připravovaného projektu. Takový zásah do legitimního očekávání stavebníka v rámci kontinuity územního plánování považujeme za neakceptovatelný.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Na základě zhodnocení pozemků požadavku a v koordinaci s velkou rozvojovou plochu, byla vymezena parametrická regulace. Rozvojová plocha zahrnuje i část pozemků, které jsou v dosavadním ÚP SÚ součástí plochy s rozdílným způsobem využití LR – lesní porost, proto byl požadavek na vymezení parku je vyšší než výměra pouze stávající plochy s rozdílným způsobem využití ZMK.

Hodnoty parametrů a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků

veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku článkům 72 až 77 a 95 a 96.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch regulovaných parametricky byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu parametrické regulace, její zpochybnění a vytýkaná absence jednoznačnějších regulativů pro její odemykání. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavky na systémovou úpravu a přepracování regulativů transformačních a rozvojových ploch byly zohledněny a zváženy již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání byla upravena metodika regulativů parametrických TR ploch, bylo upřesněno a umožněno splnění regulativů parametrické regulace (odemčení území) pomocí a) podrobnější ÚPD, b) ÚS, c) zastavovací studie se souhlasem vlastníků. Regulativy v nových strukturách jsou vztahovány k uceleným oblastem, adekvátně tomu bylo upraveno členění ploch, resp. jejich vymezení a rozdělení v grafické části. Byla zrušena možnost umístění záměru bez komplexního dořešení celé oblasti. Byl zrušen požadavek na umístování dominantního podílu ulic určité hierarchie. Byl zrušen požadavek (koeficient) maximálního podílu veřejných prostranství. Příslušné pasáže textové části byly zjednodušeny a vycizelovány. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další úpravy regulativů transformačních a rozvojových ploch regulovaných parametricky nebyly pořizovatelem v rámci správní úvahy shledány jako adekvátní, vzhledem k požadavkům samosprávy HMP, vzhledem k požadavkům samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdrženým připomínkám a námítkám a vzhledem k urbanistické koncepci. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální

možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Námítka

ID 3027565

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 502

Podatel | **Landia - Kyje s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPA2K

Identifikátor podání Portálu Pražana | eenj6tng

Lokalita | 143, 308, 697, 752

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 4 / Námítka

Vyjádření

**požadavek upravit výškovou regulaci (rozmezí podlažnosti)
vybraných čtverců dle přiloženého schématu z 2RNP na 3 RNP**

Odůvodnění

Vlastník pozemku vynaložil nemalé finanční prostředky k přípravě dokumentace projektu podle platného územního plánu a dle regulace sjednané v plánovací smlouvě. Snížení maximální možné výšky ve vybraných částech území oproti regulaci dle plánovací smlouvy znamená nezbytný zásah do připravovaného projektu. Takový zásah do legitimního očekávání stavebníka v rámci kontinuity územního plánování považujeme za neakceptovatelný.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem

výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3027566

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 502

Podatel | **Landia - Kyje s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPA2K

Identifikátor podání Portálu Pražana | eenj6tng

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 5 / Námítka

Vyjádření

**Souhlasíme se zavedením principu přechodného ustanovení
v článku 167 a požadujeme jeho zachování v textové části
Metropolitního plánu**

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Námítka

ID 3027567

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 502

Podatel | **Landia - Kyje s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPA2K

Identifikátor podání Portálu Pražana | eenj6tng

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | 6 / Námítka

Vyjádření

námítka k článku 167 textové části návrhu textové části Metropolitního plánu - Požadujeme rozšířit jeho platnost na všechny záměry, jejichž dokumentace byla zpracovaná před nabytím účinnosti Metropolitního plánu a které budou předloženy stavebnímu úřadu do 1 roku od nabytí účinnosti Metropolitního plánu

Odůvodnění

Naše společnost dne 29.4.2025 podepsala plánovací smlouvu ve vazbě na dokončení změny územního plánu Z 3208/14. Přílohou plánovací smlouvy je závazný regulační výkres stanovující dohodnuté limity prostorového uspořádání zástavby.

Na základě dokončení jednání o plánovací smlouvě, schválení změny územního plánu a dojednání závazných parametrů pro prostorové uspořádání zástavby naše společnost v dobré víře zahájila proces přípravy záměru do projektové dokumentace pro povolení záměru.

Po zveřejnění návrhu Metropolitního plánu pro společné jednání jsme zjistili, že tento výrazně zasahuje do dohodnutých parametrů zástavby, namátkou:

- bez jakéhokoli zřejmého odůvodnění významně zmenšuje zastavitelnou plochu v jižní části území
- oproti dohodnutému regulačnímu výkresu snižuje možnou výšku zástavby
- oproti platnému plánu v podobě vydané účinné změny navyšuje předepsanou plochu parků (plocha ZMK proti stanovené parametrické regulaci)

Přestože zásahy do území nejsou celoplošné, jsou natolik významné, že výrazně nabourávají celkovou koncepci potvrzenou regulačním výkresem. V případě schválení Metropolitního plánu v této podobě by tak došlo k potřebě výrazného zásahu do připravované dokumentace a zdržení záměru nezbytností opětovného vyjednání nových parametrů prostorové regulace. Byly by tak zmařeny významné prostředky investované do projekční přípravy záměru i vynucená změna harmonogramu daná procesem potřeby změn příloh plánovací smlouvy včetně zdlouhavého procesu projednání v orgánech samosprávy.

Zároveň k tomu uvádíme, že projektová příprava je v současné době ve vysokém stupni rozpracovanosti, vzhledem k velikosti záměru a délce zpracování jednotlivých fází přípravy včetně nezbytného následného získání všech potřebných stanovisek není ovšem v harmonogramu projektu realistické plné dokončení k předpokládanému termínu aplikace článku 167 Metropolitního plánu, tak aby bylo možné s plnohodnotnou dokumentací pro povolení stavby podat žádost a zahájit řízení před nabytím účinnosti Metropolitního plánu (dle prezentovaného harmonogramu cca v polovině roku 2026). Realistický termín ukončení projektové přípravy včetně získání všech nezbytných stanovisek je přelom roku 2026 a 2027.

K jednotlivým bodům, kde Metropolitní plán nedodrží kontinuitu s platným územním plánem jsme podali samostatné věcné námítky. Zároveň jsme si vědomi toho, že zpracování všech námitek do Metropolitního plánu může způsobit výrazný posun v harmonogramu jeho přijetí.

S ohledem na výše popsané proto navrhujeme jako možné řešení rozšíření okruhu záměrů, na které by dopadl režim podle článku 167 Metropolitního plánu tak, aby existovala roční přechodná lhůta, po kterou je dokumentaci připravenou podle platného územního plánu v době jeho platnosti možné podat s žádostí o povolení záměru. Navržené prodloužení lhůty je přiměřené, aby umožnilo dokončení přípravy našeho záměru, přitom ale velmi krátké, aby co nejméně zasáhlo do účinnosti Metropolitního plánu.

Věříme, že tato úprava může pomoci hladkému dokončení Metropolitního plánu a omezit nežádoucí dopady jeho aplikace v prvních měsících jeho účinnosti.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Článek 167 MPP obsahuje intertemporální pravidlo upravující aplikační návaznost návrhu MPP na ÚP SÚ tak, aby byly mírně negativní dopady do právní sféry adresátů nové regulace obsažené v MPP. Jako okamžik rozhodný pro aplikaci stávající a nové regulace byl v článku 167 odst. 1 návrhu MPP zvolen okamžik zahájení řízení o povolení záměru ve smyslu stavebního zákona nebo NSZ.

Jedná se o zákonem předvídaný moment, který je z hlediska veřejnoprávní kontroly jasně definovaný a transparentní, právě protože vyplývá přímo ze zákona. Takto stanovený okamžik je stejný pro všechny adresáty, neodůvodněně neznevýhodňuje vybrané záměry či žadatele, a činí tak formulované pravidlo nediskriminačním. Současně tento okamžik představuje jasnou hranici mezi aplikací ÚP SÚ a nového MPP. Varianta, že by se přechodné ustanovení vztahovalo i na ty záměry, u nichž byla před nabytím účinnosti MPP pouze zpracována projektová dokumentace, není vhodná, a to i v případě, že by předložení žádosti o povolení těchto záměrů stavebnímu úřadu bylo omezeno objektivní lhůtou jednoho roku od účinnosti MPP.

Okamžik vyhotovení projektové dokumentace není ze strany stavebního úřadu nad veškerou pochybnost ověřitelný, a rozhodnutí stavebního úřadu postupovat podle čl. 167 MPP by proto nemuselo být činěno v souladu s § 3 správního řádu. Nadto by takto formulovaný regulativ byl lehce zneužitelný ze strany jednotlivých žadatelů, neboť je datace projektové dokumentace de facto zcela v jejich právní dispozici.

Pořizovatel proto dospěl na základě správní úvahy k závěru, že podatelem navrhované řešení nelze připustit, neboť by v praxi nebylo možné zajistit efektivní kontrolu takto stanoveného okamžiku rozhodného pro aplikaci stávající nebo nové regulace v územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.226 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3034237

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 502

Podatel | **Landia - Kyje s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOZV1

Identifikátor podání Portálu Pražana | p7qe9kwi

Lokalita | 143, 752

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | 1 / Námitka

Vyjádření

Souhlasíme s vymezením rozvojové obytné lokality 414/143/5176.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Připomínkující souhlasí s návrhem MPP pro opakované veřejné projednání.

Námítka

ID 3034238

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 502

Podatel | **Landia - Kyje s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOZV1

Identifikátor podání Portálu Pražana | p7qe9kwi

Lokalita | 143

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

Nesouhlasíme s hranicí rozvojové obytné (plochy 414/143/5176 v jižní části území, požadujeme upravit hranici dle stávajícího ÚP SÚ HMP a také výkresu reigulace, který je přílohou uzavřené plánovací smlouvy.

Odůvodnění

Rozvojová obytná plocha 414/143/5176 je v jižní části vymezena v rozporu s platným ÚP SÚ HMP a uzavřenou plánovací smlouvou.

Vlastník pozemku vynaložil nemalé finanční prostředky k přípravě dokumentace projektu podle platného územního plánu a dle regulace sjednané v plánovací smlouvě. V upravené velikosti plochy je připravovaný projekt nerealizovatelný, respektive vyžadoval by významné úpravy urbanistického řešení, převyjednání regulačního výkresu dle plánovací smlouvy a následné přepracování samotného projektu. Takový zásah do legitimního očekávání stavebníka v rámci kontinuity územního plánování považujeme za neakceptovatelný.

Navíc upozorňujeme, že úprava hranice zastavitelné obytné plochy a plochy veřejné dopravní infrastruktury není nijak odůvodněna, domníváme se tak, že jde o chybu nebo svévoli zpracovatele územního plánu.

Pro vyloučení pochybností uvádíme, že reflektujeme článek 167 Nedokončené záměry, ovšem proklamovaný blízký horizont schválení Metropolitního plánu spolu s lhůtami dle článku 167 nedávají dostatečnou jistotu, že je projekt možné s jistotou bezpečně dokončit podle platné Územně plánovací dokumentace (viz dále).

(Obr. 1 Zeleně označená část plochy, která je předmětem výkresu regulace (vpravo))

(Obr. 2 Výřez z platného ÚP SÚ HMP)

Na základě dokončení jednání o plánovací smlouvě, schválení změny územního plánu a dojednání závazných parametrů pro prostorové uspořádání zástavby naše společnost v dobré víře zahájila proces přípravy záměru do projektové dokumentace pro povolení záměru.

Po zveřejnění návrhu Metropolitního plánu pro společné jednání jsme zjistili, že tento výrazně zasahuje do dohodnutých parametrů zástavby, namátkou:

- bez jakéhokoli zřejmého odůvodnění významně zmenšuje zastavitelnou plochu v jižní části území
- oproti dohodnutému regulačnímu výkresu snižuje možnou výšku zástavby
- oproti platnému plánu v podobě vydané účinné změny navyšuje předepsanou plochu parků (plocha ZMK proti stanovené parametrické regulaci)

Přestože zásahy do území nejsou celoplošné, jsou natolik významné, že výrazně nabourávají celkovou koncepci potvrzenou regulačním výkresem. V případě schválení Metropolitního plánu v této podobě by tak došlo k potřebě výrazného zásahu do připravované dokumentace a zdržení záměru nezbytností opětovného vyjednání nových parametrů prostorové regulace. Byly by tak zmařeny významné prostředky investované do projekční přípravy záměru i vynucená změna harmonogramu daná procesem potřeby změn příloh plánovací smlouvy včetně zdoluhavého procesu projednání v orgánech samosprávy.

Zároveň k tomu uvádíme, že projektová příprava je v současné době ve vysokém stupni rozpracovanosti, vzhledem k velikosti záměru a délce zpracování jednotlivých fází přípravy včetně nezbytného následného získání všech potřebných stanovisek není ovšem v harmonogramu projektu realistické plné dokončení k předpokládanému termínu aplikace článku 167 Metropolitního plánu, tak aby bylo možné s plnohodnotnou dokumentací pro povolení stavby podat žádost a zahájit řízení před nabytím účinnosti Metropolitního plánu (dle prezentovaného harmonogramu cca v polovině roku 2026). Realistický termín ukončení projektové přípravy včetně získání všech nezbytných stanovisek je přelom roku 2026 a 2027.

K jednotlivým bodům, kde Metropolitní plán nedodrží kontinuitu s platným územním plánem jsme podali samostatné věcné námítky. Zároveň jsme si vědomi toho, že zapracování všech námitek do Metropolitního plánu může způsobit výrazný posun v harmonogramu jeho přijetí.

S ohledem na výše popsané proto navrhuje jako možné řešení rozšíření okruhu záměrů, na které by dopadl režim podle článku 167 Metropolitního plánu tak, aby existovala roční přechodná lhůta, po kterou je dokumentaci připravenou podle platného územního plánu v době jeho platnosti možné podat s žádostí o povolení záměru. Navržené prodloužení lhůty je přiměřené, aby umožnilo dokončení přípravy našeho záměru, přitom ale velmi krátké, aby co nejméně zasáhlo do účinnosti Metropolitního plánu.

Věříme, že tato úprava může pomoci hladkému dokončení Metropolitního plánu a omezit nežádoucí dopady jeho aplikace v prvních měsících jeho účinnosti.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel si je vědom dílčí redukce zastavitelné plochy. Ta byla provedena na základě zapracování výstupů Studie proveditelnosti železničního uzlu Praha, resp. návrhu na zkapacitnění tratí 232 (Praha-Vysočany - Lysá nad Labem) a 070 (Praha-Skály - Neratovice). Součástí tohoto zkapacitnění je i mimoúrovňové křížení Skály, které bude mít na základě technického prověření další prostorové nároky nad rámec ploch vymezených v dnes platném územním plánu. Tato studie proveditelnosti jednoznačně potvrdila smysluplnost tohoto záměru a pořizovatel tak vyhodnotil rozšíření koridoru jako účelné.

Pro zajištění koordinace záměrů v území byl zanalyzován podklad, který je součástí plánovací smlouvy schválené ZHMP dne 24.4. 2025. Tento podklad v ploše rozšířeného koridoru vymezuje nepevněnou část uličního prostranství, případně velmi okrajově nestavební část stavebního bloku. S ohledem na rozhodující veřejný zájem na zajištění kapacity železniční sítě na území hl. m. Prahy a jen velmi okrajový zásah do práv vlastníka, vyhodnotil pořizovatel navržené řešení jako správné a žádosti podatele nevyhověl.

Další zmíněné nesrovnalosti pořizovatel ověřil s regulačním výkresem dle schválené plánovací smlouvy a dospěl k následujícímu:

- nastavené hodnoty RNP odpovídají výškovým hladinám dle regulačního výkresu, pořizovatel upozorňuje na doplňující pravda

výkladu výškové regulace, např. nárožní dominanty a ustoupená podlaží

- nastavení parametrické regulace odpovídá rozsahu nestavebního bloku parku dle výkresu a tento výkres může být použit jako průkaz souladu s umístěním požadavků parametrické regulace

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034239

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 502

Podatel | **Landia - Kyje s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOZV1

Identifikátor podání Portálu Pražana | p7qe9kwi

Lokalita | 143, 752

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | 3 / Námítka

Vyjádření

Požadujeme upravit minimální podíl městských parků PPmin (návrh 4 %) tak, aby odpovídal výměře plochy ZMK v platném ÚP SÚ HMP a ploše pobytového parku ve výkresu regulace (3 150 m²), který je přílohou uzavřené plánovací smlouvy.

Odůvodnění

Vlastník pozemku vynaložil nemalé finanční prostředky k přípravě dokumentace projektu podle platného územního plánu a dle regulace sjednané v plánovací smlouvě. Navýšení parkových ploch dle MPP znamená nezbytný zásah do připravovaného projektu. Takový zásah do legitimního očekávání stavebníka v rámci kontinuity územního plánování považujeme za neakceptovatelný.

Na základě dokončení jednání o plánovací smlouvě, schválení změny územního plánu a dojednání závazných parametrů pro prostorové uspořádání zástavby naše společnost v dobré víře zahájila proces přípravy záměru do projektové dokumentace pro povolení záměru.

Po zveřejnění návrhu Metropolitního plánu pro společné jednání jsme zjistili, že tento výrazně zasahuje do dohodnutých parametrů zástavby, namátkou:

- bez jakéhokoli zřejmého odůvodnění významně zmenšuje zastavitelnou plochu v jižní části území

- oproti dohodnutému regulačnímu výkresu snižuje možnou výšku zástavby

- oproti platnému plánu v podobě vydané účinné změny navyšuje předepsanou plochu parků (plocha ZMK proti stanovené parametrické regulaci)

Přestože zásahy do území nejsou celoplošné, jsou natolik významné, že výrazně nabourávají celkovou koncepci potvrzenou regulačním výkresem. V případě schválení Metropolitního plánu v této podobě by tak došlo k potřebě výrazného zásahu do připravované dokumentace a zdržení záměru nezbytností opětovného vyjednání nových parametrů prostorové regulace. Byly by tak zmařeny významné prostředky investované do projekční přípravy záměru i vynucená změna harmonogramu daná procesem potřeby změn příloh plánovací smlouvy včetně zdlouhavého procesu projednání v orgánech samosprávy.

Zároveň k tomu uvádíme, že projektová příprava je v současné době ve vysokém stupni rozpracovanosti, vzhledem k velikosti záměru a délce zpracování jednotlivých fází přípravy včetně nezbytného následného získání všech potřebných stanovisek není ovšem v harmonogramu projektu realistické plné dokončení k předpokládanému termínu aplikace článku 167 Metropolitního plánu, tak aby bylo možné s plnohodnotnou dokumentací pro povolení stavby podat žádost a zahájit řízení před nabytím účinnosti Metropolitního plánu (dle prezentovaného harmonogramu cca v polovině roku 2026). Realistický termín ukončení projektové přípravy včetně získání všech nezbytných stanovisek je přelom roku 2026 a 2027.

K jednotlivým bodům, kde Metropolitní plán nedodrží kontinuitu s platným územním plánem jsme podali samostatné věcné námítky. Zároveň jsme si vědomi toho, že zapracování všech námitek do Metropolitního plánu může způsobit výrazný posun v harmonogramu jeho přijetí.

S ohledem na výše popsané proto navrhuje jako možné řešení rozšíření okruhu záměrů, na které by dopadl režim podle článku 167 Metropolitního plánu tak, aby existovala roční přechodná lhůta, po kterou je dokumentaci připravenou podle platného územního plánu v době jeho platnosti možné podat s žádostí o povolení záměru. Navržené prodloužení lhůty je přiměřené, aby umožnilo dokončení přípravy našeho záměru, přitom ale velmi krátké, aby co nejméně zasáhlo do účinnosti Metropolitního plánu.

Věříme, že tato úprava může pomoci hladkému dokončení Metropolitního plánu a omezit nežádoucí dopady jeho aplikace v prvních měsících jeho účinnosti.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Na základě zhodnocení pozemků požadavku a v koordinaci s velkou rozvojovou plochu, byla vymezena parametrická regulace. Rozvojová plocha zahrnuje i část pozemků, které jsou v dosavadním ÚP SÚ součástí plochy s rozdílným způsobem využití LR – lesní porost, proto byl požadavek na vymezení parku je vyšší než výměra pouze stávající plochy s rozdílným způsobem využití ZMK.

Hodnoty parametrů a hodnoty koeficientů Z_z , V_z , Z_{max} zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku článkům 72 až 77 a 95 a 96.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch regulovaných parametricky byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu parametrické regulace, její zpochybnění a vytýkaná absence jednoznačnějších regulativů pro její odemykání. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavky na systémovou úpravu a přepracování regulativů transformačních a rozvojových ploch byly zohledněny a zváženy již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání byla upravena metodika regulativů parametrických TR ploch, bylo upřesněno a umožněno splnění regulativů parametrické regulace (odemčení území) pomocí a) podrobnější ÚPD, b) ÚS, c) zastavovací studie se souhlasem vlastníků. Regulativy v nových strukturách jsou vztahovány k uceleným oblastem, adekvátně tomu bylo upraveno členění ploch, resp. jejich vymezení a rozdělení v grafické části. Byla zrušena možnost umístění záměru bez komplexního dořešení celé oblasti. Byl zrušen požadavek na umísťování dominantního podílu ulic určité hierarchie. Byl zrušen požadavek (koeficient) maximálního podílu veřejných prostranství. Příslušné pasáže textové části byly zjednodušeny a vycizelovány. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další úpravy regulativů transformačních a rozvojových ploch regulovaných parametricky nebyly pořizovatelem v rámci správních úvahy shledány jako adekvátní, vzhledem k požadavkům samosprávy HMP, vzhledem k požadavkům samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdrženým připomínkám a námítkám a vzhledem k urbanistické koncepci. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle

NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Námítka

ID 3034240

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 502

Podatel | **Landia - Kyje s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOZV1

Identifikátor podání Portálu Pražana | p7qe9kwi

Lokalita | 143, 308, 697, 752

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | 4 / Námítka

Vyjádření

Požadujeme upravit výškovou regulaci (rozmezí podlažnosti) vybraných čtverců dle přiloženého schématu z 2RNP na 3 RNP.

Odůvodnění

Na základě dokončení jednání o plánovací smlouvě, schválení změny územního plánu a dojednání závazných parametrů pro prostorové uspořádání zástavby naše společnost v dobré víře zahájila proces přípravy záměru do projektové dokumentace pro povolení záměru.

Po zveřejnění návrhu Metropolitního plánu pro společné jednání jsme zjistili, že tento výrazně zasahuje do dohodnutých parametrů zástavby, namátkou:

- bez jakéhokoli zřejmého odůvodnění významně zmenšuje zastavitelnou plochu v jižní části území
- oproti dohodnutému regulačnímu výkresu snižuje možnou výšku zástavby
- oproti platnému plánu v podobě vydané účinné změny navyšuje předepsanou plochu parků (plocha ZMK proti stanovené parametrické regulaci)

Přestože zásahy do území nejsou celoplošné, jsou natolik významné, že výrazně nabourávají celkovou koncepci potvrzenou regulačním výkresem. V případě schválení Metropolitního plánu v této podobě by tak došlo k potřebě výrazného zásahu do připravované dokumentace a zdržení záměru nezbytností opětovného vyjednání nových parametrů prostorové regulace. Byly by tak zmařeny významné

prostředky investované do projekční přípravy záměru i vynucená změna harmonogramu daná procesem potřeby změn příloh plánovací smlouvy včetně zdlouhavého procesu projednání v orgánech samosprávy.

Zároveň k tomu uvádíme, že projektová příprava je v současné době ve vysokém stupni rozpracovanosti, vzhledem k velikosti záměru a délce zpracování jednotlivých fází přípravy včetně nezbytného následného získání všech potřebných stanovisek není ovšem v harmonogramu projektu realistické plné dokončení k předpokládanému termínu aplikace článku 167 Metropolitního plánu, tak aby bylo možné s plnohodnotnou dokumentací pro povolení stavby podat žádost a zahájit řízení před nabytím účinnosti Metropolitního plánu (dle prezentovaného harmonogramu cca v polovině roku 2026). Realistický termín ukončení projektové přípravy včetně získání všech nezbytných stanovisek je přelom roku 2026 a 2027.

K jednotlivým bodům, kde Metropolitní plán nedodrží kontinuitu s platným územním plánem jsme podali samostatné věcné námítky. Zároveň jsme si vědomi toho, že zpracování všech námitek do Metropolitního plánu může způsobit výrazný posun v harmonogramu jeho přijetí.

S ohledem na výše popsané proto navrhuje jako možné řešení rozšíření okruhu záměrů, na které by dopadl režim podle článku 167 Metropolitního plánu tak, aby existovala roční přechodná lhůta, po kterou je dokumentaci připravenou podle platného územního plánu v době jeho platnosti možné podat s žádostí o povolení záměru. Navržené prodloužení lhůty je přiměřené, aby umožnilo dokončení přípravy našeho záměru, přitom ale velmi krátké, aby co nejméně zasáhlo do účinnosti Metropolitního plánu.

Věříme, že tato úprava může pomoci hladkému dokončení Metropolitního plánu a omezit nežádoucí dopady jeho aplikace v prvních měsících jeho účinnosti.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový

obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3034241

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 502

Podatel | **Landia - Kyje s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOZV1

Identifikátor podání Portálu Pražana | p7qe9kwi

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | 5 / Námítka

Vyjádření

Souhlasíme se zavedením principu přechodného ustanovení v článku 167 a požadujeme jeho zachování v textové části Metropolitního plánu. Požadujeme rozšířit jeho platnost na všechny záměry, jejichž dokumentace byla zpracovaná před nabytím účinnosti Metropolitního plánu a které budou předloženy stavebnímu úřadu do 1 roku od nabytí účinnosti Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Naše společnost dne 29.4.2025 podepsala plánovací smlouvu ve vazbě na dokončení změny územního plánu Z 3208/14. Přílohou plánovací smlouvy je závazný regulační výkres stanovující dohodnuté limity prostorového uspořádání zástavby.

Na základě dokončení jednání o plánovací smlouvě, schválení změny územního plánu a dojednání závazných parametrů pro prostorové uspořádání zástavby naše společnost v dobré víře zahájila proces přípravy záměru do projektové dokumentace pro povolení záměru.

Po zveřejnění návrhu Metropolitního plánu pro společné jednání jsme zjistili, že tento výrazně zasahuje do dohodnutých parametrů zástavby, namátkou:

- bez jakéhokoli zřejmého odůvodnění významně zmenšuje zastavitelnou plochu v jižní části území

- oproti dohodnutému regulačnímu výkresu snižuje možnou výšku zástavby

- oproti platnému plánu v podobě vydané účinné změny navyšuje předepsanou plochu parků (plocha ZMK proti stanovené parametrické regulaci)

Přestože zásahy do území nejsou celoplošné, jsou natolik významné, že výrazně nabourávají celkovou koncepci potvrzenou regulačním výkresem. V případě schválení Metropolitního plánu v této podobě by tak došlo k potřebě výrazného zásahu do připravované dokumentace a zdržení záměru nezbytností opětovného vyjednání nových parametrů prostorové regulace. Byly by tak zmařeny významné prostředky investované do projekční přípravy záměru i vynucená změna harmonogramu daná procesem potřeby změn příloh plánovací smlouvy včetně zdlouhavého procesu projednání v orgánech samosprávy.

Zároveň k tomu uvádíme, že projektová příprava je v současné době ve vysokém stupni rozpracovanosti, vzhledem k velikosti záměru a délce zpracování jednotlivých fází přípravy včetně nezbytného následného získání všech potřebných stanovisek není ovšem v harmonogramu projektu realistické plné dokončení k předpokládanému termínu aplikace článku 167 Metropolitního plánu, tak aby bylo možné s plnohodnotnou dokumentací pro povolení stavby podat žádost a zahájit řízení před nabytím účinnosti Metropolitního plánu (dle prezentovaného harmonogramu cca v polovině roku 2026). Realistický termín ukončení projektové přípravy včetně získání všech nezbytných stanovisek je přelom roku 2026 a 2027.

K jednotlivým bodům, kde Metropolitní plán nedodrжуje kontinuitu s platným územním plánem jsme podali samostatné věcné námítky. Zároveň jsme si vědomi toho, že zapracování všech námitek do Metropolitního plánu může způsobit výrazný posun v harmonogramu jeho přijetí.

S ohledem na výše popsané proto navrhujeme jako možné řešení rozšíření okruhu záměrů, na které by dopadl režim podle článku 167 Metropolitního plánu tak, aby existovala roční přechodná lhůta, po kterou je dokumentaci připravenou podle platného územního plánu v době jeho platnosti možné podat s žádostí o povolení záměru. Navržené prodloužení lhůty je přiměřené, aby umožnilo dokončení přípravy našeho záměru, přitom ale velmi krátké, aby co nejméně zasáhlo do účinnosti Metropolitního plánu.

Věříme, že tato úprava může pomoci hladkému dokončení Metropolitního plánu a omezit nežádoucí dopady jeho aplikace v prvních měsících jeho účinnosti.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Článek 167 MPP obsahuje intertemporální pravidlo upravující aplikační návaznost návrhu MPP na ÚP SÚ tak, aby byly mírně negativní dopady do právní sféry adresátů nové regulace obsažené v MPP. Jako okamžik rozhodný pro aplikaci stávající a nové regulace byl v článku 167 odst. 1 návrhu MPP zvolen okamžik zahájení řízení o povolení záměru ve smyslu stavebního zákona nebo NSZ.

Jedná se o zákonem předvídaný moment, který je z hlediska veřejnoprávní kontroly jasně definovaný a transparentní, právě protože vyplývá přímo ze zákona. Takto stanovený okamžik je stejný pro všechny adresáty, neodůvodněně neznevýhodňuje vybrané záměry či žadatele, a činí tak formulované pravidlo nediskriminačním. Současně tento okamžik představuje jasnou hranici mezi aplikací ÚP SÚ a nového MPP. Varianta, že by se přechodné ustanovení vztahovalo i na ty záměry, u nichž byla před nabytím účinnosti MPP pouze zpracována projektová dokumentace, není vhodná, a to i v případě, že by předložení žádosti o povolení těchto záměrů stavebnímu úřadu bylo omezeno objektivní lhůtou jednoho roku od účinnosti MPP.

Okamžik vyhotovení projektové dokumentace není ze strany stavebního úřadu nad veškerou pochybnost ověřitelný, a rozhodnutí stavebního úřadu postupovat podle čl. 167 MPP by proto nemuselo být činěno v souladu s § 3 správního řádu. Nadto by takto formulovaný regulativ byl lehce zneužitelný ze strany jednotlivých žadatelů, neboť je datace projektové dokumentace de facto zcela v jejich právní dispozici.

Pořizovatel proto dospěl na základě správní úvahy k závěru, že podatelem navrhované řešení nelze připustit, neboť by v praxi nebylo možné zajistit efektivní kontrolu takto stanoveného okamžiku rozhodného pro aplikaci stávající nebo nové regulace v územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.226 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033081

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 503

Podatel | **Bytové družstvo Bráník**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP1UF

Identifikátor podání Portálu Pražana | 62tha3ai

Lokalita | 195

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Bytové družstvo Bráník žádá, aby pozemky p. č. 826/3 k. ú. Krč a p. č. 1863 k. ú. Podolí byly navraceny do stavu odpovídajícího stávajícímu i budoucímu žádoucímu stavu i návrhu Metropolitního plánu z roku 2022, tj. aby se nejednalo o součást transformační plochy 411/195/2531.

Odůvodnění

V návrhu Metropolitního plánu pro veřejné projednání v roce 2022 nebyly výše uvedené pozemky zahrnuty do transformační plochy (nyní označené 411/195/2531). Tyto pozemky jsou součástí urbanistického návrhu v souvislosti s bytovými domy Bytového družstva Bráník, jak je uvedeno a popsáno dále, a tedy neměly být součástí nějaké transformační plochy. Například na pozemku p. č. 826/3 v katastrálním území Krč jsou situována nezbytná parkovací místa pro bytové domy Bytového družstva Bráník, kolem těchto bytových domů se nachází nezbytná zeleň.

Zároveň byl na pozemcích p. č. 826/3 k. ú. Krč a p. č. 1863 k. ú. Podolí a na dalších pozemcích v plochách kolem bytových domů Bytového družstva Bráník č. p. 1608 k. ú. Bráník a č. p. 1686 k. ú. Krč vymezen park ve volné zástavbě, který chránil zeleň kolem uvedených bytových domů a zajišťoval kvalitu prostředí a pohodu bydlení v bytových domech Bytového družstva Bráník.

V návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu), zveřejněném dne 20. 10. 2025, je však park ve volné zástavbě kolem bytových domů Bytového družstva Bráník zcela odstraněn a na výše uvedených pozemcích je vyznačena transformační plocha 411/195/2531. Tato změna oproti předchozímu

návrhu Metropolitního plánu přitom nemůže být činěna z legitimních a zákonných důvodů, když narušuje požadavky a cíle územního plánování a nepřípustně zasahuje do vlastnického práva Bytového družstva Bráník k jeho dále uvedeným sousedním nemovitostem.

Bytové družstvo Bráník je vlastníkem domu č. p. 1608 stojícího na pozemku p. č. 310/84 k. ú. Bráník a sousedního domu č. p. 1686 stojícího na pozemku p. č. 826/4 k. ú. Krč. Jedná se o bytové domy, jejichž stavba byla spolu s obslužnými komunikacemi a parkovacími plochami umístěna rozhodnutím o umístění stavby vydaným Útvarem hlavního architekta Hlavního města Prahy dne 20. 7. 1982, č. j. 5235/82. Pro zajištění parkování obyvatel těchto domů bylo stanoveno v podmínce č. 7 tohoto rozhodnutí, že budou mj. východně od těchto domů navrženy parkovací plochy, které budou sloužit pro obyvatele daných bytových domů, okolních podniků (Moděva, Mechanika, PS Praha) i pro okolní zástavbu.

Tato parkovací stání jsou zakreslena v architektonické situaci dané stavby z 6/82 „Výstavba 64 b.j. n.p. Pozemní stavby Praha v Praze 4, Zelený pruh“ (Pb - 3) - 88 stání (pro bytové objekty žalobce bylo určeno 44 stání). Následně byla stavba tohoto souboru povolena stavebním povolením vydaným ONV v Praze 4, Odbor výstavby, dne 17. 11. 1982, č. j. výst.3653/82-Gu, jímž byla povolena stavba předmětných 2 bytových objektů včetně komunikací, parkovacích ploch a dalších ploch. Následně byly tyto stavby vybudovány, tj. bytové domy, parkoviště a další související stavby, a obyvateli daných bytových domů (i dalšími subjekty) bylo dané parkoviště na pozemku p. č. 826/3 k. ú. Krč po několik desetiletí využíváno.

Z uvedeného výše je zřejmé, že parkoviště na pozemku p. č. 826/3 k. ú. Krč bylo vybudováno jako nezbytná součást uvedeného stavebního souboru, tj. jedná se o jeden obytný celek (bytové domy, komunikace a parkoviště a další související stavby), který je nezbytný k řádnému užívání daných obytných domů Bytového družstva Bráník. Uvedené však Metropolitní plán nerespektuje.

Navrhovaným Metropolitním plánem by došlo ke zcela nežádoucímu narušení uvedeného konceptu. K zachování urbanistických principů a funkčnosti daného celku a k ochraně kvality jeho prostředí a hodnoty území je třeba v Metropolitním plánu stanovit takové regulativy, které toto zajistí a budou respektovat, tj. tak, jak bylo uvedeno v návrhu Metropolitního plánu pro veřejné projednání v roce 2022, nikoli tak, jak bylo bezdůvodně změněno v nyní zveřejněném návrhu Metropolitního plánu. Možnost zástavby dle nynějšího návrhu Metropolitního plánu jde proti urbanistickým a architektonickým zásadám na respektování charakteru stávající stabilizované lokality.

Navrhovaný Metropolitní plán neodpovídá požadavku § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., podle něhož je cílem územního plánování

vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích; územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Mezi úkoly územního plánování patří podle § 19 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. K úkolům územního plánování patří dle § 19 odst. 1 písm. b), d), e) a o) zákona č. 183/2006 Sb. též stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče. Ani toto není nyní navrhovaným Metropolitním plánem respektováno. Návrh Metropolitního plánu nerespektuje výše uvedené základní principy a požadavky územního plánování, a to jak z hlediska požadavku na zachování odpovídající dopravní infrastruktury (parkoviště), tak příznivého životního prostředí (park ve volné zástavbě).

Návrh Metropolitního plánu vzhledem k výše uvedenému působí též zásah do vlastnického práva Bytového družstva Bráník. k jeho výše uvedeným nemovitostem, neboť nejenže nezajišťuje ochranu ploch podmiňujících užívání bytových domů Bytového družstva Bráník (parkovacích ploch, resp. ploch zeleně kolem bytových domů), ale umožňuje i jejich zánik. Uvedeným by došlo i k poklesu hodnoty nemovitostí Bytového družstva Bráník.

Tento zásah by byl proveden v rozporu s požadavkem proporcionality. Jak je dovozeno konstantní judikaturou, aby byl zásah provedený opatřením obecné povahy přípustný, musí splňovat požadavek proporcionality, tj. mj. musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděn z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí by tedy musel být opřen o legitimní důvod a cíl - ten zde však zcela absentuje. Není-li zde dán žádný ústavně legitimní a o zákonný cíl

opřený důvod pro zásah do vlastnického práva Bytového družstva Bráník, potom tato absence legitimního cíle též vylučuje splnění dalších podmínek omezení vlastnického práva, tj. podmínku minimalizace zásahu a dodržení zásady subsidiarity, resp. ve vztahu k předmětnému omezení již zásada subsidiarity a minimalizace zásahu není dodržena. Vzhledem k uvedenému by se v případě přijetí Metropolitního plánu v navrhované podobě jednalo o zásah rozporný se zásadou přiměřenosti (proporcionality), což působí nepřípustné porušení ochrany vlastnického práva Bytového družstva Bráník dle čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod a čl. I Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.

Návrh Metropolitního plánu tedy bez legitimního a zákonného důvodu nerespektuje stávající ani žádoucí budoucí právní a skutkový stav na daném místě a narušuje funkčnost a užitelnost nemovitosti (bytových domů) Bytového družstva Bráník, které je podmíněno mj. zachováním parkovacích ploch na pozemku p. č. 826/3 v katastrálním území Krč.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Aktuálně se jedná o zastavitelné pozemky, stabilizované území - plocha SV. Z urbanistického hlediska se jedná o doplnění uliční fronty v ulici Zelený pruh. Součástí regulace transformační plochy je požadavek 123/195/1076 — v okolí 100 metrů od bodu umístit park o minimální rozloze 2500 m², který zajistí zachování zelených ploch.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené

potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat vytvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033082

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 503

Podatel | **Bytové družstvo Bráník**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP1UF

Identifikátor podání Portálu Pražana | 62tha3ai

Lokalita | 195

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

Bytové družstvo Bráník žádá, aby pozemky p. č. 826/3 k. ú. Krč a p. č. 1863 k. ú. Podolí byly navraceny do stavu odpovídajícího stávajícímu i budoucímu žádoucímu stavu i návrhu Metropolitního plánu z roku 2022, tj. aby se jednalo o park ve volné zástavbě.

Odůvodnění

V návrhu Metropolitního plánu pro veřejné projednání v roce 2022 nebyly výše uvedené pozemky zahrnuty do transformační plochy (nyní označené 411/195/2531). Tyto pozemky jsou součástí urbanistického návrhu v souvislosti s bytovými domy Bytového družstva Bráník, jak je uvedeno a popsáno dále, a tedy neměly být součástí nějaké transformační plochy. Například na pozemku p. č. 826/3 v katastrálním území Krč jsou situována nezbytná parkovací místa pro bytové domy Bytového družstva Bráník, kolem těchto bytových domů se nachází nezbytná zeleň.

Zároveň byl na pozemcích p. č. 826/3 k. ú. Krč a p. č. 1863 k. ú. Podolí a na dalších pozemcích v plochách kolem bytových domů Bytového družstva Bráník č. p. 1608 k. ú. Bráník a č. p. 1686 k. ú. Krč vymezen park ve volné zástavbě, který chránil zeleň kolem uvedených bytových domů a zajišťoval kvalitu prostředí a pohodu bydlení v bytových domech Bytového družstva Bráník.

V návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu), zveřejněném dne 20. 10. 2025, je však park ve volné zástavbě kolem bytových domů Bytového družstva Bráník zcela odstraněn a na výše uvedených pozemcích je vyznačena transformační plocha 411/195/2531. Tato změna oproti předchozímu návrhu Metropolitního plánu přitom nemůže být činěna z legitimních

a zákonných důvodů, když narušuje požadavky a cíle územního plánování a nepřípustně zasahuje do vlastnického práva Bytového družstva Bráník k jeho dále uvedeným sousedním nemovitostem.

Bytové družstvo Bráník je vlastníkem domu č. p. 1608 stojícího na pozemku p. č. 310/84 k. ú. Bráník a sousedního domu č. p. 1686 stojícího na pozemku p. č. 826/4 k. ú. Krč. Jedná se o bytové domy, jejichž stavba byla spolu s obslužnými komunikacemi a parkovacími plochami umístěna rozhodnutím o umístění stavby vydaným Útvarem hlavního architekta Hlavního města Prahy dne 20. 7. 1982, č. j. 5235/82. Pro zajištění parkování obyvatel těchto domů bylo stanoveno v podmínce č. 7 tohoto rozhodnutí, že budou mj. východně od těchto domů navrženy parkovací plochy, které budou sloužit pro obyvatele daných bytových domů, okolních podniků (Moděva, Mechanika, PS Praha) i pro okolní zástavbu.

Tato parkovací stání jsou zakreslena v architektonické situaci dané stavby z 6/82 „Výstavba 64 b.j. n.p. Pozemní stavby Praha v Praze 4, Zelený pruh“ (Pb - 3) - 88 stání (pro bytové objekty žalobce bylo určeno 44 stání). Následně byla stavba tohoto souboru povolena stavebním povolením vydaným ONV v Praze 4, Odbor výstavby, dne 17. 11. 1982, č. j. výst.3653/82-Gu, jímž byla povolena stavba předmětných 2 bytových objektů včetně komunikací, parkovacích ploch a dalších ploch. Následně byly tyto stavby vybudovány, tj. bytové domy, parkoviště a další související stavby, a obyvateli daných bytových domů (i dalšími subjekty) bylo dané parkoviště na pozemku p. č. 826/3 k. ú. Krč po několik desetiletí využíváno.

Z uvedeného výše je zřejmé, že parkoviště na pozemku p. č. 826/3 k. ú. Krč bylo vybudováno jako nezbytná součást uvedeného stavebního souboru, tj. jedná se o jeden obytný celek (bytové domy, komunikace a parkoviště a další související stavby), který je nezbytný k řádnému užívání daných obytných domů Bytového družstva Bráník. Uvedené však Metropolitní plán nerespektuje.

Navrhovaným Metropolitním plánem by došlo ke zcela nežádoucímu narušení uvedeného konceptu. K zachování urbanistických principů a funkčnosti daného celku a k ochraně kvality jeho prostředí a hodnoty území je třeba v Metropolitním plánu stanovit takové regulativy, které toto zajistí a budou respektovat, tj. tak, jak bylo uvedeno v návrhu Metropolitního plánu pro veřejné projednání v roce 2022, nikoli tak, jak bylo bezdůvodně změněno v nyní zveřejněném návrhu Metropolitního plánu. Možnost zástavby dle nynějšího návrhu Metropolitního plánu jde proti urbanistickým a architektonickým zásadám na respektování charakteru stávající stabilizované lokality.

Navrhovaný Metropolitní plán neodpovídá požadavku § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., podle něhož je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území,

spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích; územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Mezi úkoly územního plánování patří podle § 19 odst. I písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. K úkolům územního plánování patří dle § 19 odst. I písm. b), d), e) a o) zákona č. 183/2006 Sb. též stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče. Ani toto není nyní navrhovaným Metropolitním plánem respektováno. Návrh Metropolitního plánu nerespektuje výše uvedené základní principy a požadavky územního plánování, a to jak z hlediska požadavku na zachování odpovídající dopravní infrastruktury (parkoviště), tak příznivého životního prostředí (park ve volné zástavbě).

Návrh Metropolitního plánu vzhledem k výše uvedenému působí též zásah do vlastnického práva Bytového družstva Bráník. k jeho výše uvedeným nemovitostem, neboť nejenže nezajišťuje ochranu ploch podmiňujících užívání bytových domů Bytového družstva Bráník (parkovacích ploch, resp. ploch zeleně kolem bytových domů), ale umožňuje i jejich zánik. Uvedeným by došlo i k poklesu hodnoty nemovitostí Bytového družstva Bráník.

Tento zásah by byl proveden v rozporu s požadavkem proporcionality. Jak je dovozeno konstantní judikaturou, aby byl zásah provedený opatřením obecné povahy přípustný, musí splňovat požadavek proporcionality, tj. mj. musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděn z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí by tedy musel být opřen o legitimní důvod a cíl - ten zde však zcela absentuje. Není-li zde dán žádný ústavně legitimní a o zákonný cíl opřený důvod pro zásah do vlastnického práva Bytového družstva

Bráník, potom tato absence legitimního cíle též vylučuje splnění dalších podmínek omezení vlastnického práva, tj. podmínku minimalizace zásahu a dodržení zásady subsidiarity, resp. ve vztahu k předmětnému omezení již zásada subsidiarity a minimalizace zásahu není dodržena. Vzhledem k uvedenému by se v případě přijetí Metropolitního plánu v navrhované podobě jednalo o zásah rozporný se zásadou přiměřenosti (proporcionality), což působí nepřípustné porušení ochrany vlastnického práva Bytového družstva Bráník dle čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod a čl. I Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.

Návrh Metropolitního plánu tedy bez legitimního a zákonného důvodu nerespektuje stávající ani žádoucí budoucí právní a skutkový stav na daném místě a narušuje funkčnost a užitelnost nemovitosti (bytových domů) Bytového družstva Bráník, které je podmíněno mj. zachováním parkovacích ploch na pozemku p. č. 826/3 v katastrálním území Krč.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Aktuálně se jedná o zastavitelné pozemky, stabilizované území - plocha SV. Z urbanistického hlediska se jedná o doplnění uliční fronty v ulici Zelený pruh. Součástí regulace transformační plochy je požadavek 123/195/1076 — v okolí 100 metrů od bodu umístit park o minimální rozloze 2500 m², který zajistí zachování zelených ploch.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence

řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034387

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 504

Podatel | **Olšanská pozemková, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZLVGZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | s3xqasb4

Lokalita | 821

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka 01

Vyjádření

Nesouhlas ze zařazením dotčených parcel do zastavitelné nestavební lokality. Po prvním veřejném projednání návrhu Metropolitního plánu došlo k jeho podstatné úpravě mimo jiné i v místě plánovaného záměru "Polyfunkční objekt Žižkov", která realizaci tohoto záměru vylučuje, s čímž společnost zásadně nesouhlasí.

Odůvodnění

Na označených pozemcích, které současně vymezují území dotčené nynějšími námítkami Společnosti (ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.) plánuje Společnost realizovat stavbu „Polyfunkční objekt Žižkov“. Parametry tohoto stavebního záměru byly definovány v žádosti o vydání územní rozhodnutí, podané u příslušného stavebního úřadu – Úřadu městské části Praha 3 – dne 5.6.2024, a následně shrnuty v oznámení uvedeného úřadu o zahájení územního řízení (viz příloha 1).

Společnost od roku 2016 intenzivně pracovala na přípravě projektové dokumentace a na jeho následném projednávání s dotčenými správními orgány, správci sítí a dalšími subjekty za účelem získání územního rozhodnutí na stavbu Polyfunkčního objektu Žižkov na Dotčených pozemcích (dále také jako „Projekt“).

Společnosti se v průběhu dalších zhruba tří let podařilo získat všechna požadovaná závazná stanoviska DOSS, vyjádření a souhlasy potřebné pro vydání územního rozhodnutí a podala žádost o vydání územního rozhodnutí.

Z pohledu územního plánování a těchto námitek jsou pak především relevantní následující souhlasná závazná stanoviska a vyjádření vydaná k Projektu:

MHMP, odbor památkové péče, oddělení státní správy památkové péče ze dne 9.4.2020, pod č.j.: MHMP 510565/2020, MHMP, odbor ochrany prostředí, oddělení posuzování vlivů na životní prostředí ze dne 7.11.2019, pod č.j.: MHMP 2230825/2019, MHMP, odbor pozemních komunikací a drah, oddělení silničního správního úřadu ze dne 4.11.2019, pod č.j.: MHMP 22117504/2019/O4/Šv, MHMP, odbor územního rozvoje, oddělení informací o území ze dne 17.2.2019, pod č.j.: MHMP 284415/2020, MHMP, odbor evidence majetku ze dne 22.6.2020, pod č.j.: MHMP 699317/2020 (pozn. jedná se o Souhlas dle § 184a Stavebního zákona), MČ Praha 3, ÚMČ, odbor ochrany životního prostředí ze dne 22.10.2019, pod č.j.: UMCP3 500343/2019, MČ Praha 3, ÚMČ, odbor dopravy ze dne 17.10.2019, pod s.z.: S ÚMC P3 462875/2019, Technická správa komunikací hlavního města Prahy, a.s. ze dne 17.2.2020, pod č.j.: TSK/42846/19/1109/Me,

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy ze dne 19.2.2020, pod č.j.: 14092/19 navazující na vyjádření ke studii Projektu č.j. 76582/17 ze dne 22.8.2017.

Společnost tak úspěšně získala všechna souhlasná závazná stanoviska, rozhodnutí a souhlasy potřebné pro vydání územního rozhodnutí na Projekt.

Součástí přípravy Projektu bylo i projednání a získání souhlasu hlavního města Prahy jako vlastníka sousedního pozemku parc. č. 4229/1 v katastrálním území Žižkov v souladu s § 184a stavebního zákona pro standardní napojení Projektu na vodovodní a kanalizační síť.

Souhlas vydalo Hlavní město Praha dne 22. června 2020 pod č.j. 699317/2020. Souhlas byl ze strany HMP udělen standardně, neboť jde o rutinní a běžnou záležitost, kdy připojení na páteřní infrastrukturu je možné pouze přes městský pozemek.

V průběhu územního řízení na Projekt došlo v září 2020 k převodu správy předmětného pozemku z hlavního města Prahy do správy Městské části Praha 3. Městská část Praha 3 vedená novou politickou garniturou požadovala předložení nového, vlastního, souhlasu, který zároveň odmítla vydat, neboť s Projektem údajně nesouhlasila.

Z důvodu absence nového souhlasu (HMP svůj souhlas nikdy neodvolalo, ale stavební úřad trval na předložení nového souhlasu od svěřeného správce Pozemku – MČP3) bylo územní řízení zastaveno.

Politická reprezentace Městské části Praha 3 s projektem při osobních jednáních před jeho nákupem UDI Group vyslovila souhlas.

Následně po změně politické reprezentace a z ryze subjektivních důvodů (osobní zájmy bývalého místostarosty Mikesky a dalších osob související s údajným „zastíněním a zhoršením výhledu“ ze sousedního areálu Central Parku Praha) Městská část Praha 3 namísto zákonného postupu v rámci územního řízení zvolila cestu účelového zneužití institutu svěřenské správy daného pozemku a tímto protiprávním jednáním se úspěšně a bezprecedentně snažila zamezit výstavbě Projektu, prokazatelně a doloženě jsoucího v souladu s územním plánem i všemi dalšími regulativy a zákony.

Je zároveň zcela zásadní skutečností, že předchozí verze Metropolitního plánu na Dotčených pozemcích umožňovala výstavbu až 15. patrového bytového domu, přičemž taková úprava možnosti výstavby na Dotčených pozemcích odpovídá a nadále odpovídá charakteru místa, okolní zástavby, odborným regulativům i pravidlům efektivního využití pozemků.

Naprosto zásadní změna provedená aktuální verzí Metropolitního plánu, kdy Dotčené pozemky mění ze zastavitelných na nezastavitelné, postrádá jakýkoliv objektivně daný smysl, o čemž svědčí i absence odůvodnění takto zásadního zásahu do majetkových práv Společnosti.

Společnost zdůrazňuje, že navrhovaná změna představuje zjevnou, protiprávní a účelovou úlitbu Městské části Praha 3, na jejíž námitku tato navrhovaná změna reaguje. Lze však považovat za objektivně dané a prokázané již z předchozího průběhu projednávání a verze Metropolitního plánu, že při řádném a odpovědném použití principů a pravidel územního plánování neexistuje žádný relevantní důvod, proč by měly být Dotčené pozemky změněny na nezastavitelné. Subjektivní motivace současné politické reprezentace, zejména jsou-li ve zjevném rozporu s principy a pravidly, jimiž se Metropolitní plán má řídit, nemohou být důvodem pro takto zásadní změnu. Navíc za situace, kdy si tato svou povahou dočasná politická reprezentace osobuje právo dožadovat se změny, která je ve zjevném rozporu s veřejným zájmem na umožnění tolik chybějící bytové výstavby tam, kde je to dle objektivních a autory Metropolitního plánu aprobovaných hodnot a pravidel, naopak objektivně vhodné.

Své další detailnější námítky Společnost předkládá v následujících kapitolách.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Plocha se dle aktuálního právního stavu nachází v ploše s rozdílným způsobem využití "zvláštních komplexů občanského vybavení - ostatní". Dle návrhu MPP se jedná také o plochu veřejné vybavenosti, konkrétně vybavenosti rekreační. Pozemky jsou v návrhu MPP vymezeny jako zastavitelná plocha, resp. stavební blok. Z důvodu koncepčních a urbanistických, jakož i z důvodu cílového charakteru území, byla plocha přiřčena k sousední lokalitě. Zároveň je výšková regulace nastavena až na limit 15 RNP. Nedochází proto k výraznému zásahu do vlastnických práv. Lokalitu je díky takovéto regulaci možné dokončit a dostavět a zároveň při tom zajistit přínos pro veřejné zájmy.

Změna mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním byla provedena zejména na základě požadavku městské části Praha 3, které však nebylo vyhověno zcela, neboť pořizovatel v rámci snahy minimalizovat zásah do vlastnických práv podatele při vážení veřejných a soukromých zájmů neupravil výškovou regulaci, kterou zároveň vyhodnotil jako neměnnou část návrhu MPP. Dále, z důvodu minimalizace zásahu do vlastnických práv podatele bylo do návrhu MPP doplněno přechodné ustanovení dle čl. 167 tak, aby záměr podatele byl co nejméně dotčen při posuzování dle dosavadního ÚP SÚ.

Dále je třeba doplnit, že samotná změna oproti stávajícímu ÚP SÚ protiprávnost navrhovaného řešení nezakládá. Princip kontinuity není absolutní, jak opakovaně dovodila judikatura správních soudů (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87). Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdňování práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Přiřazení dotčených pozemků k lokalitě 821/Parukářka bylo vedeno konzistentními urbanistickými a koncepčními úvahami vycházejícími z cílového charakteru území a z celkové prostorové kompozice MPP.

V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů při přípravě návrhu MPP pro opakované veřejné projednání pořizovatel přihlédl rovněž k zájmům subjektu jakožto vlastníka dotčených pozemků a tyto zájmy shledal relevantními a hodnými zohlednění. Právě proto pořizovatel požadavku Městské části Praha 3 nevyhověl zcela a výškovou regulaci ponechal na původním limitu 15 RNP. Zájem subjektu byl tudíž aktivně vzat v potaz ještě ve fázi přípravy podkladu pro opakované veřejné projednání. Navrhované řešení je tak výsledkem komplexního a vyváženého hodnocení dotčených

soukromých i veřejných zájmů, provedeného v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034388

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 504

Podatel | **Olšanská pozemková, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZLVGZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | s3xqasb4

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka 02

Vyjádření

Nezákonnost postupu pořizovatele

Předně považuje Společnost za nutné poukázat na nezákonnost procesního postupu při pořizování Metropolitního plánu, kdy Magistrát hl. m. Prahy v současné době postupuje podle již neúčinné právní úpravy.

Z ustanovení § 323 odst. 9 nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. vyplývá, že postup podle dosavadních právních předpisů (tj. podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb.) je přípustný pouze tehdy, bylo-li opakované veřejné projednání zahájeno přede dnem účinnosti nového stavebního zákona.

Zahájení (opakovaného) veřejného projednání předpokládá oznámení konání (opakovaného) veřejného projednání, které pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou podle § 25 správního řádu. Vzhledem k tomu, že veřejná vyhláška, kterou se oznamuje opakované veřejné projednání, byla vyvěšena dne 20.10.2025, tedy poté, co nabyl účinnosti nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., měl Magistrát města Prahy již postupovat podle nového stavebního zákona. Nejenže tak pořizovatel Metropolitního plánu neučinil, ale nadto v předmětném oznámení o konání opakovaného veřejného projednání výslovně odkazuje na přechodné ustanovení § 323 odst. 9 nového stavebního zákona, jež si patrně mylně vykládá. Tento nesprávný postup pořizovatele Metropolitního plánu má závažné právní důsledky, které narušují zákonnost celého procesu pořizování územně plánovací dokumentace.

Podle důvodové zprávy k zákonu č. 152/2023 Sb., kterou byla intertemporální ustanovení nového stavebního zákona novelizována, „Postup podle dosavadních právních předpisů je účelný ve chvíli, kdy je proces již v závěrečné fázi a není tedy vhodné, aby byla

vyžadována úprava návrhu (mnohdy vyžadující nové projednání).“ K odstavci 9 předmětného ust. § 323 nového stavebního zákona pak tato důvodová zpráva konkrétně uvádí, že „Došlo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona k zahájení veřejného projednání (tj. bylo vyhlášeno datum a místo konání veřejného projednání), dokončí se proces projednání zcela podle dosavadních právních předpisů. To se obdobně vztahuje také na případy, kdy došlo k zahájení opakovaného veřejného projednání.“

V případě pořizování Metropolitního plánu byla za účinnosti stavebního zákona č. 183/2006 Sb. dokončena fáze prvního veřejného projednání, ovšem po vyhodnocení jeho výsledků vyvstala potřeba podstatné úpravy jeho návrhu. Jestliže tuto podstatnou úpravu pořizovatel Metropolitního plánu nestihl veřejně projednat do 1.7.2024, resp. tuto fázi pořizování nestihl do uvedeného data ani zahájit (vyhlášením data a místa konání opakovaného veřejného projednání), bylo jeho povinností uvést návrh Metropolitního plánu do souladu s novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb. a pokračovat v jeho projednávání podle tohoto právního předpisu. Také z tohoto důvodu brojí Společnost níže proti rozporu návrhu Metropolitního plánu s novým stavebním zákonem.

Zákonodárce v § 323 odst. 9 nového stavebního zákona výslovně odlišil fázi veřejného projednání a fázi opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu. Jestliže by pro postup podle dosavadních právních předpisů (stavebního zákona č. 183/2006 Sb.) vždy stačilo jen zahájení veřejného projednání návrhu územního plánu před účinností nového stavebního zákona (jak se zřejmě pořizovatel Metropolitního plánu mylně domnívá), pak by další část textu předmětného přechodného ustanovení, výslovně zmiňující fázi opakovaného veřejného projednání, postrádala smysl.

Z přechodných ustanovení v § 323 nového stavebního zákona plyne obecný princip, že v jednotlivých fázích přípravy územně plánovací dokumentace má být postupováno podle právní úpravy obsažené v novém stavebním zákoně, ledaže už byla daná fáze zahájena před jeho účinností, tj. před 1.7.2024. V případě Metropolitního plánu byla fáze opakovaného veřejného projednání zahájena až po 1.7.2024, je tudíž třeba postupovat podle nové právní úpravy. Proces pořizování Metropolitního plánu se aktuálně rozhodně ještě nenachází „v závěrečné fázi“ (o níž hovoří výše citovaná důvodová zpráva k zákonu č. 152/2023 Sb.) a je tedy dozajista účelné (i z pohledu procesní ekonomiky) i zákonné pokračovat v jeho pořizování podle aktuálně platných právních předpisů.

Porušení práv Společnosti

Podstatnou úpravou Metropolitního plánu, provedenou po veřejném projednání, byly Dotčené pozemky zahrnuty do lokality

821/Parukářka. Pořizovatel Metropolitního plánu tak zjevně učinil k zásadní připomínce Městské části Praha 3, uplatněné při prvním veřejném projednání návrhu územního plánu (ID vyjádření 2994667), a nikoliv z koncepčních důvodů.

Společnost vynaložila značné finanční prostředky na projektovou přípravu projektu, v současné době je připravena DUR z 02/2018 ve znění pozdějších revizí, kterou zpracoval ing.arch. Martin Hlaváček ČKA. Bylo tak započato s využitím lokality k zamýšlenému záměru. Detailnější popis původního územního řízení je obsažen v kapitole II výše.

Již 22.8. 2017 vyslovil se záměrem souhlas Institut plánování a rozvoje („IPR“), který zastupoval účastníka územního řízení Hlavní město Prahu („IPR“) dle své zřizovací listiny a je současně projektantem Metropolitního plánu.

Následovalo další souhlasné vyjádření IPR z 19.2. 2020 s kladným závazným stanoviskem odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 17.2. 2020 č.j. MHMP 284415/2020 (přílohy 2 a 3).

Mimo jiné byl předmětný záměr Společnosti odsouhlasen odborem územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, a to ještě dne 23.5. 2024 pod č.j. MHMP 317809/2024. Podnět k přezkumu tohoto souhlasu orgánu územního plánování byl Ministerstvem pro místní rozvoj shledán nedůvodným. V březnu téhož roku pak byl záměr znovu odsouhlasen rovněž Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

Magistrát hl. m. Prahy, který nyní současně vystupuje jako pořizovatel Metropolitního plánu, tak již řadu let disponuje informacemi o připravovaném záměru Polyfunkčního objektu Žižkov, který má adekvátním, urbanisticky vhodným způsobem ucelit (dostavět) blok rezidence Central Park.

Ve snaze vyhovět požadavku městské části, která se dlouhodobě různými obstrukčními prostředky snaží zabránit výstavbě záměru Polyfunkční objekt Žižkov (a obejít tak platnou územně plánovací dokumentaci zakládající Společnosti legitimní očekávání), pořizovatel Metropolitního plánu nyní zcela nekonceptně rozšířil lokalitu 821 Parukářka na Dotčené pozemky a vymezil zde plochu rezervovanou pro veřejnou rekreační vybavenost. Regulativy využití takovýchto ploch realizaci Polyfunkčního objektu Žižkov neumožňují, protože Společnost tímto vyslovuje svůj zásadní nesouhlas s nově navrhovanou regulací využití jejích pozemků a požaduje koncepční zachování regulativů, které pro Dotčené pozemky vymezuje aktuálně platný Územní plán hl. m. Prahy.

Již ze samotného popisu lokality 821 Parukářka, obsaženého v návrhu Metropolitního plánu, je zjevné, že Dotčené pozemky do této

nepatří. Rezidence Central Parku je jednoznačně územně oddělenou částí území, u nějž se počítá s doplněním výstavby v jeho západní části. Park Parukářka a Central Park jsou dva samostatné urbánní celky.

Společnost je toho názoru, že pořizovatel Metropolitního plánu by měl respektovat existující limity využití území a tím tedy i v území dlouhodobě plánovanou výstavbu, nadto v situaci již probíhajícího územního řízení. Princip kontinuity je jednou ze základních zásad územního plánování. Nejvyšší správní soud ve své judikatuře opakovaně zdůrazňuje, že je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování (např. rozsudek č.j. 8 Ao 2/2010-644 ze dne 20.5.2010). V případě Dotčených pozemků není změna regulace jejich využití obhajitelná žádnou koncepční změnou.

Namítáme, že pořizování nového územního plánu nelze vnímat jako procesní prostředek, jímž by bylo možné bez dalšího zpochybnit nebo ignorovat řešení a regulaci obsažené ve stávajícím územním plánu. Změna funkčního určení plochy, popř. vymezení nové plochy s odlišným způsobem využití může obstát pouze tehdy, jestliže je odůvodněna závažnými věcnými důvody. Ty mohou spočívat buď v tom, že řešení zahrnuté do předchozího územního plánu je věcně nesprávné, a toto řešení je v závažné kolizi s veřejným zájmem (tedy výrazně omezuje naplnění veřejného zájmu), nebo mohou být způsobeny změnami, k nimž došlo po přijetí předchozího územního plánu, takže řešení obsažené v předchozím územním plánu již není aktuální a je třeba ho přehodnotit. Pouze v případě, že je změna obsahu územního plánu odůvodněna některým z těchto dvou hledisek, lze mít za to, že nebyl porušen princip kontinuity územního plánování. Upozorňujeme na existující judikaturu správních soudů, že zásadní revize regulace UPD nemůže být provedena svévolně, tj. bez přiměřeně závažných věcných důvodů.

Společnost odkazuje na příslušný rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 29.1.2020 sp. zn. 9 As 171/2018-50, ve kterém Nejvyšší správní soud ČR konstatuje: „územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků (srovnej rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016 - 45, a další judikaturu

citovanou krajským soudem v bodě 22. napadeného rozsudku). Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem. ... Z okolností nynější věci je zřejmé, že důvodem změny funkčního určení navrhovatelových pozemků byla to, že stěžovatelka v průběhu času přehodnotila své závěry. Svými dřívějšími rozhodnutími na poli územního plánování je však vázána a nemůže je svévolně měnit, a to ani v souvislosti s případnými změnami v politické reprezentaci obce. Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách.“ K veřejnému zájmu dále Nejvyšší správní soud v tomto rozsudku uvedl: „zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem, ale obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, který je obecným cílem územního plánování.“

Pořízením navrženého opatření obecné povahy podle předloženého zadání by došlo k zásahu do legitimního očekávání Společnosti a bezprecedentnímu nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva. Návrh nového územního plánu je hrubě neproporcionální bez jakékoliv snahy o minimalizaci zásahů do práv vlastníka.

Ústavně chráněné právo vlastnit majetek podle čl. 11 Listiny základních práv a svobod má být zcela nepřiměřeně omezeno a toto omezení nebylo zdůvodněno, nebylo podloženo žádným srozumitelným odůvodněním. Opatření obecné povahy musí umožňovat dosažení sledovaného cíle, musí s ním logicky souviset a musí být nejvhodnějším prostředkem k jeho dosažení. Odůvodnění předloženého návrhu Metropolitního plánu však neobsahuje žádné konkrétní vyhodnocení a porovnání vhodnosti zvoleného zařazení Dotčených pozemků do nezastavitelných ploch.

Základními stavebními kameny principu proporcionality je zásada subsidiarity a minimalizace zásahu do individuálních práv. V tomto případě je ale zcela zřejmé, že ani zákon, ani analyzované obecné požadavky na územní plán takový zásah do práv vlastníků neumožňují.

Ve zveřejněném návrhu odůvodnění Metropolitního plánu Společnost nenalezla žádné konkrétní odůvodnění změny v regulaci využití Dotčených pozemků. Zda tedy pořizovatel Metropolitního plánu vůbec prováděl nějakou úvahu o poměřování veřejných zájmů a zájmů soukromých, zda se zabýval dopady jím nastavené regulace do práv Společnosti a čím hodlá obhájit změnu dosavadní koncepce, která Společnosti založila legitimní očekávání, že bude moci svůj záměr Polyfunkční objekt Žižkov zrealizovat, z předloženého návrhu územního plánu zřejmé není.

Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. V obecné rovině je též možné poznamenat, že územní plán musí dostát zásadám plynoucím ze samotného ústavního pořádku (požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob atd.).

Cílem územního plánování je mimo jiné soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje. Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel (viz. ust. § 38 nového stavebního zákona).

Úkoly územního plánování jsou pak ve smyslu ust. § 39 písm. c) nového stavebního zákona prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území.

Podle ust. § 74 odst. 1 stavebního zákona se územně plánovací dokumentace vydává formou opatření obecné povahy.

Podle ust. § 174 odst. 1 správního řádu pro řízení podle této části platí obdobně ustanovení části první a přiměřeně ustanovení části druhé, tj. obecné ustanovení o správním řízení.

Předložený návrh opatření obecné povahy je z hlediska potřeby vyřazení plochy Dotčených pozemků ze zastavitelné plochy a zařazení do ploch nezastavitelných vnitřně rozporné a v rozporu s ust. § 68 odst. 2 a 3 správního řádu (ve vazbě na ust. § 174 odst. 1 správního řádu). Požadavek na srozumitelnost opatření obecné povahy jako podmínka přezkoumatelnosti opatření obecné povahy plyne rovněž z jeho charakteristiky jako mezičlánku mezi správním rozhodnutím a právním předpisem.

Pořizovatel zcela bezdůvodně a bez opory v podobě vyjádření dotčených orgánů navrhuje dosavadní plochu Dotčených pozemků využít k jinému, než stávajícímu účelu. Je přitom zcela ignorován pokročilý developerský projekt na Dotčených pozemcích, legitimní očekávání vlastníka je zcela potlačeno. Vydáním Metropolitního plánu by pořizovatel porušil ustanovení § 3 správního řádu o tom, že

„správní orgán postupuje tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti“. Správní orgán je povinen vycházet ze zásady materiální pravdy ve vztahu ke skutkové stránce věci, která je založena v ustanovení § 3 správního řádu. Podle této zásady jsou správní orgány povinny postupovat tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v takovém rozsahu, který je nezbytný k tomu, aby byly jejich úkony v souladu s požadavky obsaženými v § 2 správního řádu, tj. zásadou legality (§ 2 odst. 1), zásadou zákazu zneužití pravomoci a správní úvahy (§ 2 odst. 2), zásadou proporcionality a ochrany dobré víry (§ 2 odst. 3), zásadou ochrany veřejného zájmu, zásadou nestranného přístupu a zásadou legitimního očekávání (§ 2 odst. 4).

Postup pořizovatele je vnitřně rozporný, nepřezkoumatelný a neobsahuje žádnou srozumitelnou úvahu, proč jsou předmětné plochy Dotčených pozemků nevhodné a nevyužitelné k využití pro zástavbu, proč je legitimní očekávání Společnosti minimální a proč lze potlačit princip kontinuity územního plánování. Společnost jako vlastník brojí proti diskriminačnímu a nepřezkoumatelnému správnímu uvážení pořizovatele, přičemž odkazuje na stabilní judikaturu Nejvyššího správního soudu (zejm. usnesení rozšířeného senátu ze dne 23. 3. 2005, č. j. 6 A 25/2002 - 42, publ. pod č. 906/2006 Sb. NSS), z níž plyne, že absolutní či neomezené správní uvážení v moderním právním státě neexistuje. Každé správní uvážení má své meze, vyplývající v první řadě z ústavních principů zákazu libovůle, principu rovnosti, zákazu diskriminace, příkazu zachovávat lidskou důstojnost, principu proporcionality atd.

Nelze přejít skutečnost, že Dotčené pozemky se nacházejí v přirozené urbanistické návaznosti na stávající zástavbu a lokalita Dotčených pozemků se nachází v přímém sousedství stávající obytné zástavby a je přirozeně napojitelná na dopravní infrastrukturu, což zajišťuje kompaktní, efektivní a udržitelný rozvoj.

Jak z výše uvedeného vyplývá, návrhem Metropolitního plánu nejsou respektovány zákonem stanovené podmínky a omezení – požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob, zájmy vlastníků nejsou vyváženy. Omezení založená navrženým územním plánem představují nové do této doby neexistující limity užívání majetku vlastníka. Ve vztahu k vlastníkovi má v budoucím plánované regulaci o řešení zjevně nepřiměřené, excesivní, šikanózní, diskriminační a neodůvodněně zasahující do jeho základních práv. V tom spatřuje vlastník nezákonnost navrženého Metropolitního plánu.

Návrh je v přímém rozporu s ust. § 38 odst. 4 stavebního zákona, který stanoví, že cílem územního plánování je chránit „přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického,

architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.“ Předložené odůvodnění a obsah zadání se k tomu nijak nevyjadřuje.

Úkoly územního plánování dle ust. § 39 stavebního zákona jsou vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace (písm. e)), prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území (písm. n)), a prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území (písm. c)). Tyto úkoly předložené zadání neplní.

Nejvyšší správní soud v rozsudku čj. 1 Ao 2/2010 – 116 stanovil, že závažným důvodem pro zrušení územního plánu je nedostatečné odůvodnění jeho souladu s cíli a úkoly územního plánování, které by bylo jen „obsahově prázdnou parafrází“ zákonných ustanovení. Nejvyšší správní soud přitom zdůraznil, že „povinnost odůvodnit územní plán nebo jeho změnu z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování není [...] pouhou formální záležitostí, ale naopak nutnou podmínkou pro to, aby veřejnost, dotčené orgány státní správy, okolní obce i soudy byly schopny posoudit, zda územním plánem či jeho změnou nedochází k takovému ohrožení. Pokud odpůrce, resp. pořizovatel, rezignuje na svou povinnost zahrnout do územního plánu či jeho změny odůvodnění souladu s cíli a úkoly územního plánování, jedná se o pochybení, které může mít zásadní vliv na proces přijímání i obsah opatření obecné povahy.“

Namítáme, že předložené zadání územního plánu není především v části navržené regulace Pozemků v souladu s cíli územního plánování uvedenými v § 38 stavebního zákona a neplní úkoly územního plánování vymezené v § 39 stavebního zákona.

Navržený Metropolitní plán zcela zastaví trvale udržitelný rozvoj lokality okolí Pozemků vhodné k umístění ploch bytové zástavby v bezprostřední blízkosti hlavních páteřních komunikací, a zcela ignoruje veřejný zájem na ekonomickém využití území. Vlastník v této souvislosti namítá existující veřejný zájem na účelném uspořádání území v souladu s dlouhodobou urbanistickou koncepcí a již vloženými investicemi do přípravy developerského projektu. Pořizovatel zcela opomenul, že Společnost rozsáhle investovala do přípravy rozvoje infrastruktury a projektové přípravy zástavby Dotčených pozemků a vede v této souvislosti územní řízení.

Dalším potlačeným veřejným zájmem je v daném případě vytvoření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje současné potřeby po nových plochách pro bydlení v okolí Prahy.

Naplnění dlouhodobě stanovené koncepce rozvoje území naplňuje veřejný zájem na zachování existující urbanistické koncepce řešeného území, naopak je objektivně v rozporu s veřejným zájmem případné ponechání řešeného území Dotčených pozemků bez využití jen k veřejné zeleni a hledání jiných, svou polohou bezpochyby méně vhodných pozemků k zástavbě.

Požizovatel zcela pominul veřejný zájem na vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, racionální a hospodárné využívání území a ochranu jeho hodnot, který je přitom formulován ve stavebním zákoně a sociálním a ekonomickém rozvoji.

Požizování nového územního plánu nelze vnímat jako procesní prostředek, jímž by bylo možné bez dalšího zpochybnit řešení obsažená ve stávajícím územním plánu. Změna funkčního určení plochy, popř. vymezení nové plochy s odlišným způsobem využití může obstát pouze tehdy, jestliže je odůvodněna závažnými věcnými důvody. Ty mohou spočívat buď v tom, že řešení zahrnuté do předchozího územního plánu je věcně nesprávné, a toto řešení je v závažné kolizi s veřejným zájmem (tedy výrazně omezuje naplnění veřejného zájmu), nebo mohou být způsobeny změnami, k nimž došlo po přijetí předchozího územního plánu, takže řešení obsažené v předchozím územním plánu již není aktuální a je třeba ho přehodnotit. Pouze v případě, že je změna obsahu územního plánu odůvodněna některým z těchto dvou hledisek, lze mít za to, že nebyl porušen princip kontinuity územního plánování.

K významu principu kontinuity územního plánování, jenž je úzce spojen s ústavními principy právní jistoty a ochrany legitimního očekávání, viz rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, čj. 4 As 253/2016 – 45, bod 41, a dále rozsudek ze dne 27. 1. 2011, čj. 7 Ao 7/2010 – 133. Z judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudku ze dne 14. 2. 2013, čj. 7 Aos 2/2012–53) vyplývá, že územní plánování nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou. Proto je žádoucí, aby se pořizovatel územního plánu snažil respektovat předchozí územně plánovací dokumentaci téhož stupně.

Nejvyšší správní soud rovněž zformuloval právní názor (v rozsudku ze dne 20. 5. 2010, čj. 8 Ao 2/2010 – 644), že je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování. K takovému kroku však musí mít

pádný důvod, neboť se jedná o zásadní zásah do vlastnického práva srovnatelný s vyvlastněním.

Co se týče čl. 167 Metropolitního plánu, jaký může být použitý k vypořádání této námítky a který umožňuje na zahájené řízení aplikovat starý (současně platný) územní plán, upozorňujeme na zákonné překážky paralelní platnosti dvou územně plánovacích dokumentací na území Prahy.

Závěr

Metropolitním plánem navržené zásahy do funkční regulace Dotčených pozemků do práv Společnosti jsou zásahy nepřiměřenými, kdy nejsou učiněny v souladu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahů, kdy vykazují znaky svévole a jsou v rozporu s principem kontinuity územního plánování, nemají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody, což vyplývá zejména z absence důvodů přijatého řešení, nejsou činěny jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k rozumně zamýšlenému cíli, což je zjevné především ze zcela neodůvodněného restriktivního zákazu staveb a určení Pozemků k využití jako veřejná zeleň, a nejsou činěny nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle, kdy byly odpůrcem přijaty s cílem zabránit ve výstavbě na Dotčených pozemcích, kdy obec v zásadě zneužila svého vrchnostenského postavení.

Nově zvolený způsob funkčního využití Dotčených pozemků je zásadně odlišný od původního využití stanoveného předcházejícím územním plánem, což s přihlédnutím ke všem okolnostem, zejména k prokazatelné přípravě projektu na Dotčených pozemcích, představuje nepřiměřený zásah do práv vlastníka.

Vzhledem k hrozícímu porušení kogentních procesních a hmotněprávních norem chránících zásadní veřejné zájmy, které stěžejním způsobem předurčují proces přijímání a obsah opatření obecné povahy a dále ke všem výše uvedeným skutečnostem požadujeme v návrhu Metropolitního plánu ponechat zařazení Dotčených pozemků v zastavitelné stavební ploše lokality 051/Olšanská, jak bylo uvedeno v původní verzi Metropolitního plánu z roku 2022 před jeho opakovaným veřejným projednáním.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Podatel uplatnil požadavek, jehož těžiště spočívá ve dvou okruzích. Prvním okruhem je tvrzená procesní nezákonnost. Podatel tvrdí, že pořizovatel pokračuje v pořizování MPP podle neúčinné právní

úpravy (stavebního zákona č. 183/2006 Sb.), ačkoli opakované veřejné projednání bylo zahájeno až po 1. 7. 2024, tedy po nabytí účinnosti nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. Podatel přitom vychází z výkladu, že § 323 odst. 9 NSZ výslovně zmiňuje fázi opakovaného veřejného projednání jako samostatnou podmínku pro postup dle dosavadní úpravy, a dovozuje, že pokud tato fáze nebyla zahájena před 1. 7. 2024, měl pořizovatel přejít na novou právní úpravu. Tento výklad pořizovatel odmítá, přičemž podrobné odůvodnění je uvedeno níže.

Druhým okruhem jsou věcné výhrady proti zařazení Dotčených pozemků do lokality 821/Parukářka. Podatel tvrdí, že k přeřazení pozemků z lokality 051/Olšanská do lokality 821/Parukářka došlo nikoli z koncepčních důvodů, ale výhradně na základě připomínky Městské části Praha 3, a že tímto postupem pořizovatel porušil princip kontinuity územního plánování, legitimní očekávání podatele a jeho vlastnické právo. Podatel odkazuje na rozsáhlou přípravu záměru Polyfunkční objekt Žižkov, na souhlasná vyjádření IPR a odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy z let 2017 až 2024 a na probíhající územní řízení. V neposlední řadě podatel tvrdí, že navržená změna regulace postrádá jakékoli srozumitelné odůvodnění, a je tudíž nepřezkoumatelná. Tyto věcné výhrady pořizovatel odmítá.

Podrobné vypořádání jednotlivých tvrzení podatele, včetně otázky legitimního očekávání a proporcionality zásahu, je uvedeno níže.

K procesní námitce – tvrzené pořizování MPP dle neúčinné právní úpravy

Veřejné projednání MPP probíhalo od 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022. Dle § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NSZ“), se pro účely přechodných ustanovení v části dvanácté hlavě II dílu 2 za den nabytí účinnosti tohoto zákona považuje 1. 7. 2024. Jelikož tedy bylo projednání MPP zahájeno přede dnem nabytí účinnosti NSZ, dokončí se s ohledem na přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ pořizování MPP dle dosavadních právních předpisů, tedy dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích předpisů.

Výklad subjektu, dle něž podmínkou pro postup dle dosavadní úpravy je zahájení každé jednotlivé fáze procesu pořizování přede dnem nabytí účinnosti nového stavebního zákona, neodpovídá systematickému ani teleologickému výkladu citovaného přechodného ustanovení. Zákonodárce přechodným ustanovením § 323 odst. 9 NSZ umožnil dokončení pořizování územně plánovací dokumentace dle dosavadní úpravy tehdy, bylo-li v souladu s dosavadní úpravou zahájeno veřejné projednání návrhu. K zahájení veřejného projednání MPP přitom prokazatelně došlo před 1. 7. 2024. Odkaz na opakované

veřejné projednání v tomto přechodném ustanovení pak pouze potvrzuje, že i tato navazující fáze procesu se dokončí dle dosavadní úpravy. Ke stejnému závěru dochází i odborná komentářová literatura: Přijatý výklad, že pořizování, které došlo do fáze veřejného projednání, se dokončí podle dosavadních právních předpisů, je tak jediným možným výkladem, který je v souladu s předvídatelností práva a legitimního očekávání v rámci řízení o územním plánu, regulačním plánu nebo jejich změn. (ŠIMKOVÁ, Jana, BURSÍKOVÁ, Lenka, ČERNÝ, Pavel. § 323 [Pořizování územně plánovací dokumentace]. In: BURSÍKOVÁ, Lenka, KORBEL, František, ČERNÝ, Pavel, LACHMANN, Martin, ROZTOČIL, Aleš, BOHADLO, David a kol. Stavební zákon. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2025, s. 2451.). Tato procesní námitka subjektu je proto nedůvodná.

K principu legitimního očekávání a právní kontinuitě
Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území. V rámci územního plánování se uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází ke změnám jakož i proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích projednávání.

Zákon nespojuje s verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování žádné nároky ani legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Judikatura správních soudů potvrdila, že z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích územního plánování nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by jakkoliv omezovala další úpravy v navazujících fázích pořizování.

K proporcionalitě a přiměřenosti zásahu do vlastnických práv
Dotčené pozemky jsou v návrhu MPP vymezeny jako zastavitelná plocha (stavební blok) s výškovou regulací až 15 RNP, přičemž jejich přiřazení k lokalitě 821/Parukářka bylo provedeno z urbanistických a koncepčních důvodů. Pořizovatel v rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů vědomě zvolil mírnější variantu regulace oproti té, o niž usilovala Městská část Praha 3, a to s výslovným cílem minimalizovat zásah do vlastnických práv subjektu. Do návrhu MPP bylo rovněž doplněno přechodné ustanovení dle čl. 167, umožňující posuzování záměru subjektu dle dosavadního ÚP SÚ, a to právě jako opatření pro minimalizaci zásahu.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že vlastníci pozemků nemají subjektivní veřejné právo na konkrétní způsob funkčního

využití svých pozemků v územním plánu ani na zachování regulace obsažené v dřívějších návrzích územně plánovací dokumentace, která dosud nenabyla platnosti. Zásah do vlastnického práva prostřednictvím územního plánu je přípustný, pokud sleduje legitimní cíl, je tomuto cíli přiměřený a je prováděn způsobem, který minimalizuje zátěž uloženou dotčeným osobám. Všechny tyto podmínky byly v posuzovaném případě splněny.

K odkazu na souhlasná vyjádření orgánů územního plánování a IPR Souhlasná závazná stanoviska a vyjádření vydaná k záměru Polyfunkční objekt Žižkov v průběhu let 2017–2024 se vztahovala ke konkrétnímu záměru posuzovanému ve světle tehdejší platné územně plánovací dokumentace a jejích regulativů. Tato vyjádření, včetně vyjádření Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy a odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, nezakládají nárok na konkrétní obsah nového územního plánu ani legitimní očekávání na zachování stávajícího funkčního využití území. Funkce orgánu územního plánování při posuzování konkrétních záměrů je přitom odlišná od jeho funkce pořizovatele územní plánovací dokumentace, přičemž vydané souhlasy nejsou pro obsah územního plánu závazné.

K tvrzení o procesním selhání a vnitřní rozpornosti Pořizovatel odmítá tvrzení o nepřezkoumatelnosti navrženého řešení. Odůvodnění návrhu MPP obsahuje racionální vyhodnocení důvodů pro přiřazení dotčených pozemků k lokalitě 821/Parukářka, opřené o urbanistické a koncepční hledisko. Skutečnost, že tento přístup neodpovídá záměru a preferencím subjektu, neznamená, že odůvodnění absentuje nebo je nepřezkoumatelné. Navrhované řešení je výsledkem komplexního vyhodnocení výsledků projednání a vyvážení soukromých a veřejných zájmů, jež bylo provedeno v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel proto setrvává na navrženém řešení a požadavku subjektu nevyhovuje.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází

pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro

nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytné nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Veřejné projednání MPP probíhalo od 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022. Dle § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (NSZ), se pro účely přechodných ustanovení v části dvanácté hlavě II dílu 2 za den nabytí účinnosti tohoto zákona považuje 1. 7. 2024. Jelikož tedy bylo projednání MPP zahájeno přede dnem nabytí účinnosti NSZ, dokončí se s ohledem na přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ pořizování MPP dle dosavadních právních předpisů, tedy dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích předpisů. Viz podrobněji textová část odůvodnění návrhu MPP, kapitoly 3 a 4.

Námítka

ID 3035743

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 505

Podatel | **ŠESTÁKOVÁ MARTINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP4BH

Lokalita | 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Jako vlastník pozemků parc. č. 338/1, 338/2, 338/4 a 338/15 v k.ú. Veleslavín vznáším námitku k návrhu Metropolitního plánu v dané lokalitě, a to proti cílové charakteristice ploch: park
Požaduji zachovat stávající zařazení jako zahrady, které jsou součástí zahrádkářské osady.

Odůvodnění

Pozemky jsou historicky součástí zahrádkářské osady (již před r.1950) a užívá je Základní organizace Českého zahrádkářského svazu č. 18, Praha 6.

V této lokalitě jsou na pozemcích ve vlastnictví fyzických osob ve stávajícím využití zapsány v katastru nemovitostí i stavby bez čp. jako jiné stavby.

Na těchto pozemcích v soukromém vlastnictví proto nesouhlasím s cílovou charakteristikou ploch v dané lokalitě jako park, požaduji ponechat stávající charakter zahrady.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel v této věci rozhodoval o vypořádání střetu dvou legitimních zájmů v území. V území totiž dochází k rozporné situaci, kdy se v lokalitě nachází zahrádková osada sestávající z oplocených zahrad a drobných zahradnických staveb v soukromém vlastnictví, které se v místě nacházejí již od 50. let 20. století. Na straně druhé dosavadní ÚP SÚ (již od svého schválení v roce 1999) vymezuje na

těchto pozemcích plochu ZMK spolu s regulativem celoměstského systému zeleně a biokoridoru, tedy požadavek na prostupnou veřejnou parkovou plochu. Toto vymezení bylo schváleno Zastupitelstvem hl. m. Prahy již v roce 1999 a jedná se o dlouhodobý požadavek samosprávy na využití území. Z urbanistického hlediska převažují argumenty k potvrzení požadavků dle dosavadního ÚP SÚ, neboť se lokalita nachází v rámci zastavěného území, zajištění její prostupnosti a její integrace do vystavěného prostředí je žádoucí i vzhledem k rozsahu tohoto území.

V rámci zpracování MPP bylo řešení této plochy několikrát prověřeno a na základě zásadní připomínky MČ byla vymezena transformační plocha s cílovou charakteristikou plochy "park". Jelikož pořizovatel vyhodnotil oba protichůdné pohledy jako legitimní, na základě postupu definovaného stavebním zákonem konzultoval tento rozpor s určeným zastupitelem, respektive jeho poradním orgánem, Komisí Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán (KONUP). Závěrem byl pokyn k vyhovění požadavku MČ v rozsahu dle platného ÚP, ve kterém jsou vymezeny plochy ZMK a LR. S ohledem na kontinuitu regulace s platným územním plánem pořizovatel vyhodnotil, že se nejedná o nepřípustný zásah do vlastnických práv.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor

samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

ID 3033486

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 507

Podatel | **Mgr. Pavel Kropáček, advokát**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR04GWT

Identifikátor podání Portálu Pražana | bvp8ishk

Lokalita | 026, 803

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Na podkladě všech výše uvedených argumentů a důvodů Vás žádáme o provedení navrhované úpravy Návrhu metropolitního plánu, a tedy vymezení Dotčeného pozemku jako zastavitelné stavební plochy určené k obytné zástavbě, a to v rozsahu dle stávajícího Územního plánu.

Tento návrh představuje vhodnější nastavení rozvoje této lokality, jehož důsledkem budou zejména (i) vznik obytné plochy, která bude ideálně dopravně dostupná;

(ii) využití rozvojového potenciálu v souladu s charakterem okolní zástavby;

vytvoření přirozeného přechodu mezi městskou strukturou a rekreační zelení a

eliminace rizika vzniku významných škod ve vztahu k Projektu v důsledku jednání HMP jako původního vlastníka Dotčeného pozemku a zadavatele Návrhu metropolitního plánu.

Požadujeme, aby Návrh metropolitního plánu byl upraven tak, aby ve vztahu k Dotčenému pozemku bylo respektováno současné vymezení dle Územního plánu, tj. aby byla umožněna zastavitelná obytná funkce na Dotčeném území v současném rozsahu.

Dotčený pozemek by tedy měl být oproti stávajícímu vymezení v Návrhu metropolitního plánu vymezen jako součást lokality 026/Horní Libeň, a tedy se způsobem využití zastavitelným obytným, přičemž podlažnost by ve vztahu k Dotčenému pozemku měla být vymezena shodně jako ve vztahu k Pozemkům ve vlastnictví Vlastníka.

Odůvodnění

PŘÍMÉ DOTČENÍ NÁVRHEM METROPOLITNÍHO PLÁNU

Vlastník je vlastníkem níže specifikovaných pozemků:

- parc. č. 266/1; parc. č. 267/3; parc. č. 267/4; parc. č. 267/5 („Pozemky“); a
- parc. č. 267/13, o výměře 585 m² („Dotčený pozemek“),

vše zapsané na LV č. 18587 vedeném pro k.ú. Libeň, obec Praha, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Obr. 1: Vymezení Dotčeného pozemku a Pozemků v katastru nemovitostí

Návrhem metropolitního plánu je Vlastník přímo dotčen, neboť na výše uvedeném Dotčeném pozemku dochází ke změně funkčního využití, která zásadně omezuje možnosti jeho dalšího rozvoje. Dotčený pozemek je nově vymezen výhradně jako nestavební rekreační plocha (parkový areál), ačkoliv v Územním plánu byla jeho část určena k obytnému využití. Tímto zařazením je zcela vyloučena možnost jakékoli nové výstavby na Dotčeném pozemku, což představuje výraznou stavební blokaci a zásadní omezení výkonu vlastnického práva. Vlastník je tedy přímo dotčen navrhovanými změnami, neboť Návrh metropolitního plánu zásadně ovlivňuje možnosti nakládání s jeho majetkem, jeho hodnotu i budoucí rozvojové využití.

SOUČASNÁ PODOBA ÚZEMNÍHO PLÁNU

Dle aktuálního znění územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy („Územní plán“) je Dotčený pozemek z části veden jako plocha pro bydlení s možností umístování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel – všeobecně obytné (OV) a z části jako plocha zeleně, parků, historických zahrad a hřbitovů (ZP), tj. jako plocha nezastavitelná. Tato skutečnost je zřejmá z grafické části Územního plánu (viz obrázek č. 2), kde hranice mezi těmito dvěma plochami prochází napříč Dotčeným pozemkem.

Obr. 2: Vymezení Dotčeného pozemku dle Územního plánu

Ostatní Pozemky ve vlastnictví Vlastníka jsou v Územním plánu vymezeny jako plochy pro bydlení s možností umístování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel – všeobecně obytné (OV). To znamená, že pro Pozemky Územní plán vymezuje přípustné stavební využití pro

bydlení, občanskou vybavenost a další související funkce, v souladu s charakterem okolní blokové zástavby.

Pozemky ve vlastnictví Vlastníka jsou tedy dle Územního plánu určeny k zastavění obytnou výstavbou, přičemž toto vymezení platí jak pro Pozemky, tak větší část Dotčeného pozemku. V souladu s vymezením dle Územního plánu tedy Vlastník připravuje realizaci obytné zástavby, která má být realizována jak na Pozemcích, tak z části i na Dotčeném pozemku.

VYMEZENÍ AKTUÁLNÍHO NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU

Návrh metropolitního plánu vymezuje Pozemky a Dotčený pozemek ve dvou různých lokalitách, a to v lokalitě (i) 026/Horní Libeň a (ii) 803/Pod Korábem; tím dochází k faktickému rozdělení pozemků ve vlastnictví Vlastníka do odlišných lokalit se zcela odlišnou možností budoucího využití.

Dotčený pozemek je Návrhem metropolitního plánu vymezen do lokality č. 803/Pod Korábem, tj. lokality nestavební s typem struktury parkového areálu. Na Dotčeném pozemku tedy dle Návrhu metropolitního plánu nebude možná jakákoli výstavba nových objektů sloužících pro bydlení. Návrh metropolitního plánu tedy na Dotčeném pozemku zcela ruší jakoukoli možnost výstavby, která je na Dotčeném pozemku dle Územního plánu možná, a pro který jej Vlastník od Hlavního města Prahy, IČO 00064581 („HMP“), jako předchozího vlastníka, odkupoval (k tomu viz níže).

V rámci Návrhu metropolitního plánu tedy došlo k dalšímu snížení zastavitelné plochy umožňující na Dotčeném pozemku jakoukoli současnou či budoucí výstavbu. Stavební činnost je dle Návrhu metropolitního plánu omezena pouze na objekty a zařízení sloužící provozu areálu parku, případně na drobné stavby související s rekreační funkcí.

V rámci aktuálního Návrhu metropolitního plánu tedy došlo k situaci, kdy je pouze Dotčený pozemek vymezen jako nestavební rekreační plocha (parkový areál), zatímco ostatní Pozemky Vlastníka jsou vymezeny jako stavební obytné plochy. Toto rozdělení je zřejmé Obrázku č. 3.

Obr. 3: Vymezení Dotčeného pozemku a Pozemků dle Návrhu metropolitního plánu

Tato změna znamená, že na Dotčeném pozemku je nově vyloučena jakákoli možnost výstavby, a to i v části, která byla v Územním plánu vedena jako všeobecně obytná. V praxi to znamená, že na Dotčeném pozemku není možné realizovat žádný záměr, který by navazoval na využití Pozemků a současně na charakter okolní blokové zástavby

a přispěl k dotvoření městské struktury v návaznosti na park Pod Korábem.

Navrhované vymezení je ostatně také v rozporu s cílovým charakterem lokality č. 026/Horní Libeň, jíž je Dotčený pozemek historicky faktickou součástí, když cílovým charakterem je

„zachování prostorového uspořádání, v prolukách a transformačních plochách doplňování zástavby“. Dotčený pozemek je dlouhodobě z větší části určen k zastavění, přičemž ve vztahu ke svému okolí se jedná o faktickou proluku, která by dle cílového charakteru lokality nadále měla sloužit k budoucímu zastavění. Návrh metropolitního plánu však Dotčený pozemek uměle vylučuje z této lokality, do nestavební lokality č. 803/Pod Korábem.

Oproti Územnímu plánu tedy došlo k dalšímu omezení rozvojových možností Dotčeného pozemku, neboť v Návrhu metropolitního plánu je celý tento Dotčený pozemek převeden do nestavební parkové plochy, čímž je fakticky znemožněna jakákoli nová výstavba. Tím je narušena kontinuita a logika městské blokové struktury, která je v dané lokalitě dlouhodobě stabilizovaná a urbanisticky hodnotná.

Návrh metropolitního plánu je s ohledem na výše uvedené ve vztahu k Dotčenému pozemku vnitřně nekonzistentní, když nereflektuje dlouhodobé parametry lokality ani deklarovaný cíl zachování a dotvoření charakteru lokality č. 026/Horní Libeň jako stabilizované obytné lokality.

Záměr Vlastníka

V souladu s aktuálním vymezením dle Územního plánu připravuje Vlastník na Pozemcích, včetně Dotčeného pozemku, realizaci bytového domu „Rezidence Kandertova“ („Projekt“). Znázornění rozsahu Projektu je obsahem níže uvedeného obrázku č. 5.

Projekt by měl navazovat na v současné době realizovanou rekonstrukci ubytovny na pozemku parc. č. 267/2, k.ú. Libeň, která je prováděna sesterskou společností Vlastníka, společností Relimex group s.r.o., IČO 29135818, se sídlem Italská 2581/67, Vinohrady, 120 00 Praha 2 („Relimex“); která byla rovněž původním vlastníkem Pozemků i Dotčeného pozemku, který Relimex nabyl od HMP na základě kupní smlouvy uzavřené dne 11.11.2020 („Kupní smlouva“), jež tvoří přílohu č. 2 těchto námitek.

V této souvislosti Vlastník dodává, že HMP převedlo Dotčený pozemek na Relimex jako zastavitelný pozemek za účelem realizace obytné zástavby. Za tímto účelem Relimex předložil HMP také skicu s původně zamýšleným záměrem, jejímž předložením byl ze strany HMP fakticky podmíněn samotný převod pozemku. Jinými slovy,

HMP požadovalo ujištění, že Dotčený pozemek bude v souladu s Územním plánem zastaven k obytnému účelu. Současně bylo IPR předložena také vizualizace původního záměru, jež tvoří přílohu č. 3 těchto námitek.

Obr. 4: Skica původního záměru předložená HMP

V této souvislosti došlo k vydání sdělení č.j. MCP8 084723/2020 ze dne 4.3.2020, kterým došlo ke schválení dělení původního pozemku parc. č. 267/1 v k.ú. Libeň, na základě kterého došlo k oddělení Dotčeného pozemku. V rámci tohoto sdělení je výslovně stanoveno, že Dotčený pozemek „bude odprodán společnosti Relimex za účelem dostavby bytových domů Kandertova o severní křídlo, čímž dojde k dokončení započatého urbanistického bloku“.

Vlastník však s ohledem na charakter lokality původní záměr své sesterské společnosti Relimex upravil, a to tak, aby nedocházelo k uzavření bloku stávajících budov. Přesto byl Projekt dlouhodobě připravován v souladu s nyní deklarovaným cílem lokality č. 026/Horní Libeň, tedy za účelem dotvoření stabilizované obytné lokality, když realizací Projektu by došlo k doplnění zástavby do faktické proluky při zachování stávajícího prostorového uspořádání.

Obr. 5: Plánovaný rozsah Projektu

Projekt tedy měl dotvořit městskou strukturu a charakter stávající lokality v návaznosti na park Pod Korábem. Záměr již byl také zpracován do konkrétní podoby architektonické studie a projednán před Komisí pro územní rozvoj MČ Praha 8.

Návrh metropolitního plánu by měl rozvojový potenciál Pozemků a Dotčeného pozemku reflektovat a umožnit jejich využití pro obytnou funkci v plném rozsahu, jak je předpokládáno dle Územního plánu a na něj zpracovanou architektonickou studií.

Vytvoření uceleného a urbanisticky hodnotného území je možné pouze tehdy, pokud jsou zohledněny i rozvojové možnosti dotčené lokality. Právě začlenění Dotčeného pozemku do plochy určené k obytnému zastavění by umožnilo jednotné prostorové a funkční propojení blokové městské zástavby s parkem Pod Korábem, vytvoření přirozeného přechodu mezi městskou strukturou a rekreační zelení, zajištění harmonického rozvoje celého území a využití jeho rozvojového potenciálu v souladu s charakterem okolní zástavby.

Vlastník dodává, že v rámci dotčené lokality došlo v rámci Návrhu metropolitního plánu ke změnám vymezení pouze ve vztahu k Dotčenému pozemku. Výsledkem tedy je, že pouze Dotčený pozemek je nově zcela vyloučen z možnosti jakékoli výstavby, což je

v přímém rozporu s urbanistickou logikou, charakterem okolní zástavby i s principy efektivního a udržitelného rozvoje města.

S ohledem na shora uvedené skutečnosti je tedy patrné, že Vlastník již vynaložil nemalé finanční prostředky na přípravné práce směřující k realizaci Projektu, vycházející z dlouhodobého vymezení Dotčeného pozemku dle Územního plánu a s ohledem na jeho legitimní očekávání nabyté s ohledem na okolnosti případu. Současně je patrné, že pořizovatel přistoupil v Návrhu metropolitního plánu k Dotčenému pozemku zcela zjevně diskriminačně, když na Dotčený pozemek byla uplatněna zcela jiná regulace, než na srovnatelné pozemky v jeho okolí.

Vlastník v této souvislosti konstatuje, že tato námitka je podávána s cílem odstranění nyní navrhovaného diskriminačního, a tedy nezákonného, vymezení Dotčeného pozemku, a proto Vlastník navrhuje, aby pořizovatel dodržel kontinuitu stávajícího Územního plánu a provedl odpovídající změnu Návrhu metropolitního plánu. Vlastník dále konstatuje, že tato námitka je rovněž podávána ve snaze předejít případným soudním řízením o neplatnosti metropolitního plánu a náhradě způsobené škody, kterými je Vlastník připraven se bránit proti v současné době navrhovanému vymezení Dotčeného pozemku.

Územní plán vs. Návrh metropolitního plánu

Z komparace Územního plánu a Návrhu metropolitního plánu jednoznačně vyplývá, že způsob využití plochy Dotčeného pozemku dle Návrhu metropolitního plánu je v rozporu se současným způsobem využití území. Převážná část Dotčeného pozemku je dle Územního plánu určena pro využití všeobecně obytné. Návrh metropolitního plánu jde proti tomuto způsobu využití, když vymezuje celou plochu Dotčeného pozemku jako zastavitelnou rekreační lokalitu se způsobem využití městské parkové plochy.

Potenciál území a rozpor s urbanistickou logikou

Oproti platnému Územnímu plánu dochází v Návrhu metropolitního plánu k dalšímu omezení rozvojového potenciálu Dotčeného pozemku. Nově je vyloučena jakákoli možnost výstavby, což je neodůvodněné a neproporcionální, zejména s ohledem na skutečnost, že v rámci dotčené lokality došlo v rámci Návrhu metropolitního plánu ke změnám vymezení pouze ve vztahu k Dotčenému pozemku.

Pouze Dotčený pozemek je nově vyloučen z možnosti jakékoli výstavby, což je v přímém rozporu s urbanistickou logikou a charakterem okolní zástavby, jakož i dlouhodobým předpokladem využití Dotčeného pozemku. Takový postup je diskriminační a

v rozporu s principem rovnosti a právní jistoty, neboť není zřejmé, z jakých důvodů je právě tento jediný pozemek v předmětné lokalitě vymezen odlišně od stávajícího vymezení dle Územního plánu.

Navržené zařazení Dotčeného pozemku do nestavební rekreační plochy (parkový areál, lokalita 803/Pod Korábem) je v přímém rozporu s charakterem okolní zástavby a urbanistickou strukturou dané lokality. Zařazení do nestavební plochy narušuje kontinuitu blokové struktury a brání dotvoření uceleného a urbanisticky hodnotného území.

Návrh metropolitního plánu v této souvislosti rovněž nikterak nezohlednil skutečný stav v lokalitě. Dotčený pozemek je v současnosti faktickou součástí stabilizované městské struktury, navazuje na stávající zástavbu a je technicky i dopravně napojen na městskou infrastrukturu. Jeho využití pro rozvoj bydlení a občanské vybavenosti by přispělo k harmonickému rozvoji území, zvýšení kvality veřejného prostoru a efektivnímu využití městských pozemků. Plánovaná zástavba předpokládaná Územním plánem by rovněž zcela dotvořila charakter stávající lokality a okolní

zástavby, a současně by byla v souladu s deklarovaným cílovým charakterem lokality č. 026/Horní Libeň.

Vlastník pro jistotu dodává, že Projektem nebude nad rámec stávajícího předpokladu dle Územního plánu nikterak negativně dotčena stávající parková plocha. Naopak realizací Projektu by došlo k zajištění vhodného přechodu mezi městskou strukturou a rekreační zelení.

Vlastník současně zdůrazňuje, že vymezení nestavební plochy na pozemku dlouhodobě určeného k zastavění je rovněž zcela v rozporu s kontinuitou územního plánování, když Vlastník s ohledem na veškeré okolnosti mohl legitimně očekávat, že Projekt bude možný i v rámci nové územně plánovací dokumentace. Ve vztahu k možnostem změn územního plánu odkazuje Vlastník na rozsudek Nejvyšší správní soud, č.j. 8 Ao 1/2011-257, 2.10.2013, dle kterého je třeba: „hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnosti a kontinuity fungování veřejné správy v daném území a vyloučení libovůle.“ V daném případě však pořizovatel jednal zcela v rozporu s tímto rozhodnutím. Z dostupných materiálů nelze ani dojít k závěru, že pořizovatel zvažoval ve věci jiné méně invazivní varianty než vymezit Dotčený pozemek jako nestavební. Ostatně Návrh metropolitního plánu byl v lokalitách Dotčeného pozemku velmi obecně odůvodněn, bez jakékoli konkretizace toho, z jakého důvodu se Dotčený pozemek vymezuje jako nestavební.

S ohledem na shora uvedené je patrné, že Dotčený pozemek byl vyňat ze stavební plochy bez jakéhokoli odůvodnění; naopak v rozporu s cílovým charakterem lokality č. 026/Horní Libeň, již je Dotčený pozemek historicky faktickou součástí; a tedy na Dotčený pozemek byla uplatněna zcela jiná regulace, než na srovnatelné pozemky v jeho okolí. Přístup pořizovatele ve vztahu k Dotčenému pozemku je tedy zcela zjevně diskriminační a v rozporu s ustálenou judikaturou Nejvyššího správního soudu.

Jednání HPM jako původního vlastníka Dotčeného pozemku

V souvislosti se stávajícím vymezením Dotčeného pozemku dle Návrhu metropolitního plánu je třeba odkázat na Kupní smlouvu uzavřenou s HMP, na základě které byl Dotčený pozemek převeden do vlastnictví Relimexu. Dotčený pozemek byl HMP převeden jako stavební s tím, že HMP samo požadovalo předložení předpokládaného rezidenčního záměru realizovaného na Dotčeném pozemku. HMP, resp. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy („IPR“) v této souvislosti rovněž preferovalo, aby na Pozemcích a zejména Dotčeném pozemku vznikla rezidenční zástavba, která uzavře městský blok, a to právě s odkazem na urbanistickou logiku a charakter území.

Návrh metropolitního plánu jde zcela proti těmto požadavkům HMP a IPR, když na Dotčeném pozemku neumožňuje jakoukoli obytnou zástavbu a naopak předpokládá „nepřirozenou“ otevřenost stávajícího bloku.

Jinými slovy HMP na základě Kupní smlouvy převedlo Relimexu Dotčený pozemek za účelem realizace obytné zástavby, přičemž samo HMP i prostřednictvím IPR stanovovalo požadavky na budoucí obytnou zástavbu; a nyní HMP prostřednictvím Návrhu metropolitního plánu navrhuje změnu Dotčeného pozemku na nestavební, čímž zabrání Vlastníkovi Dotčeného pozemku v jakékoli realizaci plánovaného Projektu.

Kupní smlouva byla přitom uzavřena 11.11.2020, tedy dávno poté, co bylo zadáno zpracování MP a poté co proběhlo společné jednání k návrhu MP. HMP jako prodávající si tedy musel být vědom skutečnosti, že Dotčený pozemek bude Návrhem metropolitního plánu vymezen jako nestavební, přesto Relimexu tento pozemek převedl jako stavební.

Shora uvedené sdělení č.j. MCP8 084723/2020 ze dne 4.3.2020, dle kterého měl být Dotčený pozemek „odprodán společnosti Relimex za účelem dostavby bytových domů Kandertova o severní křídlo, čímž dojde k dokončení započatého urbanistického bloku“ rovněž svědčí o tom, že HMP o realizaci bytových domů na Dotčeném pozemku vědělo.

Zásah do vlastnického práva

Předpokládáme, že Magistrát hl. města Prahy zná judikaturu Nejvyššího správního soudu ve věcech územního plánování a územního rozvoje, v souvislosti se zásahem do vlastnického práva

a legitimního očekávání vlastníka si však dovoluujeme upozornit na následující relevantní judikaturu Nejvyššího správního soudu.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005–98 cit: „Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).“

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. července 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120 cit:

„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl.

s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 Stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací

budoucích.; (2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“

Jak již bylo uvedeno v předchozí části, současný Územní plán umožňuje realizaci Projektu. Vlastník má zájem Projekt na Pozemcích, včetně Dotčeném pozemku, realizovat a lze předpokládat, že HMP má zájem na udržování dostupnosti bydlení a kvalitní občanské vybavenosti a nemá zájem subjektům podnikajícím na jeho území působit zbytečnou újmu.

V tomto ohledu máme za to, že Návrh metropolitního plánu je s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 Stavebního zákona a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) Stavebního zákona v rozporu.

Návrh metropolitního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů Vlastníka, vyjádřených dlouhodobým podnikatelským záměrem realizovat na Pozemcích, včetně Dotčeného pozemku Projekt. Takový zásah je též v rozporu s ustálenou judikaturou Nejvyššího správního soudu, např. rozsudkem č.j. 4 As 141/2014-39, ze dne 6.11.2014. Tímto závažným zásahem orgán územního plánování rovněž neplní svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území (§ 18 odst. 3 Stavebního zákona). Návrh metropolitního plánu znemožněním Projektu porušuje svou povinnost sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje (§ 18 odst. 2 Stavebního zákona).

Situace je o to závažnější s ohledem na skutečnost, že HMP bylo předchozím vlastníkem Dotčeného pozemku a již v situaci, kdy zpracovávalo Návrh metropolitního plánu, Dotčený pozemek převedlo sesterské společnosti Vlastníka, jako stavební pozemek. Svým jednáním totiž HMP způsobuje Vlastníkovi Dotčeného pozemku závažnou újmu spočívající v zabránění realizace dlouhodobě plánovaného Projektu, pro jehož realizaci HMP Dotčený pozemek převáděl do vlastnictví Relimexu.

Přílohy:

Příloha č. 1: Plná moc k zastupování Rezidence Kandertova s.r.o.

Příloha č. 2: Kupní smlouva ze dne 11.11.2020

Příloha č. 3: Vizualizace původního záměru předložená IPR

Příloha č. 4: Schválení dělení pozemku parc. č. 267/1, v k.ú. Libe

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že na nedokončené záměry se vztahuje článek 167 Textové části MPP.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 As 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a §

19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033900

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 507

Podatel | **Mgr. Pavel Kropáček, advokát**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZV7KH

Identifikátor podání Portálu Pražana | ixmbu254

Lokalita | 068, 069, 500, 723

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Námítka proti výškové regulaci na pozemcích majitele parc. č. 693/73; parc. č. 693/120; parc. č. 693/121; parc. č. 693/131; parc. č. 693/198; parc. č. 737/5; parc. č. 739/1; parc. č. 739/3; parc. č. 741/2; parc. č. 750; a parc. č. 752, v k.ú. Karlín

Odůvodnění

PŘÍMÉ DOTČENÍ NÁVRHEM METROPOLITNÍHO PLÁNU

Společnost je výlučným vlastníkem následujících pozemků: parc. č. 693/73; parc. č. 693/120; parc. č. 693/121; parc. č. 693/131; parc. č. 693/198; parc. č. 737/5; parc. č. 739/1; parc. č. 739/3; parc. č. 741/2; parc. č. 750; a parc. č. 752,

vše zapsané na LV č. 20 vedeném u k.ú. Karlín, obec Praha, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha („Pozemky“).

Obrázek č. 1: Vymezení Pozemků v KN

SOUČASNÁ PODOBA ÚZEMNÍHO PLÁNU

Dle aktuálního znění územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy („Územní plán“) jsou Pozemky z části vedeny částečně jako plochy (i) ostatní plochy občanského vybavení (ZVO); a (ii) všeobecné smíšené plochy (SV); a (iii) plochy městské a krajinné zeleně (ZMK); tak jak jsou blíže vymezeny dle níže uvedeného obrázku č. 2.

Obrázek č. 2: Aktuální vymezení Pozemků dle Územního plánu

V části Pozemků již byla historicky realizována přípustná výstavba. Část Pozemků je však i v současné době nezastavěna, přičemž tato část Pozemků je Územním plánem vymezena jako všeobecné smíšené plochy (SV), kdy v části je doplněna o kód míry využití „G“.

V rámci nezastavěných pozemků je tedy dle Územního plánu možné realizovat výstavbu

„polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území“, přičemž ačkoli Územní plán výslovně neupravuje maximální podlažnost, z návrhových horizontů pro dotčené lokality vyplývá možnost realizace budov vyšších 8 nadzemních podlaží.

Obrázek č. 3: Vymezení nezastavěných částí Pozemků Oblast ohraničená na obrázku č. 3 modrou plochou dále jen „Plocha k zastavení“.

VYMEZENÍ DLE PŮVODNÍHO NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU

V rámci původního návrhu Metropolitního plánu zveřejněného dne 26. dubna 2022 („Původní návrh MP“) byly Pozemky vymezeny jako součást lokality 500/Invalidovna.

Obrázek č. 4: Vymezení dle Původního návrhu MP

Tato lokalita byla vymezena jako zastavitelná stavební plocha s modernistickou strukturou, s obytným způsobem využití a stabilizovanou mírou stability. V rámci Původního návrhu MP bylo možné na Ploše k zastavení realizovat obytné budovy převážně s maximální podlažností 4 RNP. Totožná podlažnost byla navrhována též v rámci oblasti umístěné jižně od Pozemků Společnosti.

VYMEZENÍ AKTUÁLNÍHO NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU

V rámci aktuálního Návrhu Metropolitního plánu jsou Pozemky rovněž vymezeny jako součást lokality 500/Invalidovna. Oproti Původnímu návrhu MP však v dotčené lokalitě došlo k významným změnám, které se dotkly také Pozemků ve vlastnictví Společnosti. Předně došlo k navýšení možného počtu podlaží na Ploše k zastavení, a to na 6 RNP. Takové navýšení na dosud nezastavěných pozemcích Společnosti je však ve značném nepoměru oproti navýšení přípustné podlažnosti na s Pozemky, resp. Plochou k zastavení, přímo sousedícími pozemky, na kterých je dle Návrhu Metropolitního plánu možné realizovat výstavbu až s 8 RNP, přičemž v lokalitě č. 411/500/2592 je stanovena výšková regulace se stanovenou hladinou věží na hodnotě 15.

Obrázek 5: Vymezení dle Návrhu Metropolitního plánu

NÁMITKY PROTI METROPOLITNÍMU PLÁNU

Námítka: Výšková regulace

Umístění námítky:

část plánu: Grafická část – výkresy výkres: Z02 Hlavní výkres struktury

lokalizace: čtverec výškové regulace na Ploše k zastavení Vyjádření:

Navrhujeme, aby Návrh Metropolitního plánu byl upraven tak, aby Plocha k zastavení byla zařazena do lokality 411/500/2592 a byla tak umožněna realizace výstavby s 8 RNP při stanovení výškové regulace se stanovenou hladinou věží na hodnotě 15 event. aby ve

vztahu k Ploše k zastavění bylo co do výškové regulace přistupováno shodně, jako k lokalitě č. 411/500/2592, neboť stejně jako tato lokalita i Plocha k zastavění je v současné době budovami nezastavěnou plochou.

Navrhované navýšení podlažnosti je odůvodněno níže uvedenými argumenty a reaguje na změny obsažené v Návrhu Metropolitního plánu oproti Původnímu návrhu MP. Návrh Metropolitního plánu výrazně zvýšil výškovou regulaci v rámci dané lokality, avšak nedošlo k proporcionálnímu navýšení na Ploše k zastavění, které se nacházejí ve stejné lokalitě. Takové vymezení vytváří nerovnováhu a odporuje zásadě rovného zacházení.

Zdůvodnění:

Urbanistická logika a kontext co do okolní zástavby a charakteru území

Jedním z úkolů územního plánování je dle § 19 odst. 1 písm. d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny.

Plocha k zastavění je v současné době ze dvou stran obklopena dvěma výškovými budovami s až 21 RNP; z jižní strany je Návrhem Metropolitního plánu navrhováno 8 RNP se stanovenou hladinou věží na hodnotě 15; přičemž ze severní strany je rovněž navrhována výstavba umožňující převážně 8 RNP.

Obrázek 6: Využití Pozemků (parkoviště) a sousedních pozemků (golfové hřiště)

V této souvislosti je přitom nutné zohlednit také skutečnost, že sousední pozemky na západní straně, se nacházejí na mírném kopci, čímž dochází ke zvýraznění skutečné výšky sousední zástavby oproti možné zástavbě na Ploše k zastavení.

Obrázek 7: Mapa znázorňující vyvýšení sousedních pozemků

Vymezení dle Návrhu Metropolitního plánu vytváří výrazný rozdíl, který není odůvodněn žádným funkčním ani estetickým hlediskem. Naopak vymezení 6 RNP mezi dvěma výškovými budovami vytvoří nepřirozený výškový rozdíl, který jen podpoří současnou nekompaktnost lokality.

Navržené omezení podlažnosti na Ploše k zastavení na 6 RNP není v souladu s urbanistickou logikou a není vhodné pro dotvoření stávajícího charakteru stávající lokality a okolní zástavby.

Umožnění na Ploše k zastavění realizaci výstavby dle výškové regulace lokality 411/500/2592, tj. s 8 RNP se stanovenou hladinou věží na hodnotě 15 naopak přispěje k postupnému přechodu mezi výškovými budovami a vytvoření vhodného a dlouhodobě udržitelného charakteru území.

Ochrana před hlukem a imisemi z dopravní infrastruktury

V severní části Pozemků Společnosti jsou vedeny dvě frekventované dopravní komunikace, a to ulice Pod Plynojemem a ulice Sokolovská,

na které je rovněž veden tramvajový pás. Platí, že dopravní komunikace je zdrojem imisí v podobě hluku, smogu, narušení okolní zástavby a taktéž i otřesů, které negativně ovlivňují kvalitu prostředí. Platí, že budovy s vyšším počtem podlaží poskytují přirozenou a efektivnější ochranu obytných prostor proti těmto imisím, a to zejména v případě umístění obytných jednotek do vyšších podlaží, díky čemuž jsou tyto jednotky tímto vlivem hluku a znečištění dotčeny podstatně méně. Vzhledem k tomu, že ulice Sokolovská je významnou dopravní tepnou s vysokou intenzitou provozu, je vhodné, aby nově vznikající okolní zástavba s touto dopravní komunikací jako zdrojem imisí počítala a byla tomuto faktoru přizpůsobena. Z tohoto důvodu je vhodné, aby byla umožněna výstavba vyšších budov v lokalitách, které jsou v blízkosti dopravních komunikací. Ostatně umožnění budov s vyšším počtem podlaží při frekventované dopravní komunikaci bude mít za následek vytvoření zásadního ochranného pásu, ochranné hlukové bariéry proti shora uvedeným imisím způsobených dopravní infrastrukturou. Vytvoření této bariéry je ostatně i v zájmu navazující nově vznikající lokality č. 411/500/2592, v rámci které by mělo dojít k výraznému rozšíření obytné výstavby v širším okruhu dotčené lokality; a celkově tedy i v zájmu obyvatel této lokality a tedy i ve veřejném zájmu. Navýšení podlažnosti na 8 RNP se stanovenou hladinou věží na hodnotě 15 je v souladu s principy zdravého urbanismu a ve svém důsledku by přispělo k ochraně zdraví a komfortu budoucích obyvatel předmětné lokality.

Zásady udržitelného rozvoje a hospodárné využití území

Cílem územního plánování je dle § 18 odst. 4 stavebního zákona určovat podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťování nezastavěného území a tímto způsobem chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Návrh Metropolitního plánu ve svých tezích zdůrazňuje princip „dostředného rozvoje“ Prahy, jehož cílem je omezit další rozšiřování města do krajiny, a naopak podpořit výstavbu na nevyužívaných plochách, tj. včetně Ploše k zastavění. Dalším cílem územního plánování je dle § 18 odst. 1 stavebního zákona zajistit uspokojení potřeb současné generace, aniž by byly ohroženy podmínky života generací budoucích.

Praha se dlouhodobě potýká s akutním nedostatkem dostupného bydlení, přičemž v současnosti patří mezi města s nejméně dostupným bydlením v Evropě. Tato situace vede k odlivu obyvatel do Středočeského kraje (tzv. suburbanizace). Řešením je vytvářet nové byty přímo v Praze, zejména ve vhodných rozvojových lokalitách.

Podle návrhu Metropolitního plánu povolená podlažnost na Ploše k zastavění k výše uvedeným cílům nemíří, neboť bude mít za následek „řidkost zástavby“ v dané lokalitě, což jen bude prohlubovat krizi bydlení a zároveň zvyšovat náklady města na infrastrukturu

(MHD, údržbu komunikací apod.). Metropolitní plán by měl na tuto situaci reagovat a přispět k řešení nedostatku dostupného bydlení.

Snížení hodnoty pozemků a zákaz diskriminace

Omezení podlažnosti na 6 RNP má přímý dopad na ekonomickou hodnotu Pozemků Společnosti. Sousední pozemky, na nichž je nově umožněna výstavba se stanovenou hladinou věží na hodnotě 15, jsou tímto zvýhodněny, což vede k nerovnému postavení vlastníků v téže lokalitě. Tento postup je v rozporu se zákazem diskriminace, jak jej vymezil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 23.3.2023, sp. zn. 7 As 297/2022-34, kde uvádí „Zásada zákazu diskriminace vyžaduje, aby srovnatelné subjekty byly posuzovány stejně, pokud neexistují objektivní důvody pro odlišné zacházení.“

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne ze dne 23.03.2023, sp. zn. 7 As 297/2022-34 cit: „V rámci pátého kroku popsaného algoritmu, tj. při přezkumu proporcionality územního plánu, jsou správní soudy povinny zkoumat, zda má zásah ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod, zda je zásah činěn v nezbytně nutné míře, zda je zásah činěn nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, zda je zásah činěn nediskriminačním způsobem a zda je zásah činěn s vyloučením libovůle“

V našem případě neexistují žádné objektivní důvody, které by odůvodňovaly rozdílné nastavení podlažnosti mezi sousedními pozemky. Naopak, rozdílné regulace vedou k nerovnosti a k neodůvodněnému snížení hodnoty Pozemků Společnosti, což je v rozporu se zásadou zákazu diskriminace.

Dle § 18 odst. 2 stavebního zákona platí, že „Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“

S ohledem na výše uvedené je Návrh Metropolitního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do vlastnických práv Společnosti. Tímto závažným zásahem orgán územního plánování neplní svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území.

Transformační charakter lokality

Jak je patrné z výše přiloženého obrázku č. 6, pozemky jsou v Ploše k zastavění stejně jako sousední pozemky v jižní části v současné době budovami nezastavěné a neslouží primárně k účelům obytným, nýbrž účelem k obytným podpůrným, tj. v případě Plochy k zastavění k parkování, v případě sousedících pozemků k rekreačním účelům. Budoucí realizace obytných budov na obou pozemcích bude představovat zásadní změnu oproti stávajícímu stavu – fakticky dojde k transformaci prostoru.

S ohledem na tuto skutečnost Společnost připouští, že nad rámec jí navrhovaného shodného přistoupení k Ploše k zastavění co do

výškové regulace jako k lokalitě č. 411/500/2592 může být vhodné přistoupit k celkovému začlenění Plochy k zastavení do lokality 411/500/2592, tj. jako k transformační lokalitě, na které bude umožněna realizace obytné výstavby s 8 RNP při stanovení výškové regulace se stanovenou hladinou věží na hodnotě 15.

Závěr

Na podkladě všech výše uvedených argumentů a důvodů Vás žádáme o provedení navrhované úpravy návrhu Metropolitního plánu tak, že na Ploše k zastavení bude umožněna realizace výstavby s 8 RNP při stanovení výškové regulace se stanovenou hladinou věží na hodnotě 15, tj. co do výškové regulace shodně jako v případě lokality č. 411/500/2592. Tento návrh představuje vhodnější nastavení rozvoje této lokality, jehož důsledkem bude zejména plynulé propojení stávající zástavby a budoucí zástavby, jakož i postupný přechod zástavby a vhodné nastavení charakteru území. Alternativně Společnost připouští, aby Plocha k zastavení byla zařazena do lokality č. 411/500/2592 jako celku, a to z důvodu obdobného charakteru a aktuálního využití území. Takové řešení by odpovídalo transformační povaze dané lokality, umožnilo by efektivní využití území v souladu s principy udržitelného rozvoje a současně by odstranilo navrhované nerovnosti v regulaci mezi sousedními pozemky.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Pouze prostřední ze zakreslených čtverců je měněnou částí návrhu MPP. Došlo ke změně výškové regulace ze 4 RNP na 6 RNP v rámci veřejného projednání - v ÚP SÚ jsou vymezeny plochy všeobecně smíšené (SV), všeobecně smíšené s kódem míry využití G (SV-G) a zvláštní ostatní (ZVO). Výšky jsou navrženy s ohledem na převažující zájem v území plynoucí z Územní studie Palmovka a koordinovány ze zájmy hájenými dotčenými orgány (Ministerstvo kultury). MPP umožňuje 1 ustoupené podlaží navíc. Kromě zmíněného prostředního čtverce výškové regulace nejsou ostatní čtverce měněnou částí návrhu MPP - nemohou být v rámci opakovaného veřejného projednání měněny.

Předmětný požadavek je v rozporu s územní studií pořízenou UZR MHMP, tedy pořizovatelem, v souladu s § 30 stavebního zákona. Dle § 30 odst. 1 stavebního zákona je územní studie územně plánovacím podkladem, který navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo

podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Ačkoli nejde o podklad, který byl z právního hlediska bezprostředně závazným, jde o tzv. neopominutelný podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, jejích aktualizací a změn a pro rozhodování v území. Řešení odchylné od řešení obsaženého v územní studii by tak bylo nutné zdůvodnit a prokázat, že z hlediska ochrany veřejných zájmů bylo nalezeno vhodnější nebo přinejmenším rovnocenné řešení (srov. POTĚŠIL, Lukáš, ROZTOČIL, Aleš, HRŮŠOVÁ, Klára, LACHMANN, Martin. Stavební zákon - komentář. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2016, a přiměřeně také rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2016, č. j. 3 As 263/2015-38). Skutečnost, že územní studie slouží jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, uvádí výslovně také § 25 stavebního zákona. V daném případě žádné takové vhodnější či rovnocenné řešení nebylo nalezeno, proto bylo respektováno řešení obsažené v zaevidované územní studii. Takové řešení zároveň není překvapivé, neboť plyne přímo z uvedené právní úpravy a územní studie předchází datem svého zaevidování MPP.

Územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše

nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033046

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 508

Podatel | **TravCo, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02JG6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5ijfwe5d

Lokalita | 549

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Pozitivní vyjádření

Oceňujeme, že v návrhu Metropolitního plánu je plocha č. 800/549/2311 vymezena jako rezervovaná pro veřejnou vybavenost, s určeným způsobem využití rekreační vybavenost.

Toto řešení považujeme za zcela vhodné, funkčně odůvodněné a v souladu s dlouhodobým charakterem území i jeho potenciálem pro rozvoj občanského a komunitního využití.

Odůvodnění

Odůvodnění

Soulad s předchozími stanovisky městské části Praha 11

Návrh odpovídá předchozím pozitivním vyjádřením a souhlasům, které byly k tomuto území vydány v rámci připomínek a námitek v roce 2018 a 2022.

Městská část dlouhodobě podporuje ponechání této plochy pro veřejnou vybavenost, zejména pro rekreační funkce doplňující okolní obytné území.

Respekt k charakteru sídlištní struktury Horní Roztyly.

Území je situováno v rozvolněné sídlištní zástavbě s vysokým podílem zeleně. Navržený regulativ rekreační vybavenosti je v souladu s urbanistickou koncepcí oblasti i s potřebami místní komunity.

Přínos pro veřejný prostor a obyvatele.

Navržené využití umožňuje vznik zařízení veřejné rekreace, volnočasových aktivit či doplňkových funkcí nenáročných na dopravní obsluhu, což zvyšuje celkovou kvalitu prostředí a udržuje příznivý poměr zastavěných a zelených ploch.

Logická návaznost na funkční využití okolních ploch.

Rekreační vybavenost vhodně doplňuje okolní obytné území a přispívá ke stabilitě a vyváženosti funkční struktury celé lokality.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasnou námitku.

Námítka

ID 3033347

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 509

Podatel | **United Architect Studio, s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR029U6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9buvh3tx

Lokalita | 126

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas s navrženým využitím pozemku č. parc. 4221/39, k.ú. Smíchov.

Vyjádření

Nesouhlas s navrženým využitím pozemku č. parc. 4221/39, k.ú. Smíchov.

Odůvodnění

Pro připomenutí dosavadního využití předmětných pozemků vkládáme níže situaci dosud platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, kde předmětné území (pozemek č. parc. 4221/39, k. ú. Smíchov), je v území OB – čistě obytné: Obr. 6 – bez názvu – výřez z Územního plánu platného (pro upřesnění vkládáme výřez s pozemkem označeným červenou linií a šipkou):

Obr. 7 – bez názvu – výřez z Územního plánu platného s označením předmětného pozemku

K tomuto pozemku č. parc. 4221/39, k. ú. Smíchov, v minulosti proběhla řada jednání a písemných dokumentů s Hlavním městem Prahou (veškeré písemnosti lze na vyžádání doložit), kdy předmětný pozemek vznikl a byl určen k zástavbě rodinného domu / rodinných domů právě za účelem majetkových vyrovnání s Hlavním městem Prahou, se stanoveným využitím pro výstavbu přípustnou v regulativech plochy OB, přičemž přístup a příjezd na předmětný pozemek z veřejného prostranství s pozemní komunikací byl Hlavním městem Prahou vymezen a připuštěn přes pozemky č. parc. 4261/196, 4261/202 a 4261/300, k. ú. Smíchov, které proto v řadové zástavbě zůstaly nezastavěny. Rovněž za zmínku stojí, že ÚSES byl v území k založení stanoven Územním plánem SÚ hlavního města Prahy odlišně, a nemovitost vlastníka nezasahoval.

Vlastník trvá na tom, aby území předmětného pozemku č. parc. 4221/39, k. ú. Smíchov, bylo i nadále možno v souladu s předchozími ujednáními a dohodami s Hlavním městem Prahou a jejich promítnutím do plochy územního plánu SÚ hl. m. Prahy jako plochy OB, využít pro předmětnou zástavbu rodinnými domy a zůstalo v dojednané podobě promítnuto i v návrhu nového územního plánu Prahy. Případně navrhuje, že je možno tvar zastavitelné plochy (zastavitelného pozemku) lépe přizpůsobit potřebám a požadavkům na ochranu přírody (rozsahu a vymezení významného krajinného prvku (VKP) Společenstvo křídových pramenů Pod Spiritkou), a návrhu nového územního plánu vymezit nově oproti územnímu plánu SÚ hl. m. Prahy prvek ÚSES na č. parc. 4221/1, k. ú. Smíchov, rovněž v jeho vlastnictví (byť dosud byl ÚSES vymezen mimo pozemky v jeho vlastnictví).

Pokud by této z hlediska koncepce poměrně nepodstatné úpravě připsání nepodstatné plochy pro zástavbu rodinným domem, vycházející z této námítky, nebyla vůle ze strany pořizovatele nového územního plánu, respektive Hlavního města Prahy v rozporu se smluvními ujednáními vyhovět, uplatňuje vlastník současně i další námítku vůči novému vymezení prvku ÚSES v novém územním plánu Prahy. Jak obsahuje a dokládá dosud platný územní plán Prahy, systémem ÚSES, aby byl jako celek funkční, nebylo třeba do pozemků č. parc. 4221/1, a 4221/39, k. ú. Smíchov, zasahovat, a nenastaly takové skutečnosti, že by bylo nutno ÚSES proti současnému vymezení měnit.

Pokud by měl být tvar pozemku zastavitelné plochy pozměněn, vlastník by připustil přeparcelaci, pokud by nový pozemek měl stejnou výměru jako č. parc. 4221/39, k. ú. Smíchov (4259 m²) a byla by umožněna jeho zástavba, jako připouštěl dosavadní platný územní plán Prahy. Současně by tato přeparcelace znamenala, že by z pozemku určeného dosud k zastavění byla vyjmuta ta část, do které v současnosti zasahuje část VKP Společenstvo křídových pramenů Pod Spiritkou, dle rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy, Odboru životního prostředí, spisová značka S-MHMP-0843417/2010/OZP-V-650/R-140/2013/ČŘ ze dne 03.09.2013. Na úpravě návrhu nového územního plánu Prahy (Metropolitního plánu) v předmětném území (stanovení náhradní plochy za rušené zastavitelné území v dosavadním platném územním plánu Prahy), je ochoten vlastník spolupracovat konzultacemi se zpracovatelem a pořizovatelem návrhu nového územního plánu Prahy.

Ke skutečnosti, že námítky neuplatnil vlastník již k prvému veřejnému projednání, si dovoluujeme uvést následně:

Vyhláška o konání opakovaného veřejného projednání nového Územního plánu hl. m. Prahy obsahuje poučení, že „Upravený návrh nového Územního plánu hl. m. Prahy se podle § 53 odst. 2 věty třetí starého stavebního zákona v opakovaném veřejném projednání projednává v rozsahu těchto úprav – měněných částí.“

K tomuto poučení je třeba poznamenat, že dle výkladu právní kanceláře, kterou vlastník pozemků v předmětné věci kontaktoval, se

jedná o právní výklad předmětného ustanovení právníky Hlavního města Prahy. Věta třetí odst. (2) starého stavebního zákona doslovně zní: „Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52.“ Neobsahuje tedy dodatek, obsažený ve vyhlášce o konání opakovaného veřejného projednání nového Územního plánu hl. m. Prahy, že by se mělo jednat pouze o měněné části. Výklad zní, že se jedná o dokumentaci změněnou oproti předchozí verzi, tedy že musí obsahovat ve všech částech dokumenty, ze kterých bude patrný rozsah úprav, a nikoliv, že by vlastníci nemohli uplatnit jakoukoliv námitku, kterou neuplatnili v předchozím kroku pořizování (u prvního veřejného projednání). Ustanovení starého stavebního zákona obsahuje odkaz na § 52, který v poučení vyhlášky o konání opakovaného veřejného projednání nového Územního plánu hl. m. Prahy byl vypuštěn, a který ve svém odstavci (2) zní, že „Námítky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti“; není tedy obsaženo omezení, že by vlastníci nemohli uplatnit námítky k územnímu plánu jako celku, a mohli namítat jen k jeho měněným částem. Měněné části mohou mít souvislosti i s neměněnými částmi nebo je svými dopady ovlivňovat na hodnotě i užitnosti, a to i významně, a právní prostředí by mělo umožnit se vyjádřit ve stanovených termínech ke zveřejněnému dokumentu jako celku, a současně umožnit podat námítky nebo připomínky i k neměněným částem, pokud vlastníci promeškali původní stanovenou lhůtu, nebo se cítí poškozeni návrhem doloženým v opakovaném veřejném projednání, přestože dříve se návrhem poškození necítili (rozdíl v čase konání veřejných projednání návrhu nového územního plánu Prahy je více než 3 roky!).

S ohledem na tento sdělený výklad advokátní kancelář si dovoluujeme žádat, aby námítky nebyly hodnoceny jako právně nepřijatelné. Vlastník je ochoten a má dobrou vůli se před jinými způsoby řešení s Hlavním městem Prahou dohodnout na oboustranně akceptovatelném územním a právním řešení problému.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že nestavební blok - městská přírodní plocha byla vymezena na základě požadavku dotčeného orgánu ve společném jednání.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3033348

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 509

Podatel | **United Architect Studio, s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR029U6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9buvh3tx

Lokalita | 126

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Vůči novému vymezení prvku ÚSES

Vyjádření

Námítka vůči novému vymezení prvku ÚSES v novém územním plánu Prahy.

Odůvodnění

Viz ID 3033347.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021). Vzhledem k tomu, že vymezení ÚSES v územně plánovací dokumentaci (a jeho následná realizace) může představovat poměrně vážné omezení vlastnického práva, je při jeho vymezování vždy obezřetně posuzován konflikt soukromého vlastnictví a veřejného zájmu. Konkrétní požadavky na korekci vymezené hranice ÚSES, doručené pořizovateli v rámci veřejného projednání návrhu MPP, byly vždy v souladu s výše uvedeným pečlivě prověřeny. Vymezení ÚSES je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Dále podrobněji viz příloha P.188 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.109 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033349

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 509

Podatel | **United Architect Studio, s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02A10

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9cf8jcmg

Lokalita | 929, 256

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

V návrhu nového územního plánu Prahy k druhému veřejnému projednávání byl pozemek č. parc. 479/21, k. ú. Lochkov, z návrhových zastavitelných ploch lokality 256 / Lochkov vyloučen, a přesunut do území nezastavitelného 929 / Lochkov Slivenec. K tomuto vyloučení směřuje námítka, kterou vlastník pozemku uplatňuje ve stanovené lhůtě vůči návrhu nového územního plánu hl. m. Prahy předloženému k druhému opakovanému veřejnému projednávání.

Vlastník navrhuje, aby pozemek, respektive případně jeho část, byl nadále veden a zpětně zařazen do zastavitelných ploch, s odůvodněním, které je užito i u jiných lokalit v Lochkově, a to že v případě nepodstatného záboru zemědělské půdy II. třídy ochrany se jedná o převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy, a že vzhledem k navržené regulaci a charakteru lokality se předpokládá / stanovuje vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.“

Odůvodnění

Předmět a důvody následných konkrétních námitek:

Předmětem námitek je, aby prostor severně od okraje sídla Lochkov (při severním okraji) byl doplněn s možností využití pozemku č. parc. 479/21, k. ú. Lochkov, jako pozemku zastavitelného v souladu s předchozími koncepcemi odsouhlasenými MČ Praha – Lochkov, a rovněž v souladu se záměry zobrazenými v návrhu nového územního plánu k prvému veřejnému projednání.

Názor na vývoj prostoru obce Lochkov, respektive MČ Praha Lochkov, prošel od roku 1989 do současných návrhů v novém územním plánu Prahy významnými změnami týkajícími se koncepce vývoje této městské části. Ještě v roce 2004 byla pro potřeby změn Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy obec v urbanistické / územní studii pořizované Hlavním městem Prahou koncipována do soustředného okrouhlého tvaru obklopeného ze všech stran zelení, a současně bylo navrženo její dotvarování do uceleného samostatného útvaru v krajině zeleně, a byly navrženy trasy Pražského okruhu (tehdy Vnějšího dopravního okruhu kolem Prahy) a obchvatových komunikací obce včetně přeložek stožárového vedení VVN. Prakticky veškeré tyto návrhy byly do Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy poté po schválení studie promítnuty a realizovány, až na zástavbu nad severním okrajem sídla (dnes pozemky vlastníka uplatňujícího v tomto dokumentu námitky), která v té době byla zatížena majetkovou problematikou, byť městská část Praha – Lochkov již tehdy toto nepodstatné rozšíření zástavby směrem severním (dnes na pozemek vlastníka) podporovala:

Jak je z výše vložené situace dřívější urbanistické studie pořízené Hlavním městem Prahou, sekci Útvar rozvoje hlavního města Prahy, zhotovitel United Architect Studio, s.r.o., v roce 2004, patrné, že stávajícímu půdorysu dané poněkud mladší části obce Lochkova byla při severním okraji (pozemky vlastníka uplatňujícího námitky) vložena další komunikace s oboustranným doplněním zástavby izolovaných rodinných domů, která byla napojena na stávající pozemní komunikaci Ke Slivenci ve stejné struktuře a parametrech jako stávající pozemní komunikace Za Chalupami, Na Písku a další (v režimu „obytná zóna“).

Na základě tohoto dokumentu následně vznikla v roce 2008 až 2009 i dokumentace nazvaná Technická vybavenost pro rozvoj prostoru v městské části Praha Lochkov, investiční akce 40015, kterou vypracovala společnost DIPRAO, s.r.o., a která obsahovala podrobnější dopravní řešení a detailní řešení inženýrských sítí včetně přeparcelace v obci, na jejích okrajích i v části předmětného pozemku č. parc. 479/21, k. ú. Lochkov, tehdy ještě neodděleného od pozemku č. parc. 479/1, k. ú. Lochkov, a která byla podkladem pro následnou výstavbu / rekonstrukci stávajících pozemních komunikací i nových inženýrských sítí, ale k parcelaci území navržených k nové zástavbě a realizaci nových větví pozemních komunikací nedošlo, neboť se očekávalo, že tuto veřejnou infrastrukturu bude realizovat budoucí vlastník, stavebník či developer, který do prostoru určeného k nové zástavbě vstoupí.

Návrh nového územního plánu (metropolitního plánu) ke společnému jednání tuto koncepci, byť byla vyvinuta a potvrzena na pracovišti stejného zhotovitele územního plánu jako byl předchozí (dosud platný) územní plán Prahy, nepotvrdil, a rozvoj sídla Lochkov i přes

to, že existovaly projednané podněty na změnu platného územního plánu Prahy, nejprve minimalizoval a omezil na východní kvadrant obsažený v Územním plánu sídelního útvaru od roku 1998, vymezený ulicí Ke Slivenci, ulicí bezejmennou (č. parc. 711, k. ú. Lochkov), a ulicí K Lahovské:

Prvotní návrh nového územního plánu Prahy tedy s jakýmkoliv významnějším rozvojem v prostoru samostatné a od ostatní zástavby odloučené, izolované a vzdálené obce (s expanzí zástavby do krajiny) neuvažoval, a jak je patrné z výřezu výkresu, ani nenavrhoval prstenec zeleně kolem sídla, který měl alespoň částečně eliminovat negativní hygienické dopady motorové dopravy v okolí sídla (zejména Pražského okruhu při jeho západní a jižní straně) a cementárny v Radotíně.

Jak je patrné z výše vložených výřezů výkresů návrhu nového Územního plánu hl. města Prahy obsahujících stejné jevy (hlavní výkres), předložených ke společnému jednání, k prvnímu veřejnému projednávání a ke druhému (opakovanému) veřejnému projednávání, došlo v území Lochkova při tvorbě a projednávání návrhu nového územního plánu k poměrně významným změnám koncepcí, které ilustrují určitou urbanistickou bezradnost zhotovitele návrhu, případně i jeho možné ovlivňování, a zejména porušení kontinuity - rezignaci k původním koncepčním cílům rozvoje obce utvářené původními akceptovanými návrhy do uceleného tvaru s prstencem zeleně kolem svého obvodu, tedy cílům nastaveným již realizovanou prozatím bezejmennou obchvatovou obvodovou, pro rozvoj obce Lochkov hraniční komunikací mezi MÚK na Pražském okruhu (exit 15) a lokalitou Lahovská v horním Radotíně, včetně provedené přeložky VN 110 kV z roku 2012 podél ní.

Původním umírněným koncepcím rozvoje sídla Lochkov dle Územního plánu sídelního útvaru a urbanistické studie lze kriticky přiznat, že neuvažovaly se situováním mateřského školství nebo i případně nižších či vyšších ročníků základního školství, a odkazovaly obyvatele na nekomfortní dojíždění za tímto základním občanským vybavením do okolního území, obdobně tomu bylo u obchodního zařízení se základními potravinami. Kompenzováno to mělo být velmi kvalitní polohou sídla Lochkov v navrhované zeleni, s vazbou na rozsáhlé krajinné plochy Radotínského potoka, s velmi dobrými dopravními vazbami automobilové dopravy na blízké i široké okolí, a zdůvodňováno tím, že by kapacita těchto zařízení nebyla naplňována a podporována množstvím stávajících a navrhovaných obyvatel sídla.

Návrh k prvnímu veřejnému projednání obsahuje oproti předchozí fázi k společnému jednání velký rozmach zástavby směrem východním, proti dříve sledovanému tvaru obce asymetrický, bohužel situovaný až k výše jmenované komunikaci bez kontinuity volného prostoru

(pásu polností, luk respektive prostorově významné zeleně) mezi touto komunikací a navrhovanou zástavbou, návrh k opakovanému veřejnému projednávání pak dokonce tuto komunikaci překračuje do volného prostoru východně od této komunikace s rozsáhlými zábory orné půdy chráněné II. třídy v široce rozlehlé volné krajině. Odhlédneme-li od různých kolizí návrhu s nadřazenými trasami veřejné technické infrastruktury (110 kV, VTL plynové potrubí apod.), je tato koncepce popřením základních postulátů, které byly uváděny v teoretických vizích a základních pravidlech stanovených k tvorbě návrhu nového územního plánu na počátku jeho tvorby, které uváděly šetrnost k půdnímu fondu v okrajových partiích města a slibovaly orientaci bytové zástavby zejména k využití vnitřních prostorů města (brownfields, nevyužité pozemky železnic, apod.), a současně s potřebou ochrany orné půdy a zejména orné půdy II. třídy chráněné zákonem o ochraně ZPF.

Návrhy obsažené k prvnímu i druhému veřejnému projednání jsou zásadně odlišné, ale ani jeden není doprovázen územní studií, která by ověřovala a zdůvodňovala taková řešení a jejich přínos nad zábory kvalitní zemědělské půdy, obsahovala nezbytné výpočty nárůstu obyvatel a k tomu potřebné zajištění občanského vybavení, a regulativy potřebné k navrhovanému rozvoji sídla, a zdůvodňovala nezbytnost či potřebu takové koncepce (změny koncepce).

Výše uvedené je konstatováno pro dokreslení situace, která se současně týká právě i pozemku vlastníka, který uplatňuje námitku.

Pokud koncepce obsažené v návrhu nového územního plánu Prahy promítneme do situace platných bonit a tříd ochrany § zemědělského půdního fondu s ohledem na ochranu ZPF dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, § 4 odst. (3), pak lze konstatovat, že návrh k druhému opakovanému veřejnému projednání zcela zbytečně a nadměrně rozšiřuje zábory do ploch s nejceněnějšími půdami II. třídy ochrany ZPF. V daném případě neobstojí argument, že zábor ZPF je zde navrhován (například pro školu nebo sportoviště), za situace, kdy veřejný zájem převažuje nad zájmem ochrany ZPF, neboť je evidentní, že takový zábor není nutno navrhovat, neboť školu, sportoviště či jiné veřejně prospěšné stavby i bytovou výstavbu lze situovat do navrhovaných zastavitelných ploch západněji, tedy bez rozsáhlých zásahů do chráněných tříd ZPF.

Pro ilustraci výše uvedených argumentů lze uvést následnou zjednodušenou situaci:

Ve výše vložené situaci jsou uvedeny třídy ochrany zemědělského půdního fondu, modře vyznačeny hranice zastavitelných ploch navržených v novém územním plánu hl. m. Prahy k prvnímu veřejnému projednání, fialově hranice záborů k druhému veřejnému projednání, a zeleně optimální průběh hranic zastavitelných ploch,

který by znamenal minimální zásahy do II. třídy ochrany, kde by zařízení pro optimální územní rozvoj obce pro zajištění občanského vybavení mohly být situovány mimo významné zábory ZPF II. třídy ochrany jako součást navrhovaného záboru západně od bezejmenné komunikace (č. parc. 719, 720, k. ú. Lochkov). Vhodné situování nového centra a školy je v situaci označeno písmeny C. a Š, a množství ploch pro bytovou funkci je umírněné a dostatečné.

V návrhu by tak byl maximálně respektován požadavek ochrany ZPF stanovený ve výše zmíněném ustanovení zákona o ochraně zemědělského půdního fondu: (3) „Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.“.

Zábory pro výstavbu izolovaných rodinných domů na půdách II. třídy ochrany na úkor zemědělské půdy jsou v řešeném území Lochkova považovány ve stanoviscích Ministerstva životního prostředí z roku 2023 (č.j. viz níže) v průběhu projednávání návrhu k prvému veřejnému projednání

„...za nepřijatelné a neobhajitelné, neboť vždy znamenají výrazný zábor ZPF a uspokojení bytových potřeb menšího množství obyvatel, než je tomu u bytových domů.“ Takto zněl nesouhlas se zábořem č. 1312/256/30, ale i 1312/256/33 (který se týkal části pozemku č. parc. 479/21, k. ú. Lochkov). K tomu je však třeba konstatovat, že pro úpravu tvarů sídla (např. na části pozemku č. parc. 479/21) by minimální zábory II. třídy ochrany pouze v řádu stovek metrů čtverečních mohly být akceptovány, neboť lokalita je v celopražském měřítku vhodná právě pro zástavbu rodinnými domy, a nikoliv bytovými domy, právě z titulu urbanistické koncepce a návaznosti na stávající charakter sídla, a současně proto, že v Praze je navrhováno množství ploch pro bydlení v bytových domech, a nabídka různých způsobů bydlení by měla být vyvažována právě územním plánem, a to i v určitém podílu ploch rodinných domů v okrajových partiích města (původně předměstských obcí). Nesouhlas se zábořem č. 1312/256/30 byl napraven zhotovitelem tak, že do návrhu a odůvodnění záboru vložil možnost výstavby bytových domů zcela v rozporu se základním charakterem lokality, který předtím sám stanovil, a vzhledem k tomu, že zábor 1312/256/33 neuměl vhodně odůvodnit veřejným zájmem, například potřebou veřejně prospěšných ploch obecního občanského vybavení pro veřejnost (sport, rekreace, apod.), kterých je v území nedostatek, plochu (část pozemku 479/21) z návrhu zbytečně vyloučil, byť se odůvodnění záboru, kdy veřejný zájem by převyšoval zájem ochrany ZPF, celkem logicky nabízí. Zda

veřejný zájem na situování bytových domů developera přesahuje zájem ochrany ZPF ponecháváme bez komentáře.

Z důvodu uvedeného nesouhlasu MŽP v roce 2023 (č.j. MZP/2023/610/1252 ze dne 20. 03. 2023 a č.j. MZP/2023/610/3625 ze dne 08. 11. 2023) byla v návrhu pro druhé (opakované) veřejné projednání vyloučena drobná lokalita návrhové plochy na č. parc. 479/21, ale přitom současně byla v návrhu vymezena rozsáhlá plocha záborů půdy II. třídy ochrany pro stejný účel východně od bezejmenné komunikace (východně od č. parc. 719). Tedy návrh nového územního plánu obsahuje velmi rozsáhlý zábor ZPF II. třídy vedený pod označením 1312/256/1873, u něhož je stanoveno a odůvodněno v příslušné části odůvodnění návrhu nového územního plánu, že „...se jedná o převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy. Vzhledem k navržené regulaci a charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.“

Tedy na jedné straně se v návrhu k druhému opakovanému veřejnému projednání oproti návrhu k prvnímu vylučuje drobná lokalita pro výstavbu řádově 12 izolovaných RD v přímé návaznosti na zastavěné území při okraji tohoto zastavěného území, která nepodstatně zasahuje od chráněné II. třídy ZPF, dle odůvodnění MŽP, že izolované rodinné domy vždy znamenají výrazný nevhodný zábor ZPF, a současně se stanovuje nová rozsáhlá lokalita ve volné krajině v urbanisticky nevhodném místě vůči logické urbanistické koncepci a ucelenému soustřednému tvaru sídla a o nesrovnatelně větším záboru ZPF II. třídy ochrany pro stejný účel. Navíc zábor na pozemku, přes který vede VVN 110 kV s ochranným nezastavitelným pásmem po každé straně tohoto vzdušného vedení. A rovněž na pozemku soukromé osoby. Dle názoru vlastníka pozemku č. parc. 479/21 se jedná o návrh diskriminační, a dle názoru zpracovatele této námítky i urbanisticky zcela nevhodný a logickému rozvoji obce zcela cizí, navíc zábor v jeho odůvodnění nedostatečně odůvodněný, neboť bytová výstavba není zcela jednoznačně v daném případě a daném místě nezbytná a taková, u které by bylo možno akceptovat, že veřejný zájem převažuje nad zájmem ochrany ZPF, nad zájmem zachování krajinného rázu, o respektování základních pravidel územního plánování a urbanismu ani nemluvě.

Původně byl pozemek č. parc. 479/21, k. ú. Lochkov, ve své jižní části částečně navrhován pro využití k nepodstatnému rozšíření zástavby izolovanými rodinnými domy rozšířením půdorysu obce směrem severním v souladu a v návaznosti na stávající půdorysné, prostorové a dopravní uspořádání sídla a prostupnost území, a byla navrhována i jeho logická parcelace pro variantně 12 nebo 25 rodinných domů, při navrhované nové místní pozemní komunikaci; v části pozemku, kde je veden výskyt kvalitnějších půd II. třídy, bylo možno využití přizpůsobit tak, že by území mohlo být stanoveno pro

účely, kdy veřejný zájem rozvoje obce by převážil nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, neboť by tato část byla věnována na uspokojení zcela nedostatečných ploch pro sport a oddych veřejnosti v obci (venkovní hřiště, park). Podklad měl být využit pro změnu Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy v souladu se schválenou původní urbanistickou studií a souhlasem Městské části Praha - Lochkov. Ke změně již nedošlo, neboť pořizování změn dosud platného územního plánu bylo pozastaveno s ohledem na probíhající projednávání návrhu nového územního plánu Prahy.

V návrhu nového územního plánu k (prvému) veřejnému projednání byla tato koncepce prakticky zohledněna s možností umístit menší počet izolovaných rodinných domů (cca 12 RD), byť byla tvarově poněkud méně příznivě tvarována a podrobněji studijně neověřena. Podrobnějším náčrtem možného řešení parcelace, zhotoveným zpracovatelem této námítky, bylo zjištěno, že by do zastavitelné plochy navržené v této fázi pořizování nového územního plánu (na části pozemku č. parc. 479/21, k. ú. Lochkov, přilehlé k hranici zastavěného území), bylo možno umístit cca 12 izolovaných rodinných domů, za respektování II. třídy ochrany ZPF, s jejím minimálním záborem pro logické dosažení pozemků nových RD novou místní obslužnou komunikací úsporné šířky.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Návrh ploch v těchto místech je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle stavebního zákona. Tímto návrhem ploch, které jsou v MPP vymezeny ve verzi pro opakované veřejné projednání, je bezpečně zajištěno, že nedochází k porušení zásady o srůstání obcí v okrajových částech Prahy, která vychází z nadřazené územně plánovací dokumentace (ZÚR), a k záboru nejkvalitnějších půd, který by musel být odůvodněn převažujícím veřejným zájmem. Návrhem ploch je chráněna kvalita otevřené krajiny, kdy dochází k logickému zarovnání hranice zastavitelného území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného

území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku

podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3033350

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 509

Podatel | **United Architect Studio, s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02A10

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9cf8jcmg

Lokalita | 929

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 2 / Připomínka

Vyjádření

V souladu se všemi výše uvedenými zjištěními a v návaznosti na předchozí koncepcí lze doporučit následné schéma a tvar zástavby (rozšíření obce), které by nebylo konfliktní, za předpokladu kvalitního odůvodnění záboru ZPF převážně nechráněných tříd, a za předpokladu, že by nízké bytové domy, které by nenarušily ráz obce, a které jsou zmíněny v materiálech zhotovitele návrhu nového územního plánu Prahy, byly v minimálním počtu situovány směrem k centru zástavby (u křižovatky ulic Ke Slivenci a komunikace č. parc. 711, kde by mohla být situována i místní prodejna základního potravinového i nepotravinového sortimentu). Školské zařízení pro obec by bylo možné vhodně situovat v okrajové klidové ploše, jak je uvedeno v následném schématu (vložené situaci). Bezpochyby by se tím docílilo řešení, kde by školské zařízení nevstupovalo zbytečně do chráněných bonit, nebylo by zástavbě vzdálené a přístupné přes obchvatovou komunikaci obce z MUK směrem na horní Radotín, a velkou část pozemku by nezabírala ochranná pásma technické infrastruktury včetně stožárového vedení VVN.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a

v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Návrh ploch v těchto místech je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle stavebního zákona. Tímto návrhem ploch, které jsou v MPP vymezeny ve verzi pro opakované veřejné projednání, je bezpečně zajištěno, že nedochází k porušení zásady o srůstání obcí v okrajových částech Prahy, která vychází z nadřazené územně plánovací dokumentace (ZÚR), a k záboru nejkvalitnějších půd, který by musel být odůvodněn převažujícím veřejným zájmem. Návrhem ploch je chráněna kvalita otevřené krajiny, kdy dochází k logickému zarovnání hranice zastavitelného území.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3033678

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 509

Podatel | **United Architect Studio, s.r.o.**

Zastupuje | 51 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWWS5

Identifikátor podání Portálu Pražana | fj5cn7nf

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Nový Územní plán hlavního města Prahy nesplňuje ustanovení starého stavebního zákona ani nového stavebního zákona a jejich prováděcích vyhlášek, neboť si Hlavní město Prahy stanovilo k obsahu dokumentu pravidla, které nebyly a nejsou v souladu s těmito nadřazenými obecně platnými právními předpisy (v souladu se zákonem).

Odůvodnění

Hlavní město Praha, Magistrát hlavního města Prahy, Odbor územního rozvoje, zveřejnil dne 20. 10. 2025 veřejnou vyhláškou o konání opakovaného veřejného projednání (oznámením) konání opakovaného veřejného projednání Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu Prahy), ke kterému lze dle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon (v současnosti neplatný stavební zákon, dále jen „starý stavební zákon“), ve spojení s § 172 odst. 1 a 5 a § 39 odst. 1 Správního řádu nejpozději do 7 dnů ode dne druhého termínu opakovaného veřejného projednání, tj. do 03. 12. 2025 včetně, uplatnit stanoviska, připomínky a námítky k vystavenému návrhu Metropolitního plánu Prahy (MPP) a stanoviska a připomínky k vystavené dokumentaci VVURÚ.

Vzhledem k tomu, že současně platné i předchozí právní prostředí stavebních zákonů nezná a nedefinuje metropolitní plán, nýbrž pouze územní plán, je nadále v následném textu této námítky místo názvu Metropolitní plán užíván název „nový Územní plán hl. m. Prahy“.

Námítky k územnímu plánu mohly podávat v souladu s § 52 odst. 2 starého stavebního zákona pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Při podání námítky je nutné uvést odůvodnění, údaje podle katastru

nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námítkou. Připomínky k vystavenému návrhu Územního plánu hlavního města Prahy mohl v souladu s § 52 odst. 3 starého stavebního zákona podat každý.

Vyhláška o konání opakovaného veřejného projednání nového Územního plánu hl. m. Prahy s ohledem na přechodné ustanovení § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona (v současnosti platného stavebního zákona, dále jen „stavební zákon nový“), ve znění pozdějších předpisů, obsahuje poučení, že se pořizování územního plánu dokončí podle dosavadních právních předpisů, tedy dle stavebního zákona starého. Pořizování zemního plánu je stanoveno v ustanoveních § 52 a následných starého stavebního zákona, je jimi stanoven a bezesporu po právní stránce dle výkladu ministerstva pro místní rozvoj i dalších dostupných právních výkladů nového stavebního zákona myšlen postup pořizování.

Zmíněný odstavec (9) nového stavebního zákona stanoví, že: (9) Bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (01.01.2024) zahájeno veřejné projednání nebo opakované veřejné projednání návrhu územního plánu nebo jeho změny nebo regulačního plánu nebo jeho změny (prvé veřejné projednání proběhlo od 26. 04. do 30. 06. 2022, tedy lze postupovat v pořizování dle starého stavebního zákona), dokončí se podle dosavadních právních předpisů. Z poučení obsaženého ve vyhlášce i z výše uvedeného vyplývá, že projednávání se dokončí procesem podle dosavadních právních předpisů, tedy postupem stanoveným starým stavebním zákonem, nikoliv však, že by obsah územního plánu měl být v rozporu se současně platnými právními předpisy.

To tedy neznamená, že náležitosti dokumentu by mohly být v rozporu s platným právním prostředím (nový stavební zákon a příslušné vyhlášky k tomuto zákonu). V právní rovině by tedy nový územní plán měl být projednáván postupem stanoveným starým stavebním zákonem (dnes neplatným), avšak obsahově by měl být zhotoven v souladu s platným stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami (dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, a zejména jeho přílohy č. 8, dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, a vyhlášky č. 146/2024, o požadavcích na výstavbu). To se nestalo.

Navíc návrh nového Územního plánu hl. m. Prahy nebyl zhotoven ani v souladu s předchozím dříve platným právním prostředím starého stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. Fyzické či právnické osoby nebo jejich skupiny nemohou stanovit pravidla (zde konkrétně o obsahu a formě územního plánu) odlišně od obecně platného právního prostředí, respektive v rozporu s tímto právním prostředím,

obecně platným pro celou Českou republiku. Sice to nebrání vzniku jakéhokoliv dokumentu (v daném případě nazvaného Metropolitní plán), avšak pokud nemá tento plán náležitosti stanovené ať starým dnes již neplatným právním prostředím, nebo prostředím současně platným, nemůže se stát dokumentem, který bude oficiálním a platným pro řízení o změnách v území.

Dle § 194 starého stavebního zákona mohlo Hlavní město Praha stanovit nařízením obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, nikoliv však na obsah závazných částí územního plánu předepsaných tehdy platnými právními předpisy.

Územně plánovací dokumentace musí být vždy zpracována tak, aby vyhovovala platnému právnímu prostředí, což nový územní plán nesplňuje, a nesplňoval by, ani pokud by zůstalo právní prostředí novým stavebním zákonem a jeho novými prováděcími vyhláškami nezměněné. Soudy budou muset při rozhodování o sporech, daných rozhodnutími dle nového územního plánu Prahy, pokud by byl Hlavním městem Prahou vyhlášen jako platný dokument, k uvedeným nedostatkům nového územního plánu přihlídnout.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Podatel tvrdí, že pořizovatel pokračuje v pořizování MPP podle neúčinné právní úpravy (stavebního zákona č. 183/2006 Sb.), ačkoli opakované veřejné projednání bylo zahájeno až po 1. 7. 2024, tedy po nabytí účinnosti nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. Podatel přitom vychází z výkladu, že § 323 odst. 9 NSZ výslovně zmiňuje fázi opakovaného veřejného projednání jako samostatnou podmínku pro postup dle dosavadní úpravy, a dovozuje, že pokud tato fáze nebyla zahájena před 1. 7. 2024, měl pořizovatel přejít na novou právní úpravu. Tento výklad pořizovatel odmítá.

Veřejné projednání MPP probíhalo od 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022. Dle § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (NSZ), se pro účely přechodných ustanovení v části dvanácté hlavě II dílu 2 za den nabytí účinnosti tohoto zákona považuje 1. 7. 2024. Jelikož tedy bylo projednání MPP zahájeno přede dnem nabytí účinnosti NSZ, dokončí se s ohledem na přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ pořizování MPP dle dosavadních právních předpisů, tedy dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích předpisů. Viz podrobněji textová část odůvodnění návrhu MPP, kapitoly 3 a 4.

Námítka

ID 3033679

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 509

Podatel | **United Architect Studio, s.r.o.**

Zastupuje | 51 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWWS5

Identifikátor podání Portálu Pražana | fj5cn7nf

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

Vyhláška o konání opakovaného veřejného projednání nového Územního plánu hl. m. Prahy obsahuje poučení, že „Upravený návrh nového Územního plánu hl. m. Prahy se podle § 53 odst. 2 věty třetí starého stavebního zákona v opakovaném veřejném projednání projednává v rozsahu těchto úprav – měněných částí.“

Odůvodnění

Pro kvalitní návrh územního plánu i podrobnější dokumentace je vždy obecně nezbytné znát historii místa, podrobně se s územím i jeho okolím seznámit, znát jeho současné užité podmínky a problematiku, problémy obyvatel, a znát a respektovat základní pravidla urbanismu a územního plánování pro vyvážený („udržitelný“) územní rozvoj, nepoškozující stávající hodnoty a život i vlastnictví obyvatel, a řešící / napravující nedostatky, které mohly nastat přímo v době výstavby, v následném období vývojem potřeb, nebo případně v kombinaci těchto faktorů, jak se to jeví u sídliště Modřany a u lokality, která je předmětem námitek. Je pravděpodobné, že lokalitu, která je předmětem námitek, a její regulativy, řešily osoby, které těmito vědomostmi nedisponovaly, nebo byly ovlivněny vůlí objednatele / pořizovatele územního plánu (Hlavním městem Prahou), který bez ohledu na stávající obyvatele a jejich základní podmínky a potřeby spokojeného bydlení se zřejmě snaží pozemky vytěžit pro sebe či spřízněné velké developery, které problémy obyvatel sídliště nezajímají (názor stávajících obyvatel).

Námítka je uplatněna, neboť se oproti návrhu územního plánu Prahy (Metropolitního plánu Prahy) návrh změnil (parkoviště se dostala oproti verzi předložené k prvnímu veřejnému projednání do zastavitelné a transformační plochy), byť (jak bylo uvedeno výše) je zpracovatel námitek jiného právního názoru na výklad § 53 odst. 2 věty třetí

starého stavebního zákona, a námítky by vlastníci uplatnili, i kdyby byl návrh v prvním předkladu (k prvému veřejnému projednání) stejný s návrhem ke druhému veřejnému projednání. Důvod změny oproti předchozímu projednávanému stavu (tj. vůči stavu předloženému k prvému veřejnému projednávání návrhu nového územního plánu hl. m. Prahy) v odůvodnění dokumentu předloženého k druhému veřejnému projednávání není obsažen, a není komentován, což je rovněž pochybení v procesu pořizování. Pokud je v územním plánu provedena změna, měl by být znám její důvod, a měl by existovat i výkres, který by obsahoval jen změny vůči předchozímu návrhu (všechny změny). Doložena jsou pouze rozdílová schémata v měřítku 1:100 000, změny textů oproti předchozímu znění nelze dohledat.

Navrhované úpravy nebudou dle názoru zpracovatele námitek takového zásadního významu, aby bylo nutno opakovat veřejné projednávání (vést třetí veřejné projednávání), neboť vlastníkem pozemků, na kterých by byla úprava návrhu provedeno, je Hlavní město Praha (objednatel a pořizovatel nového územního plánu - Metropolitního plánu), a návrhem by stávající práva k pozemku a jeho současnému využití stanovenému a stabilizovanému právními dokumenty nebyla omezena.

Text námitek byl zpracován dle podrobných znalostí stávající situace v sídlišti Modřany, která je zpracovateli námitek velmi dobře známa, neboť v lokalitě bydlí, a rovněž dle názorů a požadavků vznesených na diskusi s obyvateli, která na sídlišti proběhla, tedy není jen názorem vlastníků, kteří zpracovatele podáním námitek pověřili.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

ÚP je koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna, jak přímo plyne z citované zákonné úpravy. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté legalizaci stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v ÚP představují projev koncepčního rozhodnutí obce o budoucím uspořádání území,

nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil ÚP nezákonným nebo věcně nesprávným.

Pro dané území platí, že vymezení transformační plochy obytné je navrhováno na základě výsledků veřejného projednání z důvodů předpokládané koordinace rozvoje nejbližšího okolí Sofijského náměstí.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu,

že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz?usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v?udržitelném rozvoji daného území.

Návrh MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány. Náležitosti návrhu MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení § 43 odst. 6 stavebního zákona). Základní obsahové náležitosti vymezuje § 43 stavebního zákona. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 3 a 4 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. ve spojení s její přílohou č. 7. Návrh MPP z těchto požadavků plně vycházel. Dále podrobněji viz příloha P.165 kapitoly 15 textové části odůvodnění

Problematika nedostatečného odůvodnění byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Odůvodnění bylo mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním dopracováno, doplněno a aktualizováno. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Budou

však dále provedeny další dílčí úpravy a dopracování odůvodnění v těch pasážích, kde je nutná aktualizace a kde bylo ev. shledáno, že by pro jednoznačnost a vyšší vypovídací hodnotu textu bylo vhodné odůvodnění rozšířit. Bude provedena celková revize a cizelace odůvodnění návrhu MPP mezi opakovaným veřejným projednáním a vydáním.

Námitka

ID 3033680

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 509

Podatel | **United Architect Studio, s.r.o.**

Zastupuje | 51 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWWS5

Identifikátor podání Portálu Pražana | fj5cn7nf

Lokalita | 540, 134, 538

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | 3 / Připomínka

Vyjádření

Návrh nového Územního plánu hl. města Prahy doznal oproti předchozímu stavu k prvému veřejnému projednávání změny ve využití území sousedícího s pozemky ve vlastnictví výše uvedených osob, které z pohledu vlastníků jsou dopadem na jejich vlastnictví významné (určení nového prostoru k výstavbě na místě parkovišť, a oproti verzi ke společnému jednání zvýšení podlažnosti na 12 NP), ale z pohledu pořizovatele mohou být hodnoceny jako přehlédnutelné a nevýznamné, dokonce i logicky doplňující základní stanovenou koncepci pro sídlištní lokalitu. S ohledem na vše výše uvedené vlastníci požadují, aby níže uvedené námitky nebyly z vyhodnocování opakovaného veřejného projednání návrhu nového Územního plánu hl. m. Prahy vyloučeny jako námitky uplatněné v rozporu s právními ustanoveními, námitky nezásadní či nepodstatné, a aby jim bylo vyhověno, i když je všeobecně známa politická vůle nový územní plán hl. města Prahy již bez dalších opakovaných procesních kroků schválit v podobě, jak byl k druhému (opakovanému) veřejnému projednávání předložen.

Odůvodnění

Jak je patrné z níže vložených výřezů výkresů návrhu nového územního plánu hl. města Prahy (Metropolitního plánu Prahy) předložených k prvému veřejnému projednávání (prvý výřez) a k druhému (opakovanému) veřejnému projednávání (druhý výřez), obsahujících stejné jevy (hlavní výkres), došlo v území přímo sousedícím s územím, kde pozemky a stavby na nich vlastní výše uvedení vlastníci, ke změnám návrhů, které jejich vlastnictví významně poškozují.

Obr.: Srovnání návrhů k společnému jednání, k prvnímu a ke druhému veřejnému projednávání.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov)

a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3033681

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 509

Podatel | **United Architect Studio, s.r.o.**

Zastupuje | 51 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWWS5

Identifikátor podání Portálu Pražana | fj5cn7nf

Lokalita | 540, 134, 538

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | 4 / Připomínka

Vyjádření

Novým návrhem územního plánu hlavního města Prahy ve verzi k druhému (opakovanému) veřejnému projednávání bylo připuštěno zrušit všechna stávající parkoviště osobních vozidel nezbytná pro existující zástavbu rozsáhlé části sídliště Modřany (kde mělo dojít k zabezpečení dopravy v klidu pro stávající sídlištní zástavbu bytovými domy, navíc i ke zkapacitnění počtu míst výstavbou hromadných garáží, aby byla potřeba dopravy v klidu saturována), byť jejich náhrada na jiném místě sídliště nebo v podzemí novostaveb není reálná), a na jejich místě bylo připuštěno od společného jednání vybudovat nové bytové domy o 12 NP, s drobnými komerčními prostory v prvním nadzemním podlaží, možnostmi bezpochyby neuspokojující výměrami současné potřebné, a tedy ani zvýšené dnes již vyčerpané či přečerpané kapacity občanského vybavení, a dále bylo připuštěno navýšit dopravní zátěže již dnes kapacitně vyčerpané sběrné komunikace Československého exilu a komunikačního skeletu navazujícího. Návrh využití předmětné plochy zcela pomíjí nezbytnost řešit dopravu v klidu pro stávající sídliště, nepředepisuje náhradu za existující parkoviště, která byla povolena jako součást sídliště Modřany, nekalkuluje a neukládá potřebné zvýšení kapacit veřejné infrastruktury, zejména veškerého občanského vybavení a služeb obyvatelům (školství, kultury, zdravotnictví, sociální péče apod.) dle obvyklých a běžně užívaných praxí ověřených urbanistických ukazatelů, a to ani v textu, ani vymezením ploch. To jsou základní pochybení, ke kterým by na úseku územního plánování nemělo v žádném případě docházet.

Odůvodnění

Území západně od pozemků namítajících vlastníků i území jejich vlastnictví situováno při hlavním vjezdu a vstupu do rozsáhlé lokality

sídlištní struktury – obytného okrsku (jakožto základního organizačního útvaru sídliště) sídliště Modřany, a je součástí II. lokality výstavby sídliště Modřany, stavby B2 až B5, o původním plánovaném a povoleném počtu 4165 bytových jednotek (tedy okrsku o cca 12 000 obyvatelích), která byla ve výstavbě v letech 1979 až 1983 dle projektu J. Kalouse, M. Kratochvíla, a kolektivu Pražského projektového ústavu (PPÚ), a která byla v následných letech a je průběžně až do současnosti zahušťována další poměrně rozsáhlou zástavbou bytových domů zejména v okolí již stabilizovaných částí panelové výstavby, vždy bez adekvátního zvyšování potřebných kapacit veřejné infrastruktury a bez řešení reálných soudobých potřeb dopravy v klidu (navýšení parkovacích míst nepokrývá obvykle soudobé reálné potřeby nově vznikajících bytů, a na stávající plochy pro parkování tak vznikají další tlaky, byť je předepsaným hodnotám obvykle v návrhu nové zástavby vyhověno).

Území sídliště, ve kterém se nacházejí pozemky ve vlastnictví osob uplatňujících námitku i pozemky, k jejichž navrženému využití námitky směřují, bylo pokryto rozhodnutím o umístění stavby čj. ÚHA 6815/76 ze dne 29. 06. 1978, a stavby dle tohoto územního rozhodnutí a následně úředně potvrzených koordinačních zastavovacích situací byly realizovány, tedy území, které je předmětem námitek, nelze považovat za nově zastavitelné, ale za území zastavěné, stabilizované právním stavem právoplatných platných územních rozhodnutí a stavebních povolení, dle kterých byly stavby včetně staveb parkovišť realizovány. Vlastník pozemků může navrhopvat změny oproti tomuto povolenému a realizovanému stavu, ale vzhledem k tomu, že parkoviště byla situována pro uspokojení potřeb sousedních ploch a budov na nich, a jsou plně svázána s funkčním využitím celé lokality, měl by být současně vázán povinností, pokud na místě těchto parkovišť hodlá území využívat pro jiný účel, zajistit zcela adekvátní a rovnocennou náhradu stejných užitných a urbanistických vlastností a stejných kapacit za stejnou úhradu. Podmínky stanovené návrhem nového územního plánu Prahy však tuto právní kontinuitu a jistotu neposkytují.

Obr.: Rozhodnutí o umístění stavby 29. 6. 1978

Parkoviště, která byla situována při vjezdu do stavby B2 od sběrné třídy / ulice dnes zvané Československého exilu, dříve ulice Pětiletky, pro uspokojení potřeb dopravy v klidu pro předmětné sídliště, zejména stavby kolem ulic Botevova, Pejevové, zde byla situována záměrně, jednak pro významný záchyt osobních vozidel při hlučné komunikaci, tj. aby provoz nezpůsobil významnější ruch a dopravní rizika uvnitř obytného území sídliště, a jednak jako vhodné využití plochy, rezervované pro budoucí výstavbu stanice metra trasy D, viz text výše uvedeného rozhodnutí, podmínka č. 11): „Pro výhledovou stanici metra zajistit možnost umístění vstupů do stanice směrem k centru (severní hlavové vstupy) a vytvořit podmínky pro

jejich napojení na stanici tramvajové trati; inženýrské sítě napříč centrem přizpůsobit územní rezervě pro výhledovou trasu metra a její stanici.“ Předmětná parkoviště pro osobní automobily v lokalitě, jejíž návrh využití v novém územním plánu je předmětem námitek obyvatel, na pozemcích č. parc. 4400/380 a 4400/387, k. ú. Modřany, ve vlastnictví Hlavního města Prahy, současně slouží k pokrytí potřeb dopravy v klidu pro přilehlé území s dvanáctipodlažními bytovými domy při ulicích Botevova, Pejevové, K Vltavě, o celkovém počtu více než 1000 bytů, přičemž je nutno poznamenat, že na pozemních komunikacích přilehlých k domům uvnitř sídliště jsou situována kolmá stání pouze v počtu desítek, a obyvatelé kromě uvedených kapacitních parkovišť parkují po obou stranách komunikací podélně mimo vyznačená a realizovaná stání, takže většinou nákladní automobily pro svoz domovního odpadu nebo HZS mají při průjezdu velké problémy, neboť pozemní komunikace nebyly určeny k podélnému odstavu a parkování osobních automobilů. S danou situací jsou spokojeni jen příslušníci městské policie, neboť mohou na účtech Městské části hromadit nemalé částky za chybné parkování.

Zmíněná hromadná kapacitní parkoviště jsou vedena pod názvy Parkoviště Botevova, Hlídané parkoviště Botevova 1, Hlídané parkoviště Botevova 2, Parkoviště K Vltavě a Parkoviště Pejevové, a mají celkovou kapacitu odstavu osobních vozidel více než (cca) 380 stání, i z tohoto počtu stání a počtu bytů jen přilehlých k parkovištím bez větší možnosti parkování je ilustračně zřejmý rozsáhlý nedostatek parkovacích míst a tedy významný (obecně známý) problém v urbanismu území.

Ve výše citovaném územním rozhodnutí II. lokality Modřany byly vymezeny plochy pro odstav osobních automobilů obyvatel sídliště a jejich následné zkapacitnění výstavbou hromadných garáží na místě těchto parkovišť, a bylo dále stanoveno (podmínka č. 33): „Odstavná stání v garážích a na volných plochách řešit na stupeň automobilizace 1:3.“ Již v brzké době po výstavbě sídliště bylo ale zjištěno, že navržený počet stání dle stupně automobilizace 1:3 nedostačuje reálným potřebám a reálnému stupni automobilizace, který se postupně měnil k neprospěchu existence volných míst, kromě toho v sídlišti ani nebyl reálně splněn požadavek stupně automobilizace 1:3 s argumentací investora (Výstavba hlavního města Prahy), že se deficit vyřeší výstavbou hromadných garáží, avšak dodnes se investor, který by byl motivován ziskem z výstavby hromadných garáží nenalezl, a velké plochy parkovišť při výše uvedeném okraji území nemohly být pro výstavbu garáží ani využity, neboť se zde očekávala v budoucnu výstavba stanice metra z povrchu, nikoliv ražením. Zahušťování sídliště bez adekvátního řešení otázky zabezpečení dopravy v klidu / navýšení počtu odstavných míst pro stávající i nové objekty vedly k tomu, že v současné době je život obyvatel sídliště zcela degradován nedostatkem parkovacích míst, přičemž potřeba parkovacích míst od

doby, kdy bylo navrhováno sídliště (cca 1 osobní vozidlo na 3 obyvatele) se navíc změnila na současnou potřebu 1 parkovací místo na jednu osobu včetně započtení osob nedisponujících oprávněním řídit vozidlo / dětí. Pro pokrytí odstavu vozidel obyvatel sídliště by bylo potřeba cca trojnásobně většího počtu stání, než je tomu v současnosti. Prakticky všechny pozemní komunikace sídliště jsou obestavěny automobily tak, že je ponechán jeden jízdní pruh, a tedy umožňují dopravu kyvadlovou po úsecích mezi křižovatkami, přesto již v odpoledních hodinách při návratu obyvatel z práce není kde osobní vozidla odstavit. Městská část Praha 12 se od tohoto problému svých obyvatel (voličů) distancuje.

Stálé zahušťování modřanského prostoru a okolí sídliště novou a novou bytovou zástavbou způsobilo, že kapacita pozemní komunikace Československého exilu byla zejména v období ranních a odpoledních dopravních špiček zcela vyčerpána a na komunikacích se tvoří kolony. V podmínce č. 6 rozhodnutí o umístění stavby č. ÚHA 6815/78 bylo uloženo, že „parametry sběrných komunikací a křižovatek budou navrženy na maximální prognostické intenzity dopravy vycházející z takového počtu obyvatel a pracovních příležitostí, který je udáván pro příslušné období (etapu).“ To se skutečně stalo, a městská třída Československého exilu byla v souladu s podmínkou ÚR navržena s ohledem na tehdy kalkulované dopravní pohyby z motorových vozidel a povolenou kapacitu sídliště o 2 x 2 jízdních pruzích, tedy jako čtyřpruhová, prostorově (například pruhem zeleně) nedělená. Dalším významným průběžným navyšováním kapacit bydlení v lokalitě, ale i v širším okolí, neprovedeným zkapacitněním ulice Modřanské - komořanské a odmítnutím jejího mimoúrovňového napojení v Komořanech na Pražský okruh, dříve vnější dopravní okruh (na vině je opět politické vedení MČ Praha 12) se stalo, že kapacita ulice Československého exilu je vyčerpána, navíc je omezená vodorovným dopravním značením tak, že v každém směru k dispozici je průběžně průjezdný jen jediný dopravní pruh. Přitom již v roce 2000 byla intenzita dopravy v úseku Lhotecká - Československého exilu (měřený úsek mezi uzly 4068 – 4097) o hodnotě 16 770 vozidel v pracovním dni, a k současné době (2024) vzrostla intenzita pohybů vozidel přes 20 000 všech vozidel (optimální kapacita jednoho jízdního pruhu je obvykle uváděna o max. počtu 6 000 vozidel, dvou pruhů o 12 000 vozidlech, přičemž doprava má být regulována, aby bylo možno přecházet komunikaci, nejlépe světelnou signalizací, nikoliv svedením do jednoho pruhu u přechodu); v současnosti je doprava na ulici Československého exilu regulována v obou směrech vodorovným značením a překážkami do jednoho pruhu a z ulice Botevovy nelze na hlavní komunikaci v období zvýšené ranní a odpolední dopravní intenzity vyjíždět kvůli kolonám nebo nepřetržitému proudu vozidel, případně lze vyjíždět riskantně.

Již v době realizace sídliště bylo v podmínce výše uvedeného územního rozhodnutí (ad podmínka č. 23) stanoveno: „Kapacitu ZDŠ přepočítat dle ukazatele 160 míst / 1000 obyvatel, u MŠ na 42 míst / 1000 obyvatel; nedostatek míst řešit zvětšením dispozice těchto objektů. Kompenzace nedostatku těchto míst v II. lokalitě převodem do III. lokality se nepřipouští.“ Nárůst obyvatel z nové výstavby, která deficit neřešila, a neuvážený prodej některých objektů školství Městskou částí Praha 12 po roce 1989 způsobil současnou kritickou situaci i ve školství, a to i za situace, kdy obvyklý urbanistický ukazatel užívá předpoklad 130 žáků na 1000 obyvatel, průměrný věk obyvatel sídliště se od jeho vzniku zvýšil a porodnost snížila.

Část II. lokality při křižovatce ulic Československého exilu (původně ulice Pětiletky) a Generála Šišky (původně ulice Kolarovova) - hlavní centrum sídliště Modřany - má v současnosti jednu výměrou a pro daný počet obyvatel nevyhovující prodejnu BILLA, přičemž se navíc původní obchodní dům a další stavby centra v sousedství mají demolovat ve prospěch vzniku dalších developerských bytů.

Za této urbanisticky a dopravně zcela neuspokojivé situace, kterou MČ Praha 12 dlouhodobě neřeší, návrh nového územního plánu hl. města Prahy navrhuje, aby předmětná lokalita „540 / Sídlíště Modřany Jih“ na vymezených zastavitelných a transformačních plochách byla doplněna zástavbou s ohledem na celkový charakter lokality včetně doplnění komerční a občanské vybavenosti, a výše uvedená existující parkoviště pro stávající sídliště se stala součástí plochy 411/540/2353, o výměře 69 301 m² nazvané „zastavitelná transformační a rozvojová plocha doplňující stávající strukturu“, způsob využití: obytný, s maximálním možným zastavěním 70 %, s požadavkem umístění parku a náměstí, a kde musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost. Přičemž jak je patrné, nadále se formou územní rezervy včetně koridoru počítá s trasou metra D, větev Nové Dvory – Poliklinika Modřany, která prochází prostor parkovišť této navržené zastavitelné a transformační plochy zřejmě nehluboko pod terénem s ohledem na terénní reliéf a ekonomii výstavby trasy, a současně je číslicí 12 zde připuštěna výška zástavby 12 nadzemních podlaží. V textové části regulativů není žádný regulativ, který by ukládal ponechat koridor pro budoucí stavbu trasy a stanice metra (obvykle je třeba poměrně rozsáhlá plocha pro výstavbu, nejen vymezený koridor) a neukládá ani žádné další podmiňující podmínky či regulativy, které by zajišťovaly náhradu a zajištění odstavu vozidel (parkovací místa) pro sídliště Modřany, pro které předmětná parkoviště slouží.

Návrh nového územního plánu hl. města Prahy se od verze návrhu k prvému veřejnému projednávání v předmětném prostoru jmenovaných pozemků změnil. Ke změnám dochází obvykle na podnět (námítky, připomínky) vlastníka pozemku nebo kohokoliv (dle

starého stavebního zákona). Obyvatelé (kdokoliv) k existujícímu využití podat připomínku nebyl motivován, tedy výše uvedení vlastníci jsou přesvědčeni, že návrh reaguje na námítky nebo požadavek současného vlastníka – Hlavního města Prahy.

Následný výřez výkresu návrhu nového územního plánu Prahy vymezuje lokalitu (její část), která je předmětem námitek; je vymezena červenou hranicí, pro čitelnost byla do výřezu vložena zpracovatelem námitek aktuální mapa katastru nemovitostí, neboť návrh neobsahuje čitelný podklad aktuální mapy katastru nemovitostí ČUZK s parcelními čísly, předepsaný právním prostředím.

Obr.: Výřez z MPP

V odůvodnění se výše uvedenými problémy a aspekty autoři návrhu vůbec nezabývají, zřejmě o problematice nebyli informováni nebo ji nezjistili, nebo ji ani nezjišťovali. V odůvodnění uvádějí, že

„...západní (předmětná) část lokality (lokality 540 / Sídliště Modřany jih) vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určena pro transformaci a rozvoj... Transformační a rozvojové plochy vymezené Metropolitním plánem Prahy jsou zde oproti stabilizovaným plochám v menšině a jejich naplněním se nepředpokládá výrazná změna charakteru lokality.“ Rozvoj připouští s odkazem na to, že se počet obyvatel od roku 1991 (59 840) snížil na 56 591, a předpokládají nárůst v předmětné

„stabilizované“ ploše na 69 000 obyvatel. Skutečnost, že ke zvýšení počtu obyvatel došlo a dochází a je i nově plánováno v okolí stabilizované / zastavěné plochy sídliště, není brána na zřetel, ani to, že i uvnitř sídelní struktury je centrum celého sídelního útvaru Modřany – Komořany plánováno zahustit novou bytovou zástavbou na místě obchodního domu a objektu pošty, kde mají být rovněž situovány výškové bytové domy s minimálním občanským vybavením v parteru, místo toho, aby byl prostor ponechán zejména pro občanské vybavení a pracovní příležitosti, se nepropisuje do potřeb (kapacit) veřejné infrastruktury, zejména dopravy a občanského vybavení.

Kritiku je nutno ještě vznést k umožnění dvanáctipodlažní zástavby v místě parkovacích ploch.

Text odůvodnění zní, že „Lokalita je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Strukturu lokality tvoří převážně volná zástavba solitérních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parkovými plochami (park ve volné zástavbě). Podlažnost zástavby má typicky dvě úrovně, vyšší zástavbu solitéru doplňují nízké areály. Struktura zpravidla nevytváří ulice a hranice stavebních bloků nejsou v území citelné. Systémy pěší a motorové dopravy jsou do velké míry

odděleny. Vymezením lokality s modernistickou strukturou Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy tohoto území.“

S touto charakteristikou lze souhlasit, s výjimkou, že nový územní plán Prahy chrání základní strukturální rysy sídlištní zástavby. Pokud by se v ploše parkovišť jednalo o jejich zrušení a doplnění dvanáctipodlažní zástavbou, pak je třeba konstatovat, že kompozice všech sídlišť je a byla tvořena zástavbou, která výškově obvykle gradovala v sídlištní struktuře osmdesátých a devadesátých let kolem nízkého centra (obvykle převážně dvoupodlažních staveb, jak je tomu i u zdejšího centra Modřan), avšak směrem k okrajům sídlištní lokality a zejména v kontaktu sídlištní zástavby a zástavby rodinných domů nebo dřevinných porostů modřanských údolí, ale i obvodových sběrných komunikací se zástavba snižovala, u sběrných komunikací obvykle navíc nebyla určena pro bydlení z důvodu značné dopravní a hlukové zátěže. Toto základní pravidlo by bylo dvanáctipodlažní zástavbou, kterou návrh nového metropolitního plánu připouští, porušeno, ostatně je porušeno i výškovou hladinou v centru, kdy se objekty vybavenosti tvořící ucelený nižší soubor staveb připouští návrhem nového územního plánu transformovat na výšku osmi podlaží, čehož již developeři dle dostupných informací využívají. Při okraji sídliště by zástavba, pokud by zde měla na místě parkovišť být situována, měla tvořit nižší podnož sídliště a přechodem k existující vysoké zástavbě citlivě reagovat na to, že v protilehlé poloze ulice Československého exilu jsou rozlehlé plochy převážně izolovaných rodinných domů. Struktura sídliště je otevřená, ale jižněji podél ulice Československého exilu je zástavbou tvořen, byť pro strukturu pražských sídlišť cizorodý, avšak již existující, doprovod této frekventované městské sběrné třídy obestavením komunikace novými bytovými domy o pěti nadzemních podlažích s drobnou komerční vybaveností v parteru při chodníku (vedením uliční a stavební čáry v jedné překrývající se linii). Jedná se o jiný, dřívější historizující městský způsob zástavby, kdy uliční veřejné prostranství bylo vymezeno průčelími budov, jejichž linie hmotou tvořila doprovod městské třídy. Zástavba tohoto typu odlišná od principů sídlištních kompozic byla připuštěna relativně v nedávné době (lokalita U Dubu realizovaná dle rozhodnutí o umístění stavby zn. VYST/53633/Št/2006 ze dne 25.09.2007 a jeho dalších změn zn. OVY/18886/2012/Št ze dne 17.01.2013, a OVY/11408/2017/Ve ze dne 19.06.2017, a zástavba navazující na tuto lokalitu realizovaná podél ulice Československého exilu). Pokud by tento princip měl být promítnut v pokračování i do území severněji od zmíněné zástavby, pak i v tomto případě by se mělo jednat o nízkopodlažní zástavbu do pěti nadzemních podlaží, nikoliv o zástavbu dvanáctipodlažní.

Pochopitelné by tedy z hlediska územního plánování snad ještě bylo, pokud by prostor parkovišť byl podél či těsně při městské třídě Československého exilu v návaznosti a s odkazem na výše zmíněný princip navrženo obestavět do výše 4 – 5 nadzemních podlaží objekty

s nebytovým využitím (navrhované bydlení při frekventované třídě je nevhodné), a směrem do sídliště byla ponechána plocha pro současné využití - parkování, kapacitně lépe využitá, například doplněná objekty parkovacích domů s podzemním i nadzemním podlažím, zajišťujícím dostatečnou kapacitu odstavení dopravy v klidu pro stávající potřeby rozsáhlé návazné sídlištní zástavby, s případnou či částečnou realizací zelených střech (rostlin v substrátu) pro možnost pobytu obyvatel v nízké zeleni, sportu či rekreace, i pro nezbytné hospodaření se srážkovými vodami jejich zachytem a spotřebováním na zálivku a vsakem v místě dopadu. Terasové uspořádání rovinných ploch parkovišť snižujících se postupně niveletou a mezilehlými svahy mezi nimi směrem k ulici Československého exilu by toto řešení podporovalo a vhodně využilo současné terénní konfigurace.

Navrhovaná dvanáctipodlažní zástavba by měla ještě další, pro stávající obyvatele negativní efekt. Obyvatelé blízkých panelových domů vynaložili náklady právě na to, aby měli výhled do nezastavěného území, ve vyšších podlažích do značné dálky směrem na Komořany, Zbraslav i Chuchli, a pokud by byly tuto nadstandardní výhodu z důvodu nové dvanáctipodlažní bytové výstavby ztratily, utrpěla by značně jejich tržní hodnota. Zpracovateli této námítky je známo, že na tento argument orgány územního plánování ani soudy neberou zřetel, nicméně ohleduplnost, profesní způsobilost a životní postoj a nelhostejnost projektanta by měla směřovat k výsledku, aby stávající hodnoty co nejvíce respektoval a ctil, byť je návrh obvykle cílen, aby dosahoval maximální urbanistické ekonomie a výtěžnosti tedy výnosů a zisku pro vlastníka. Zisk vlastníka by však neměl mít závažný dopad na urbanistické funkční a prostorové uspořádání a správné fungování města.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu

MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Vymezování parkovacích ploch či ochrana stávajících jsou pod podrobnost územního plánu a není tedy možné pro ně specifikovat pravidla. Vymezování jednotlivých parkovišť či parkovacích domů při řešení deficitu parkovacích kapacit je předmětem řešení podrobnějších územně plánovacích podkladů a dokumentací nebo následných řízení. Dle návrhu MPP je jejich umístění obecně přípustné, je-li v souladu s regulativy příslušných lokalit a ploch.

Pro nestavební plochy PVZ v modernistických strukturách platí, že přípustnost umístění budov pro dopravní infrastrukturu byla na základě výsledků veřejného projednání doplněna do znění čl. 94 textové části, současně byla na základě jednotlivých požadavků prověřena vhodná konkrétní umístění pro parkovací domy. Parkovací plochy je možné realizovat a parkovací domy je možné vystavět v souladu s využitím lokality, podobně jako podzemní garáže.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší).

Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy a k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3033682

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 509

Podatel | **United Architect Studio, s.r.o.**

Zastupuje | 51 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWWS5

Identifikátor podání Portálu Pražana | fj5cn7nf

Lokalita | 540, 538, 895, 976

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | 5 / Připomínka

Vyjádření

Připomínka k souběžně pořizované územní studii Modřany – Sofijské náměstí, předepisující v předmětném území záměry totožné s MPP. V následné situaci ze zadání územní studie Modřany – Sofijské náměstí je žlutě plnou čarou vyznačeno pořizovatelem vymezení řešeného území a žlutě čárkovaně hranice širšího území, doplněnou červenou čarou pak na základě diskuse zpracovatele této námítky s obyvateli sídliště minimální rozsah území, které by mělo být zahrnuto do kalkulací pro zajištění dostatečných kapacit veškeré veřejné infrastruktury pro stávající bytovou zástavbu.

Obr.: Rozšíření řešeného území územní studie Modřany – Sofijské náměstí

Odůvodnění

Předmětné území má být dle zadání zpracovaného Odborem územního rozvoje MHMP (03/2025, Ing. arch. Dagmar Koišová, dokument schválil ředitel Ing. arch. Filip Foglar), součástí územní studie zvané „Modřany – Sofijské náměstí“, a že toto zadání ani ve vlastním řešeném území, ani v širších vztazích neobsahuje úkol zabývat se náhradou existujících parkovišť, včetně řešení dopravy v klidu u přilehlého sídliště, ani kapacitami občanského vybavení, jejich nárůstem a jejich uspokojením, ani nárůstem dopravních intenzit na okolním sběrném systému pozemních komunikací z případné navrhované nové bytové zástavby, ani efektem odrazu hluku do okolního území, pokud by pozemní komunikace byla obestavěna jednostranně.

Zadání územní studie „Modřany – Sofijské náměstí“ vychází ze záměru obsaženého v návrhu nového územního plánu hl. m. Prahy

předkládaného k druhému veřejnému projednávání, a tedy i ze záměru vlastníka pozemku Hlavního města Prahy zastavět parkovací plochy sídliště, které jsou předmětem výše uvedených konkrétních námitek, dalšími dvanáctipodlažními bytovými domy, a předepisuje a hodlá navrhovat a potvrdit změny ve funkčním využití a v prostorové kompozici v rozsáhlém území podél východního okraje ulice Československého exilu a podél severního okraje ulice Generála Šišky, bez ohledu na to, že vzniklá existující struktura (včetně uspořádání hlavního centra sídliště Modřany) je již dokladem historického dědictví dochovaného (a nelze odsuzovat, že chybného) urbanismu sídlišť druhé poloviny minulého století umožňujícího kvalitní bydlení ve veřejné zeleni. Funkční a prostorové změny, které byly signalizovány a připuštěny v centru sídelního útvaru Modřan / Komořan, spočívající v likvidaci značných kapacit existujícího občanského vybavení ve prospěch bydlení, a změny původní kompozice a výškového uspořádání tohoto centra jsou dokladem, že kvalita urbanismu se vytrácí na úkor množství všech stávajících obyvatel sídliště a ve prospěch developerských záměrů, případně politických stran, které změny připustí.

Územní studie by měla naopak oproti záměrům prezentovaným v návrhu nového územního plánu Prahy prokázat a poukázat na to, že bydlení v předmětné ploše by bylo nevhodné, zejména v kontaktu s frekventovanou dopravně vytíženou sběrnou pozemní komunikací Československého exilu. Situovat a navrhovat bydlení do tichého a klidného prostředí je základním urbanistickým pravidlem, které by mělo být v územním plánování respektováno. Návrh nového územního plánu Prahy i zadání urbanistické studie však návrh bydlení umožňuje.

Zadání územní studie a její záměry byly prezentovány a obhajovány pořizovatelem studie i zástupci města a městské části na místě samém, a poměrně velké množství obyvatel sídliště (nejen výše uvedení vlastníci, podávající tyto námítky) bylo pochopitelně těmito záměry vlastníka – Hlavního města Prahy - velmi znepokojeno s vědomím, že zastání se u MČ Praha 12 Modřany nedočkají. Příslib, že územní studie bude s občany projednávána, dává tušit, že sice proběhne určitá debata nad navrženým řešením, ale ke změnám zadání a pořizovatelem Hlavním městem Prahou předepsaných výsledků nedojde.

Výše uvedená situace ze zadání studie by tedy měla být doplněna o území, které by mělo být do zadání a územní studie přidáno jako takové území širších vztahů, v němž budou spolu s potřebami případné nové navrhované či transformované zástavby kalkulovány dle urbanistických a dopravních ukazatelů i potřeby veřejné infrastruktury (zejména dopravní infrastruktury a občanského vybavení), a současně navrženo zajištění dostatečných kapacit této infrastruktury - občanského vybavení veřejného (zejména ve školství,

zdravotnictví, sociální péči) i občanského vybavení komerčního (zejména obchodu a služeb), i občanského vybavení sport, pro stávající i navrhované obyvatele, a dále zejména kalkulováno a zajištěno vhodné umístění dostatečných kapacit odstavu vozidel pro stávající i navrhované stavby, i případné rezervy pro zástavbu po etapách (ve výhledu), a jejich realizace ošetřena stanovenými regulativy. Případné nárůsty kapacit by měly být doloženy kartogramy zátěží z motorové dopravy v pohybu a úvahami, jak změnit současný problémový systém usměrňování dopravy v pohybu po ulici Československého exilu, aby byla využita její prostorová kapacita a nebyla doprava bržděna na úkor plynulosti.

(poznámka 2: v současnosti dle Pražských stavebních předpisů je dle § 25 jedno stání třeba zajistit k 85 m² hrubé podlažní plochy (HPP), přičemž HPP je definována v § 2 písm. c) tohoto nařízení. Z toho obecně vyplývá, že pro byt o výměře cca kolem 60 m² podlahové plochy - obvykle cca 2+1 – je v řešeném území umožněno kalkulovat, navrhovat potřebu a zajistit jen jedno parkovací stání na byt, což v současnosti neodpovídá reálnému skutečnému vlastnictví osobních vozidel, kde rodina vlastní a často i potřebuje k obyčejnému životu a zaměstnání dvě, někdy i tři osobní vozidla, jejichž vlastnictví nelze zakazovat nebo regulovat. Předpis je tedy stále v podstatě na úrovni osmdesátých let minulého století, kdy historicky platil výpočet 1:3 při zcela jiných podmínkách automobilismu a dostupnosti i současné potřebě osobních motorových vozidel. Je všeobecně známo, že toto nastavení bylo učiněno proto, aby se počet vozidel snižoval, využívalo se hromadných dopravních prostředků a město či městská část mohla vybírat poplatky za placené stání nebo pokutovat neplacené zaparkování v placených zónách na veřejných prostranstvích pozemních komunikací, ale pro obyvatele je to nekomfortní diskriminační řešení, napomáhající městům (městským částem) a developerům. Navíc je obvykle problematické zaparkovat, i když si parkování na komunikacích obyvatel platí. Ve výpočtu parkovacích míst by mělo být nejprve zjištěno, jaké jsou na sídlišti výměry HPP a čistých bytových ploch, a jaké jsou existující počty stání (s vyloučením parkování na pozemních komunikacích, které k tomu nemají stání vymezena), jaké počty jsou zajištěny, a kolik je stání chybějících při výpočtu dle PSP a dle reálných vlastnictví vozidel – předpokládaný stav cca 1:1).

(poznámka 3: zpracovateli námitek za vlastníky bytových jednotek Pejevové 3416 – 3418 je známo, že se záměrem dalšího zahušťování území a likvidace parkovacích stání jsou obeznámeni obyvatelé celé předmětné lokality až k ulici Rakovského, a budou proti těmto záměrům územní studie vystupovat, pokud tak neučinili již nyní formou uplatnění připomínek k MPP.)

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek je mířen k aktuálně pořizované Územní studii Modřany - Sofijské náměstí, která má samostatný proces včetně veřejného jednání, kde je možné uplatnit konkrétní připomínky. Nejedná se o požadavek k aktuálně projednávanému Metropolitnímu plánu.

Požadavek se svým obsahem vztahuje k jinému nástroji územního plánování, než je návrh MPP. Připomínky a námítky k jiným územně plánovacím podkladům a dokumentacím, které nejsou předmětem nyní projednávaného návrhu MPP, nelze v rámci tohoto procesu vypořádávat. Požadavky směřující k jiným nástrojům územního plánování podléhají samostatným postupům stanoveným právními předpisy; v rámci projednávání návrhu MPP k nim nelze přihlížet (§ 52 odst. 4 stavebního zákona). Dále podrobněji viz příloha P.213 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3033683

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 509

Podatel | **United Architect Studio, s.r.o.**

Zastupuje | 51 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWWS5

Identifikátor podání Portálu Pražana | fj5cn7nf

Lokalita | 540, 134, 538

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | (1/2) 6 / Přípomínka

Vyjádření

K prvnímu veřejnému projednání návrhu územního plánu Prahy (Metropolitního plánu) byl předložen výkres, kde parkoviště byla součástí zastavěného území stabilizovaného, neoznačeného červeným svislým šrafováním pro transformaci a zástavbu, a výšková hladina byla stanovena na 6 NP

Odůvodnění

Viz ID 3033679.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

V návrhu Metropolitního plánu, ve fázi veřejného projednání, byla v místě parkoviště stanovena výšková regulace 12RNP (ve východní části) a 2RNP (v západní části). Pouze v jižní části stávajícího parkoviště byl čtverec výškové regulace s hodnotou 6 RNP. Výšková hladina byla nastavena adekvátně, s přihlédnutím k okolní zástavbě (s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP se jedná o modernistickou strukturu, se stanovenou typickou podlažností 12 NP). Okolní zástavbu tvoří převážně bytové domy (12 NP východním směrem od stávající parkoviště).

Výšková regulace v Metropolitním plánu stanovuje rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží zástavby (RNP) včetně podrobných pravidel. Minimální výška zástavby se nestanovuje. Metropolitní plán stanovuje rozmezí podlažnosti, přičemž pro rozmezí podlažnosti 12, 15, 21 a 27 je pro zástavbu

zároveň stanovena maximální regulovaná výška budovy, tj. při rozmezí podlažnosti 12 (7–12 RNP) je výškový limit max. 40 m, což je v souladu s urbanistickou strukturou lokality.

V dotčeném území je paralelně pořizován Metropolitní plán a Územní studie Modřany-Sofijské náměstí, která je v tuto chvíli procesu pořizování ve fázi zpracování návrhu. Součástí řešeného území je mimo jiné i stávající plocha parkoviště. Lze předpokládat, že se územní studie, jakožto odborný územně plánovací podklad, bude podrobně zabývat prostorovým uspořádáním území včetně výškového uspořádání budoucí zástavby, a to s ohledem na charakter území a stávající urbanistickou strukturu.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně

plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří

podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3034077

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 509

Podatel | **United Architect Studio, s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR029LF

Identifikátor podání Portálu Pražana | kncn2ema

Lokalita | 126, 711, 833, 861

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Navrhuje, aby byl návrh nového územního plánu Prahy (Metropolitní plán Prahy) upraven tak, aby na části lokality 861 / Pod Ladronkou byla pro ideální vlastnosti tohoto území (návaznost na stávající zástavbu, na stávající dopravní a technickou infrastrukturu, a výhodnou ideální polohu na jižním osluněném svahu, v blízkosti rozsáhlých ploch parkové zeleně 833 / Ladronka apod.) vymezena zastavitelná obytná rozvojová plocha nižší obytné zástavby struktury zahradního města nebo struktury modernistické (zástavby viladomy v kombinaci s rodinnými domy) s podmínkou situování potřebného základního, případně částečně i vyššího občanského vybavení (obchodu, služeb, školství, zdravotnictví, sociální péče) a zelené infrastruktury s parkovou zelení a zelení ÚSES, propojenou se zelení lokality 833 / Ladronka.

Odůvodnění

Společnost United Architect Studio, s.r.o., je oprávněna dle výpisu z obchodního rejstříku Sbírky listin Ministerstva spravedlnosti a profesního obsazení mj. k vyhotovování územních plánů měst a obcí České republiky, k poradenské činnosti a zastupování osob v technických a právních věcech na úseku územního plánování a stavebního řádu.

Společnost je na základě plné moci ze dne 07. 12. 2022 zmocněna vlastníkem pozemků v k. ú. Motol a v k. ú. Smíchov, k zastupování při hájení jeho zájmů vyplývajících z jeho vlastnictví, jmenovitě k zastupování při úkonech souvisejících s územním plánováním – k zastupování při pořizování změn Územního plánu Prahy a nového Územního plánu Prahy, viz příloha tohoto podání.

Zastupovaný je s vlastníkem Hlavním městem Prahou, Mariánské nám. 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, dle LV 3409, k. ú. Smíchov, spoluvlastníkem (podíl 1/2) pozemků č. parc. 4221/11, 4221/35, 4221/36, 4221/37, 4227/1, 4227/2, 4227/6, 4229/1, 4231, 4233, 4234/1, 4234/2, 4234/3, 4235/1, 4235/2, 4235/3, 4235/4, 4235/5, 4236/1, 4236/2, 4236/3, 4236/4, 4236/5, 4237/1, 4237/2, 4237/3, 4237/4, 4237/5, 4252, 4253/1, 4253/2, 4253/3, 4253/4, 4253/5, 4253/6, k. ú. Smíchov (na LV nejsou zapsány žádné stavby, žádné jednotky, žádná práva stavby), viz situace níže:

Obrázek 1: Vyznačení dotčených parcel na mapě

dále je jediným vlastníkem dle LV 3406, k. ú. Smíchov pozemků č. parc. 4221/1, 4221/39, 4232/1, 4232/1, 4232/2, 4232/3, 4251, 4259/1, k. ú. Smíchov:

Obrázek 2: Vyznačení dotčených parcel na mapě

a dále je s vlastníkem Hlavním městem Prahou, Mariánské nám. 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, dle LV 348, k. ú. Motol, spoluvlastníkem (podíl 1/2) pozemků č. parc. 373/37, 538, 542, k. ú. Motol:

Obrázek 3: Vyznačení dotčených parcel na mapě

Hlavní město Praha, Magistrát hlavního města Prahy, Odbor územního rozvoje, zveřejnil dne

20. 10. 2025 veřejnou vyhláškou o konání opakovaného veřejného projednání (oznámením) konání opakovaného veřejného projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu Prahy), ke kterému lze dle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon (v současnosti neplatný stavební zákon, dále jen „starý stavební zákon“), ve spojení s § 172 odst. 1 a 5 a § 39 odst. 1 Správního řádu nejpozději do 7 dnů ode dne druhého termínu opakovaného veřejného projednání, tj. do 03. 12. 2025 včetně, uplatnit stanoviska, připomínky a námítky k vystavenému návrhu Metropolitního plánu Prahy (MPP) a stanoviska a připomínky k vystavené dokumentaci VVURÚ.

Vzhledem k tomu, že současně platné i předchozí právní prostředí stavebních zákonů nezná a nedefinuje „metropolitní plán“, nýbrž pouze „územní plán“, je nadále v následném textu této námítky místo názvu Metropolitní plán Prahy užíván název „nový Územní plán hl. m. Prahy“.

Námítky k územnímu plánu mohly podávat v souladu s § 52 odst. 2 starého stavebního zákona pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Při podání námítky je nutné uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námítkou. Připomínky k vystavenému návrhu Územního plánu hlavního města Prahy mohl v souladu s § 52 odst. 3 starého stavebního zákona podat každý.

Na základě vůle a pokynu výše uvedeného vlastníka / fyzické osoby podáváme tyto námítky: Obrázek 4: Vymezení území dotčeného námitkou (vyznačeno červenou linií)

Návrh nového územního plánu hlavního města Prahy k opakovanému veřejnému projednání předmětné území s vlastnictvím fyzické osoby uplatňující tyto námítky zahrnuje do plochy lokality MPP 861 / Pod Ladronkou.

Vlastník výše uvedených pozemků v návaznosti na realizovanou zástavbu prostorů Císařka I (zástavba při ulicích Lékařská, Jeřabinová, autor urbanistického řešení Ing. arch. J. Myška), a Císařka II (zástavba při ulici Na Císařce, autor urbanistického řešení Ing. arch. J. Myška, Ing. arch. O. Hájek, Prof. Ing. arch. J. Šafer) v návaznosti na jednání s MČ Prahou 5 a Magistrátem hlavního města Prahy opatřil na své náklady již v roce 2008 urbanistickou studii pro možnost pokračování této zástavby směrem východním a severovýchodním, ve které po dojednání s Městskou částí Praha 5 bylo navrženo vymezení funkčních ploch pro rozšíření nemocnice Na Homolce, občanské vybavení (MŠ), realizaci parkové zeleně včetně průchodu biokoridoru, a plochy pro zástavbu bodovými bytovými domy a rodinnými domy mezi ulicemi Na Císařce a Podbělohorská. V souladu s touto studií a příslibu změny územního plánu Prahy připustil přes své pozemky na žádost Hlavního města Prahy a investora metra zastupovaný vlastníkem realizaci tunelu pro kabely propojující stavbu rozvodny TR 110/22 kV ZÁPAD se zařízeními stavby metra, s tím, že tunel bude (a v současnosti už je) připraven i pro snesení současného stožárového vedení VVN 110 kV ze jmenované rozvodny směřující k Bílé Hoře na severozápad.

Vlastník tak přispěl k úspěšné realizaci prodloužení trasy metra A. Následně probíhala majetková jednání vlastníka o výměnách částí pozemků s Hlavním městem Prahou a provedení změny územního plánu Prahy bylo na čas odloženo. K návrhu změny bylo přistoupeno s odstupem, kdy se na základě různých měnících se požadavků radnice MČ Praha 5 zvažovala i aktualizace výše uvedené studie z roku 2008, následně však bylo dohodnuto, že vlastník požádá o změnu územního plánu sám, bez toho, aby se o změnu zasadil druhý vlastník podílu vlastnictví na pozemcích, Hlavní město Praha, s tím, že Hlavní město Praha žadatele zmocní, a případné úpravy studie vlastník dojedná s Městskou částí Praha 5 dle soudobých požadavků MČ Praha 5. Žádost zastupovaného vlastníka o vystavení zplnomocnění a souhlasu s podáním podnětu však byla vyřizována dlouhou dobu a ze strany MHMP bez odpovědi.

Vlastník výše uvedených pozemků v lokalitě Císařka, jejichž využití je předmětem této námítky, následně souladu s doporučením Magistrátu hlavního města Prahy, odboru územního rozvoje, podal a projednával v předmětném území podnět na změnu Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy vedený pod č. 65/2022, od roku 2022, bez souhlasu nebo pověření druhého vlastníka, Hlavního města Prahy, proces změny však nebyl dokončen, protože

v roce 2024 ukončil Magistrát hlavního města Prahy pořizování všech změn územního plánu včetně změn rozjednaných z důvodu pořizování nového územního plánu Prahy, a k návrhu měl připomínky. Vzhledem k tomu, že součástí žádosti o výše uvedenou změnu byl i požadavek vlastníka, aby současně byla změna zapracována do nového územního plánu, nepodával vlastník ve lhůtě určené pro podání námitek k prvnímu veřejnému projednání v roce 2023 žádné námítky, neboť očekával a předpokládal, že tehdy probíhající změna bude včas přijata a do Územního plánu SÚ hl. m. Prahy vložena, a zapracována i do nového územního plánu, neboť tak zněly přísliby druhého vlastníka pozemků, Hlavního města Prahy. Toto se však nestalo zejména z důvodů časových prodlev způsobených na straně Městské části Praha 5 (volby v roce 2022, změna zastupitelů, opakované seznamování s návrhem změny ÚP – s urbanistickou studií, s podnětem, opakované projednávání, vyjednávání, zaneprázdněnost i nezájem členů politického vedení MČ atd.). Městská část Praha 5 očekávala výhody, které nemohl vlastník bez účasti druhého vlastníka pozemků - Hlavního města Prahy – přislíbit nebo zasmělnit.

Tento výčet úkonů a postup vlastníka i jeho očekávání uvádíme z důvodu, aby námitka uplatněná k druhému opakovanému veřejnému projednávání nebyla odmítnuta s ohledem na to, že vyhláška o konání opakovaného veřejného projednání nového Územního plánu hl. m. Prahy obsahuje poučení, že „Upravený návrh nového Územního plánu hl. m. Prahy se podle § 53 odst. 2 věty třetí starého stavebního zákona v opakovaném veřejném projednání projednává v rozsahu těchto úprav – měněných částí.“

K tomuto poučení je třeba poznamenat, že dle výkladu právní kanceláře, kterou vlastník pozemků v předmětné věci kontaktoval, se jedná o právní výklad předmětného ustanovení právníky Hlavního města Prahy. Věta třetí odst. (2) starého stavebního zákona doslovně zní: „Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52.“

Neobsahuje tedy dodatek, obsažený ve vyhlášce o konání opakovaného veřejného projednání nového Územního plánu hl. m. Prahy, že by se mělo jednat pouze o měněné části. Výklad zní, že se jedná o dokumentaci změněnou oproti předchozí verzi, tedy že musí obsahovat ve všech částech dokumenty, ze kterých bude patrný rozsah úprav, a nikoliv, že by vlastníci nemohli uplatnit jakoukoliv námitku, kterou neuplatnili v předchozím kroku pořizování (u prvního veřejného projednání). Ustanovení starého stavebního zákona obsahuje odkaz na § 52, který v poučení vyhlášky o konání opakovaného veřejného projednání nového Územního plánu hl. m. Prahy byl vypuštěn, a který ve svém odstavci (2) zní, že „Námítky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce

veřejnosti“; není tedy obsaženo omezení, že by vlastníci nemohli uplatnit námítky k územnímu plánu jako celku, a mohli namítat jen k jeho měněným částem. Měněné části mohou mít souvislosti i s neměněnými částmi nebo je svými dopady ovlivňovat na hodnotě i užitnosti, a to i významně, a právní prostředí by mělo umožnit se vyjádřit ve stanovených termínech ke zveřejněnému dokumentu jako celku, a současně umožnit podat námítky nebo připomínky i k neměněným částem, pokud vlastníci promeškali původní stanovenou lhůtu, nebo se cítí poškozeni návrhem doloženým v opakovaném veřejném projednání, přestože dříve se návrhem poškození necítili (rozdíl v čase konání veřejných projednání návrhu nového územního plánu Prahy je více než 3 roky!). S ohledem na tento sdělený výklad advokátní kancelář si dovoluujeme žádat, aby námitka nebyla hodnocena jako právně nepřípustná. Návrh nového územního plánu Prahy obsahuje v předmětném území pro pozemky zastupovaného vlastníka toto funkční využití:

Obrázek 5: Dotčená část Metropolitního plánu, lokalita 861 Pod Ladronkou

Dle textové části krycího listu se jedná o lokalitu 861 / Pod Ladronkou, a stanovuje toto území jako území zastavitelné nestavební, typ struktury: parkové prostranství, pro rekreační účely pohybu v upraveném přírodním prostředí. K tomuto návrhu uplatňuje vlastník ve stanovené lhůtě námitku.

Navrhuje, aby byl návrh nového územního plánu Prahy (Metropolitní plán Prahy) upraven tak, aby na části lokality 861 / Pod Ladronkou byla pro ideální vlastnosti tohoto území (návaznost na stávající zástavbu, na stávající dopravní a technickou infrastrukturu, a výhodnou ideální polohu na jižním osluněném svahu, v blízkosti rozsáhlých ploch parkové zeleně 833 / Ladronka apod.) vymezena zastavitelná obytná rozvojová plocha nižší obytné zástavby struktury zahradního města nebo struktury modernistické (zástavby viladomy v kombinaci s rodinnými domy) s podmínkou situování potřebného základního, případně částečně i vyššího občanského vybavení (obchodu, služeb, školství, zdravotnictví, sociální péče) a zelené infrastruktury s parkovou zelení a zelení ÚSES, propojenou se zelení lokality 833 / Ladronka.

Přílohy:

Plná moc,

Informativní ukázka digitálního modelu komplex „Císařka“ s realizovanými etapami Císařka I a Císařka II a s navrhovanou III. etapou (pozemky Hlavního města Prahy a zastupovaného vlastníka) v roce 2008.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na

kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podatelem navrhovaná změna funkčního využití pozemku by znamenala jeho odnětí z PUPFL, neboť se jedná o lesní pozemek. MPP se obsáhle věnuje otázce vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa, a to zejména v kap. 14.2. odůvodnění. Naproti tomu podatel neuvedl přesvědčivé a zásadní argumenty, na základě nichž by bylo možné pozemek z PUPFL odejmout a změnit jeho funkční využití. Takový postup by proto byl v rozporu s § 14 odst. 1 lesního zákona, neboť vyjmutí pozemku z PUPFL by bylo v rozporu se zájmem na zachování lesa a právem na příznivé životní prostředí. Dále podrobněji viz příloha P.143 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana

a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035527

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 509

Podatel | **United Architect Studio, s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZX36H

Lokalita | 934, 263

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Vyjádření

Předmětem námítky je tedy žádost vlastníka, aby předmětné pozemky 329/17 a 329/18 byly odebrány z lokality 934 / Točná – Hrnčíře, a byly přičleněny k zastavitelnému území lokality 263 / Cholupice, tj. aby mohl být pozemek č. parc. 329/18 využit pro výstavbu jednoho izolovaného rodinného domu.

Odůvodnění

Pan xxx je v současnosti vlastníkem výše uvedených pozemků, které byly součástí nemovitosti, na níž byla umístěna lokalita izolovaných rodinných domů mezi ulicemi Ke Kálku a Podchýšská (výstavba byla povolena rozhodnutím o umístění stavby č.j. VYST/50076/Št./2006 ze dne 26. 04. 2007 pod názvem „Rozhodnutí o umístění stavby 16 RD včetně komunikací a sítí TV“).

Pozemek č. parc. 329/17, k. ú. Cholupice, byl výše uvedeným rozhodnutím stanoven a parcelován jako výhledové propojení ulice Ke Kálku kolmo k ulici Podchýšská, pozemek č. parc. 329/18, k. ú. Cholupice, nebyl předmětným územním rozhodnutím určen k zástavbě izolovaným rodinným domem, protože to tehdy platný Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy neumožňoval. Tehdejší vlastník celé lokality včetně jmenovaných pozemků, pan xxx, Hospodářská 176, PSČ 143 00, Praha 12, Točná, v roce 2007 požádal o změnu tehdy platného územního plánu, spočívající v nepodstatném rozšíření plochy OB o oba jmenované pozemky směrem východním, a podnět doložil kladným projednáním s Městskou částí Praha 12 a s příslušnými dotčenými orgány. Vzhledem k tomu, že tehdy vznikl koncept nového Územního plánu hl. m. Prahy (tzv. Koncept 09), bylo s pořizovatelem příslušným odborem Magistrátu hlavního města Prahy dojednáno, že požadavek rozšíření plochy OB na předmětné pozemky vlastník uplatní formou

připomínky při projednávání tohoto nového územního plánu podle ustanovení § 48 stavebního zákona.

Tento úkon tehdejší vlastník učinil dne 21.11.2009 s odůvodněním, že je přesvědčen o vhodnosti návrhu, neboť pozemek č. parc. 329/18, k. ú. Cholutice, situovaný na hranici plochy OB – tedy čistě obytné zástavby, a přímo sousedící s povolenou a realizovanou obytnou zástavbou, má rozměry a byl připraven parcelací pro situování rodinného domu, a je přímo přístupný z pozemních komunikací, které obsahují všechny potřebné sítě technické infrastruktury. Uvedl, že se dle jeho názoru jedná o zcela nepodstatné a urbanisticky možné a z hlediska urbanistické ekonomie příznivé rozšíření plochy půdorysu obce a o logické i ekonomicky odůvodněné využití stávající, v současnosti jednostranně obestavěné komunikace a stávajících sítí pro výstavbu jednoho nového izolovaného rodinného domu, čímž by se počet rodinných domů v současnosti realizované lokality zvýšil z 16 na celkový počet 17 rodinných domů.

K vyhodnocení občanů podaných připomínek a k pokračování prací na konceptu územního plánu však následně nedošlo. Pořizování tohoto plánu bylo v roce 2010 či 2011 zastaveno, takže ke změně jmenovaného pozemku 329/18 na parcelu pro izolovaný rodinný dům nedošlo, a nedošlo v důsledku toho ani k realizaci části předpokládané komunikace na č. parc. 329/17, která měla nahradit úsek komunikace Ke Kálku, ústící do ulice Podchýšské nevhodně pod ostrým úhlem.

V Územním plánu SÚ hl. m. Prahy pozemky tedy tehdy zůstaly v ploše ZK, byť neobsahovaly žádnou vyšší dřevinou, ale ani nízkou keřovou zeleň.

V červnu v roce 2012 bylo zahájeno pořizování nového Územního plánu hl. m. Prahy – Metropolitního plánu. Tehdejší vlastník sice mohl v době od roku 2012 do současnosti pokračovat ve svém záměru a usilovat o změnu platného Územního plánu SÚ hl. m. Prahy, ale neučinil tak, a pozemek prodal novému vlastníku jakožto takový, u kterého nebude docílit změny územního plánu obtížné. K návrhu, aby se předmětný pozemek, kde by bylo možno bez jakýchkoliv dalších investic umístit izolovaný rodinný dům, a přičlenit jej v prostoru ke stávající, dnes již realizované předmětné lokalitě rodinných domů jižně od ulice Podchýšské, přistoupil až nový vlastník předmětných pozemků, pan xxx, a to včasným podáním námítky k veřejnému projednání Metropolitního plánu dne 21. 06. 2022 v zastoupení společností United Architect Studio, s.r.o.

Současně podal vlastník předmětných pozemků pan xxx prostřednictvím výše jmenované společnosti podnět ke změně Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, neboť velké časové prodlevy v pořizování a projednávání nového územního plánu Prahy

(Metropolitního plánu) dávaly předpoklad, že bude podstatně dříve dosaženo změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, s možností jejího zpracování do nového územního plánu, nežli bude v procesu jeho pořizování jeho obsah ustálen (pořizování Metropolitního plánu bylo zahájeno 07.06.2012, společné jednání proběhlo 11.06.2018 až 27.07.2018, veřejné projednání 26.04.2022 až 30.06.2022, tedy 10 let od zahájení pořizování). Podnět na změnu platného územního plánu Prahy byl kladně projednán v zastupitelstvu MČ Praha 12 a byl podporován, mimo jiné i proto, že vlastník předmětných pozemků pan xxx nabídl MČ Praha 12 darovat pás z pozemků ve prospěch vytvoření chodníku a cyklistické trasy podél hlavní ulice Podchýšské v obci Cholupice, a jeho projednávání pořizovatelem bylo zahájeno. Předpoklady se však nesplnily, Hlavní město Praha ukončilo pořizování změn dosud platného územního plánu, a to i takových, které byly rozjednány a městskou částí podporovány, aby nedocházelo k stálým průběžným opravám návrhu rozpracovaného nového územního plánu Prahy (Metropolitního plánu).

Návrh nového Územního plánu Prahy předmětný pozemek 329/18, k. ú. Cholupice, o výměře 858 m² situovaný na hranici obytného území a mezi komunikacemi, tedy bezprostředně dostupný veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou, navrhuje v souladu s nynějším popisem druhu pozemku dle zápisu v katastru nemovitosti k využití jako louku a pastvinu v nezastavitelné produkční lokalitě 934 / Točná - Hrnčíře. Metropolitní plán nepředpokládá zřejmě ani vznik komunikace na č. parc. 329/17, který již byl parcelací tvarově s oblouky k této stavbě stanoven, nebo se takovým detailem nezabývá. Oba pozemky by mohly být však s ohledem na své vlastnosti přičleněny k zastavitelné obytné lokalitě 263 / Cholupice jakožto vhodné pro situování místní obslužné komunikace a pro situování izolovaného rodinného domu, doplňující existující lokalitu izolovaných rodinných domů. Pozemky jsou IV. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, tedy nejsou chráněny ve smyslu zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Připojení pozemku k zastavitelnému území by nemělo ani zásadní vliv na půdorysný tvar sídla, a ani neovlivňuje průběh ÚSES, který je pozemku vzdálen, a pozemek v klínu existujících pozemních komunikací není ani pro produkční využití / zemědělství ani pro založení prvku ÚSES vhodný a k tomu účelu užíván vlastníkem nebude.

O tom, jak bylo s námitkou k prvému veřejnému projednání naloženo, zda byla vůbec předmětem zkoumání pořizovatelem a zhotovitelem, a o jejich rozhodování, nejsou k dispozici vlastníku žádné informace, a proto se vlastník rozhodl námitku zopakovat i ve fázi opakovaného druhého veřejného projednání návrhu nového územního plánu Prahy. Vlastníku je známo, že se jedná s ohledem na velikost hlavního města Prahy a rozsah její problematiky o zcela zanedbatelný a přehlédnutelný detail, kvůli kterému by se musela upravovat

grafická část a zakládat zastavitelná plocha, a současně nesouhlasí s tím, že by se měly projednávat jen ty části plánu, které byly měněné mezi prvním a druhým veřejným projednáním, proto žádá o opětovné prošetření jeho námítky.

Přílohy:

Plná moc k zastupování vlastníka

Identifikace území, kterého se námitka týká

Vlastnictví osoby podávající námitku

Doklad o vlastnictví osoby podávající námitku

Výřez platného územního plánu s vyznačeným územím, které je předmětem námítky

Podaná připomínka ke konceptu ÚP v roce 2011:

Výřez Metropolitního plánu s vyznačeným územím, které je předmětem námítky

Příloha č. 8: Situace Metropolitního plánu Prahy k druhému (opakovanému) jednání z pohledu nevýznamnosti dopadu na koncepci území:

Návrh nepodstatné úpravy grafické části – detail

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání

MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování

zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035999

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 509

Podatel | **United Architect Studio, s.r.o.**

Zastupuje | 51 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWWS5

Identifikátor podání Portálu Pražana | fj5cn7nf

Lokalita | 134, 540

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | (2/2) 6 / Připomínka

Vyjádření

.... Navrhujeme území navrátit do režimu území stabilizovaného, s výškovou hladinou případných staveb do 6 NP od nivelety přilehlého úseku pozemní komunikace Československého exilu, za vyloučení bydlení ve prospěch občanského vybavení a pracovních příležitostí, a respektování (zachování) počtu současných parkovacích stání na všech výše uvedených parkovištích, které jsou předmětem námitek, a s možností jejich minimálně dvojnásobného navýšení i při respektování územní rezervy pro výhledové hloubení, případně ražení, trasy metra. Toto navrhujeme ošetřit ve výkresové části i v závazné části obsahující regulativy k ploše „540 / Sídliště Modřany jih“.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Převážná část dotčeného území je dle ÚP SÚ HMP rozvojová/transformační, tj. plochy se stanoveným kódem míry využití plochy. Stabilizovaná plocha (plocha s rozdílným způsobem využití SMJ - smíšené městského jádra) se týkala pouze "centrální" části nyní vymezené transformační plochy 411/540/2353. Zároveň byla výše uvedená transformační plocha, oproti fázi veřejného projednání, v Metropolitním plánu rozšířena o stávající parkoviště (dle ÚP SÚ HMP plocha s rozdílným způsobem využití SMJ - smíšené městského jádra, se stanoveným kódem míry využití plochy F), tj. v kontinuitě ÚP SÚ HMP. V dotčeném území je paralelně pořizován Metropolitní plán a Územní studie Modřany-Sofijské náměstí, která je v tuto chvíli procesu pořizování ve fázi zpracování návrhu. Součástí řešeného území je mimo jiné i stávající plocha parkoviště. Lze předpokládat, že

se územní studie, jakožto odborný územně plánovací podklad, bude podrobně zabývat prostorovým uspořádáním území včetně předmětných parkovacích ploch a jejich možného zachování s ohledem na požadovanou kapacitu.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu

nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se

svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námítku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námítce.

Námitka

ID 3037066

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 510

Podatel | **Bytové družstvo Krhanická 718**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR0259V

Lokalita | 539

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPR0259V a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZXC6Q

Námítka

ID 3034257

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 512

Podatel | **Luka Residential s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02B8U

Identifikátor podání Portálu Pražana | ppuksi64

Lokalita | 523

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Koeficienty zastavění

Vyjádření

Luka Residential nesouhlasí se stanovenou výší koeficientů Z_{max} , Z_z a V_z transformační plochy 411/523/2351. Navrhujeme přehodnotit stanovení výše koeficientu maximální zastavěnosti Z_{max} , základní zastavěnosti Z_z a V_z následovně:

- navýšení koeficientu Z_{max} ze 70% na 100%
- navýšení koeficientu Z_z z 35% na 60%
- navýšení koeficientu V_z z 8 na 12.

Odůvodnění

Koeficient maximálního zastavění budovami, koeficient základního zastavění budovami, koeficient základní podlažnosti (hodnoty uvedeny v KLZ/400) ve Vymezeném území činí:

Obr02.: Výřez z MPP, zájmové území, KLZ/400, transformační plocha 411/523/2351

Luka Residential nesouhlasí se stanovenou výší koeficientů Z_{max} , Z_z a V_z transformační plochy 411/523/2351.

Vzhledem k potenciálu daného území jako dopravního uzlu, tak lokálního střediska služeb, vnímáme možnost zvýšit míru možného využití území jako žádoucí pro podporu celkového rozvoje dané lokality. Stanovené parametry tento potenciál dostatečně nevyužívají.

Navrhujeme přehodnotit stanovení výše koeficientu maximální zastavěnosti Z_{max} , základní zastavěnosti Z_z a V_z následovně:

- navýšení koeficientu Z_{max} ze 70% na 100%
- navýšení koeficientu Z_z z 35% na 60%
- navýšení koeficientu V_z z 8 na 12.

Tato výše koeficientů lépe odpovídá potenciálu lokality, umožní efektivněji využít dopravní obslužnost, občanskou vybavenost a je v souladu s principy rozvoje města stanovených Metropolitním plánem. Dostávají tak danou lokalitu na úroveň obdobné transformační plochy 411/527/2260 v části Nové Butovice, která jí svým charakterem a potenciálem odpovídá.

V rámci odůvodnění vymezení a regulativů dané lokality Vymezeného území je v Metropolitním plánu výslovně uvedeno, že její těžiště tvoří okolí stanic metra, kde je koncentrována občanská vybavenost, tedy prostranství s pozemky Luka Residential.

Jsme přesvědčeni, že námi navržená úprava koeficientů povede k vyšší míře využití území umožní vytvoření funkčního lokálního centra, k efektivnějšímu využití infrastruktury a naplnění cílů Metropolitního plánu z pohledu zahušťování namísto rozšiřování města. Na podporu změny koeficientů lze ve stručnosti uvést následující:

a) Povedou k efektivnějšímu využití infrastruktury – lokalita se nachází na metru, lepší využití plochy a zahuštění je v souladu s principy Metropolitního plánu. Z pohledu obratu cestujících představuje stanice metra Luka v rámci Prahy co do počtu cestujících až 39. stanici s 28 tisíci cestujícími za den (zdroj: Komplexní přepravní průzkum metra 2015) oproti např. 47 tisícům cestujících na stanici Nové Butovice. Vyšší hustota zástavby a vybudování bytů i zlepšení služeb je tak v daném místě i kapacitně vhodná a zefektivní využití existující infrastruktury.

b) Umožní vyšší kapacitu bydlení, rozmanitost velikost i a standardů bytů – to bude mít přímý, pozitivní dopad na dostupnost bydlení v Praze.

c) Sociální a ekonomická udržitelnost – větší kapacita výstavby umožní rozšířit občanskou vybavenost o nové služby, restaurace, obchody, zdravotní a vzdělávací služby a povede i ke vzniku dodatečných pracovních míst přímo v dané lokalitě.

d) Kvalitnější pobytový/ veřejný prostor a zlepšení prostupnost i území – možnost zahuštění zástavby umožní společně i vytvoření užitečného veřejného prostoru, který nyní zůstává ve stavu z 80. let. Zkultivuje se sdílené prostranství, území se prostupní a celkově se posílí modrozelená infrastruktura (retence, zeleň, stromy, ochlazení území).

e) Vytvoření odpovídajícího lokálního centra – Stanice metra Luka je stěžejním gravitačním bodem pro své okolí, kterému ovšem chybí odpovídající centrální veřejný prostor. Vyšší využitelnost území

umožní dotvořit lokální centrum s odpovídajícími funkcemi, službami, ale i místy pro přirozené setkávání v rámci veřejného prostranství.

f) Naplnění cílů Metropolitního plánu – Změna parametrů povede k zahušťování a efektivnějšímu využívání infrastruktury a vytváření užitého veřejného prostoru a umožní vytvoření funkčního, lokálního centra.

g) Použitelným vzorem pro navrhované řešení je v rámci Metropolitního plánu transformační plocha 411/527/2260 – v lokalitě 527 / Sídliště Nové Butovice, která má téměř totožné urbanistické parametry jako Vymezené území: obdobnou polohu u metra (přímá návaznost na stanici metra), v prostředí modernistické struktury s možností dotvoření městské třídy a dvou výškových úrovní zástavby, vymezení jako transformační území, absenci ochranných pásem památkové péče i oblastí posuzování panoramat a vedut, a silné napojení na městskou infrastrukturu, což ji činí vhodnou pro zahuštění.

Stejné principy by dle Luka Residential měly být rovnoměrně aplikovány i při stanovení koeficientů pro transformační plochu 411/523/2351, která vykazuje stejný transformační potenciál jako transformační plocha 411/527/2260. Ke koeficientům transformační plochy 411/527/2260 viz níže.

Obr04.: Výřez z Metropolitního plánu – KLZ/400, precedens – transformační plocha 411/527/2260

Oprávnění k podání námítky dovozuje Luka Residential ze svého vlastnického práva k pozemkům umístěným ve výše specifikovaném Vymezeném území. Konkrétně se jedná o pozemky evidované Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, v k.ú. Stodůlky na LV č. 12231, který tvoří přílohu námítky.

Příloha:

- List vlastnictví číslo 12231, k.ú. Stodůlky

Vzhledem k doposud uvedenému společnost Luka Residential navrhuje, aby Magistrát hl. města Prahy těmto námitkám v celém rozsahu vyhověl a upravil Metropolitní plán tak, jak je výše v rámci odůvodnění jednotlivých námitek navrhováno.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Z_z , V_z , Z_{max} zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 75 a 95. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient I, tj. I+. Míra využití území byla částečně navýšena (s ohledem na KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient G) z důvodu žádoucího navýšení celkových disponibilních kapacit nové zástavby s ohledem na udržitelnost města z hlediska ekonomiky i environmentálních dopadů.

Jako obytné využití Metropolitní plán zahrnuje smíšené město včetně občanské vybavenosti. Úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s ohledem na efektivní využití zastavěného území a infrastruktury a požadavky na udržitelný rozvoj území, upřednostňuje rozvoj uvnitř města oproti rozvoji ve volné krajině.

Výšková regulace je navržena adekvátně s ohledem na charakter území, stávající urbanistickou strukturu (s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP) a stanovenou kapacitu transformační plochy. Navazuje a na okolní výškovou regulaci sídliště a je v souladu s cílovým charakterem - posílení center sídliště naplněním potenciálu vymezených transformačních ploch a doplnění veřejné vybavenosti.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo

v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Námítka

ID 3034258

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 512

Podatel | **Luka Residential s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02B8U

Identifikátor podání Portálu Pražana | ppuksi64

Lokalita | 523

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Vymezení transformační plochy

Vyjádření

Luka Residential namítá nedostatečné vymezení transformační plochy v okolí stanice metra Luka v rámci Vymezeného území. Navrhuje rozšíření této transformační plochy na jižní straně stanice, která je v současném návrhu vymezena pouze v minimálním rozsahu, a je v zásadním nepoměru vůči rozsahu transformační plochy na severní straně. Cílem je vymezit transformační plochu tak, aby byla rovnocenná a osově vyvážená s ohledem na celkový urbanistický koncept území.

Obr01.: Výřez z Metropolitního plánu, modře označené zájmové území

Odůvodnění

Jsme přesvědčeni, že námi navržené rozšíření transformační plochy umožní vytvoření funkčního lokálního centra, efektivnější využití infrastruktury a naplnění cílů Metropolitního plánu z pohledu zahušťování namísto rozšiřování města. Na podporu tohoto rozšíření lze ve stručnosti uvést následující:

a) Sever a jih dotřené lokality mají srovnatelné podmínky, přesto je rozsah transformace nevyvážený – Obě části území mají obdobnou dopravní dostupnost, návaznost na veřejný prostor, charakter okolní zástavby i potenciál pro doplnění funkcí. Nepoměr mezi plochami proto není věcně zdůvodnitelný. A tvoří tak disproporci v prostoru, který je jasně centrální.

b) Potenciál území v docházkové vzdálenosti i metra není využit – Jižní strana má stejné předpoklady pro intenzivnější využití, avšak

současné vymezení to umožňuje jen velmi omezeně. V území s tak vysokou dostupností kapacitní dopravy je to neefektivní a jde proti principům kompaktního města.

c) Možnost celistvého plánování území – Nevyvážené vymezení komplikuje koordinovaný rozvoj blízkého okolí stanice metra Luka. Větší a jasně definovaná transformační plocha na jihu by umožnila doplnění bydlení, občanské vybavenosti a kvalitního veřejného prostoru v návaznosti na rozvoj severní části.

d) Osovost území a návaznost na původní koncept Obersteina – Původní urbanistický koncept od Obersteina pracoval s osovou logikou a návazností obou stran území kolem stanice metra Luka. Obě strany lokality by proto měly být rovnocenné a vzájemně provázané. Současný návrh Metropolitního plánu tuto logiku nedodržuje. Nepoměrné vymezení transformačních ploch vytváří asymetrii, která je v rozporu s původním urbanistickým záměrem a snižuje čitelnost struktury.

Oprávnění k podání námítky dovozuje Luka Residential ze svého vlastnického práva k pozemkům umístěným ve výše specifikovaném Vymezeném území. Konkrétně se jedná o pozemky evidované Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, v k.ú. Stodůlky na LV č. 12231, který tvoří přílohu námítky.

Příloha:

- List vlastnictví číslo 12231, k.ú. Stodůlky

Vzhledem k doposud uvedenému společnost Luka Residential navrhuje, aby Magistrát hl. města Prahy těmto námítkám v celém rozsahu vyhověl a upravil Metropolitní plán tak, jak je výše v rámci odůvodnění jednotlivých námítek navrhováno.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava hranic sousední transformační plochy, nikoliv však směrem, který je předmětem požadavku. V daném místě lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že TR plocha v MPP byla vymezena na základě kontinuity s platným územním plánem. Platný územní plán pro dotčené území navrhoval několik transformačních, resp. rozvojových ploch s kódy SV-I a SV-G, jejichž hranice MPP do značné míry přebírá. Ostatní plochy jsou součástí stabilizovaného území. Plocha jižně od komunikace Mukařovského a OD Luka představuje veřejné prostranství ve stabilizovaném území (v platném územním plánu vedeno jako plocha DU) a zároveň tvoří předprostor Základní školy Lužiny. Jižní hranice TR plochy byla takto vymezena již v návrhu pro veřejné projednání.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je

neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034259

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 512

Podatel | **Luka Residential s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02B8U

Identifikátor podání Portálu Pražana | ppuksi64

Lokalita | 523

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Výšková hladina

Vyjádření

Luka Residential namítá nevhodné stanovení výškové hladiny plochy Vymezeného území 411/523/2351. Navrhujeme proto v Metropolitním plánu zvýšit pro Vymezené území výškovou hladinu z hodnoty 12 na minimálně 27. Navrhujeme změnu výškové regulace RNP z hodnoty 12 na hodnotu minimálně 27 v rozsahu vyznačených čtverců, které zasahují do našeho zájmového území.

Odůvodnění

Luka Residential namítá nevhodné stanovení výškové hladiny plochy Vymezeného území 411/523/2351.

Obr01.: Výřez z Metropolitního plánu, červeně označené zájmové území

Vzhledem k potenciálu daného území jako dopravního uzlu, tak lokálního střediska služeb, vnímáme možnost zvýšit míru možného využití území jako žádoucí pro podporu celkového rozvoje dané lokality. Stávající parametr výškové hladiny tento potenciál dostatečně nevyužívá.

Navrhujeme proto v Metropolitním plánu zvýšit pro Vymezené území výškovou hladinu z hodnoty 12 na minimálně 27. Navrhujeme změnu výškové regulace RNP z hodnoty 12 na hodnotu minimálně 27 v rozsahu vyznačených čtverců, které zasahují do našeho zájmového území.

Rozvoj města, počet nově přichozích obyvatel stěhujících se nastálo do Prahy, a požadavky na zahuštění v posledních letech zvýšily

význam toho, proč tuto lokalitu využít na úrovni uvedeným příkladům obdobných lokalit níže.

Vyšší výšková hladina umožní vytvoření funkčního lokálního centra, efektivnější využití infrastruktury a naplnění cílů Metropolitního plánu z pohledu zahušťování namísto rozšiřování města. Na podporu uvedeného lze ve stručnosti uvést následující:

a) Plocha je transformační – má ambici změny struktury – Jde o území určené pro novou urbanistickou strukturu, okolí stanice metra je stěžejním gravitačním bodem pro své okolí. Výšková hladina 12 brání efektivní transformaci a nedává prostor pro vytvoření odpovídajícího lokálního centra. Naopak si říká o to, vytvořit namísto nízkopodlažní zástavby dominanty pro své okolí. Nízkopodlažní zástavba v klíčových bodech dopravních uzlů nebyla rozvinuta z důvodu nedostatečných financí a možnosti rozvíjet město dále do šířky podél linky metra.

b) Území není v ochranných pásmech ani v oblastech posuzování panoramat a vedut – Lokalita neleží v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace, ani v oblasti vyžadující posuzování záměrů v panoramatech a vedutách. Neexistují tedy nadřazené limity, které by nízké omezení výšky odůvodňovaly.

c) Silné napojení na infrastrukturu – vhodné místo pro zahuštění – Stanice metra Luka představuje dopravní uzel s dostatečnou kapacitou. Podle Komplexního přepravního průzkumu metra z roku 2015 činil počet cestujících ve stanici metra Luka 28 tisíc cestujících za den, ve stanici Nové Butovice to oproti tomu bylo 47 tisíc cestujících za den. Vyšší výšková hladina je proto v souladu s principem zahušťování v dobře obsloužených lokalitách, kde má vyšší intenzita využití pozemků reálný dopravní i urbanistický smysl.

d) Srovnatelné stanice metra mají výrazně vyšší výškové hladiny – U stanic metra mimo centrální oblast města jsou výškové hladiny v hodnotě 27 zcela běžné – Nové Butovice hodnota 27, Pankrác hodnota 27, Budějovická hodnota 27, Roztyly hodnota 27, Chodov hodnota 27, Harfa hodnota 27. Hladina 12 je v tomto kontextu neodůvodněně nízká, protože se v kontextu města jedná o podobné lokality (k tomu viz níže obrázky z Metropolitního plánu k daným lokalitám).

Obr02: Okolí stanice metra Budějovická

Obr03: Okolí stanice metra Roztyly

Obr04: Okolí stanice metra Chodov

Obr05: Okolí stanice metra Pankrác

Obr06: Okolí stanice metra Nové Butovice

Obr07: Okolí stanice Českomoravská

Obr02-07.: Výřez z Metropolitního plánu, precedens

Oprávnění k podání námítky dovozuje Luka Residential ze svého vlastnického práva k pozemkům umístěným ve výše specifikovaném Vymezeném území. Konkrétně se jedná o pozemky evidované Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, v k.ú. Stodůlky na LV č. 12231, který tvoří přílohu námítky.

Příloha:

- List vlastnictví číslo 12231, k.ú. Stodůlky

Vzhledem k doposud uvedenému společnost Luka Residential navrhuje, aby Magistrát hl. města Prahy těmto námítkám v celém rozsahu vyhověl a upravil Metropolitní plán tak, jak je výše v rámci odůvodnění jednotlivých námítek navrhováno.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl komplexně prověřen s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně. Stanovení výškové regulace v rozvojových plochách v návrhu Metropolitního plánu vychází z celkové urbanistické koncepce rozvoje hl. m. Prahy a z prostorových vztahů v širším území. Navržená výšková regulace, v daném případě v transformační ploše a částečně ve stabilizovaném území, respektuje měřítko okolní zástavby, městské i krajinné dominanty a kompoziční zásady stanovené koncepcí prostorového uspořádání.

Výšková regulace je navržena adekvátně s ohledem na stanovené kapacity dané transformační plochy, charakter území, stávající urbanistickou strukturu včetně navazující, stávající zástavby (s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP). Zároveň je navržená výšková regulace v souladu s cílovým charakterem - posílení center sídliště naplněním potenciálu vymezených transformačních ploch a doplnění veřejné vybavenosti.

Z hlediska požadavku na úpravu výškové regulace čtyř ze šesti čtverců nelze i přes výše uvedené vyhovět, protože se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával (viz níže).

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu

potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025045

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 513

Podatel | **SCHULTZ ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ57EP

Identifikátor podání Portálu Pražana | 22gt3iyi

Lokalita | 816

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Chybné zařazení pozemku

Vyjádření

1. Upravit grafickou část návrhu Metropolitního plánu tak, aby můj pozemek byl zařazen do lokality 386 Hvězdárna
2. Zajistit soulad s reálným stavem, historickým vývojem a připravovanou územní studií zpracovávanou Magistrátem hl. m Prahy a IPR Praha ve spolupráci s MČ Praha – Velká Chuchle.

Odůvodnění

Pozemek se nachází v oblasti Lahovská, která je dlouhodobě využívána k rekreaci i trvalému bydlení a má charakter zahradního města –existuje zde infrastruktura (vodovod, elektřina, komunikace, MHD), zástavba je stabilizovaná a tvořená objekty pro individuální rekreaci s možností trvalého obývání. Navržené zařazení představuje nepřiměřené a neodůvodněné omezení vlastnického práva bez existence převažujícího veřejného zájmu a bez reálného podkladu v území. Došlo by k reálnému znehodnocení pozemků.

Čl.11 Listiny základních práv a svobod
Každý má právo vlastnit majetek a vlastnické právo může být omezeno jen na základě zákona a nezbytného rozsahu v souladu s veřejným zákonem. Navržené řešení představuje nepřiměřený zásah bez existence převažujícího veřejného zájmu.

§2 odst. 3 správního řádu (zákon č. 500/2004 Sb.)

Správní orgány jsou povinny šetřit práva nabytá v dobrém víře přiměřeně volit

prostředky tak, aby byla dotčena práva osob nejméně.

§18 a § 19 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.)

Územní plán musí vycházet z existujícího stavu, respektovat charakter území a

zajistit udržitelný rozvoj v souladu s veřejným zájmem. Navržená změna tyto zásady

porušuje, neboť nerespektuje faktický charakter území Lahovská ani dlouhodobý rozvojový záměr městské části.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025046

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 514

Podatel | **XAVEROV trade, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTWOS

Identifikátor podání Portálu Pražana | 22jtxz86

Lokalita | 232, 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Štěrboholy 193/1, 181/1, 182, 181/40, 181/41

Vyjádření

Námítka se týká území:

parc. č. 193/1, 181/1, 182, 181/40, 181/41 (k. ú. Štěrboholy).

Část pozemku **parc. č. 193/1** vymezit jako **zastavitelnou obytnou městskou zónu (OB)** s **podlažností 3 RNP**, a to až na hranici 50m ochranného pásma Štěrboholské spojky – území je nyní z větší části vedené jako zastavitelné.

Na pozemky **parc. č. 181/1, 182, 181/40, 181/41** stanovit **podlažnost 3 RNP**, aby byla zajištěna urbanistická koncepčnost.

Požadujeme, aby tzv. plovoucí značka parku byla:

- **zpřesněna na maximální výměru 2 500 m²,**
- **jednoznačně umístěna**, nikoliv ponechána jako nedefinovaná „plovoucí“,
- definována jako veřejný prostor, který bude **propojovat severní a jižní část území,**
- obsahovala **pěší promenádu**, která zajistí kvalitní prostupnost území a atraktivní veřejný prostor.

Požadujeme, aby z příslušných regulativů Metropolitního plánu byla podmínka „využití území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy“ **vypuštěna** a zastavitelnost území nebyla na uzavření plánovací smlouvy vázána.

Odůvodnění

Odůvodnění námítky

1. Nekoncepčnost a neodůvodněná nezastavitelnost v širším kontextu

- Návrh Metropolitního plánu vymezuje vnitroměstský prostor mezi dvěma komunikacemi **Nedokončená a Národních hrdinů**,
- v přímé vazbě na **Štěrboholskou spojku**,
- kde návrh Metropolitního plánu vymezuje **nezastavitelnou rekreační oblast – zemědělskou krajinu v rovině**,
- v rozsahu přibližně **1 km délky a až 220 m šířky**.

jako **nezastavitelnou rekreační zemědělskou krajinu**, ačkoliv:

- nejedná se o volnou přírodní krajinu,
- území má **urbanistický potenciál** a logicky navazuje na stávající strukturu městské části,
- MČ zde potřebuje rozvojové plochy
- Území **nemá žádný zemědělský význam a nejde obhospodařovat**

Takto rozsáhlé nezastavitelné území je v daném kontextu **neodůvodněné a nekoresponduje** s urbanistickou logikou ani s obdobnými místy v okolí (např. odstupy od Štěrboholské spojky u OC Europark).

2. Rozpor s principem „města krátkých vzdáleností“

Návrh vytváří **1 km dlouhou vnitřní bariéru**, která:

- omezuje doplnění občanské vybavenosti,
- zhoršuje pěší prostupnost,
- prodlužuje dojezdové vzdálenosti,
- nepřispívá k udržitelnému rozvoji.

Tím je v **přímém rozporu** s deklarovanými principy Metropolitního plánu.

3. Území je dopravně obslužitelné

Území je možné plnohodnotně obsloužit:

- **např.**, kromě dosavadních komunikací i **novou komunikací paralelní se Štěrboholskou spojkou**,
- nebo úpravou napojení v oblasti ulice **Národních hrdinů**.

Dopravní důvody pro nezastavitelnost tedy neexistují.

4. Potřeba rozvoje MČ Praha-Štěrboholy

MČ dlouhodobě postrádá:

- plochy pro **novou občanskou vybavenost**,
- **bydlení**,
- rozvoj kapacit pro **městské funkce**.

Dané území je jedním z posledních přirozených rozvojových prostorů.

5. Nejednotnost regulace vůči okolí

V obdobných lokalitách podél významných komunikací se běžně nacházejí:

- zastavitelné plochy v pásmu od 50 m od komunikace,
- městotvorné areály,
- vybavenost, kanceláře či obchodní funkce.

Návrh plánu tak působí **nekonzistentně**.

Návrh změn (výrok námítky)

Vlastník požaduje, aby byly do návrhu Metropolitního plánu zapracovány následující změny:

1. Pozemek parc. č. 193/1 – změna na obytnou zónu

- Část pozemku **parc. č. 193/1** vymezit jako **zastavitelnou obytnou městskou zónu (OB)** s **podlažností 3 RNP**, a to až na hranici 50m ochranného pásma Štěrboholské spojky – území je nyní z větší části vedené jako zastavitelné.

2. Pozemky parc. č. 181/1, 182, 181/40, 181/41– sjednocení regulace

- Na pozemky **parc. č. 181/1, 182, 181/40, 181/41** stanovit **podlažnost 3 RNP**, aby byla zajištěna urbanistická koncepčnost.
- Souhlasná námitka ke grafické části, která stanoví pozemky jako zastavitelnou obytnou městskou zónu.

4. Plovoucí značka parku – zpřesnění

Požadujeme, aby tzv. plovoucí značka parku byla:

- **zpřesněna na maximální výměru 2 500 m²**,
- **jednoznačně umístěna**, nikoliv ponechána jako nedefinovaná „plovoucí“,
- definována jako veřejný prostor, který bude **propojovat severní a jižní část území**,
- obsahovala **pěší promenádu**, která zajistí kvalitní prostupnost území a atraktivní veřejný prostor.

5. Nesouhlasná námitka – podmínění zastavitelnosti plánovací smlouvou

Podávající dále uplatňuje **nesouhlasnou námitku** proti tomu, aby zastavitelnost dotčeného území byla v návrhu Metropolitního plánu **podmíněna uzavřením plánovací smlouvy**.

Plánovací smlouva je nástrojem **smluvní, dobrovolné povahy** mezi investorem a veřejnou správou, nikoliv institutem, který by měl v územně plánovací dokumentaci **podmiňovat samotnou možnost využití území**. Podmínění zastavitelnosti uzavřením plánovací smlouvy:

- vytváří **právní nejistotu** pro vlastníka a investora,
- může vést k **nepřiměřenému omezení vlastnického práva**,
- jde nad rámec přiměřené regulace v územním plánování.

Požadujeme proto, aby z příslušných regulativů Metropolitního plánu byla podmínka „využití území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy“ **vypuštěna** a zastavitelnost území nebyla na uzavření plánovací smlouvy vázána.

Náhrada škody: Metropolitní plán snižuje zastavěnou výměru vlastníka, a tím zásadním způsobem snižuje hodnotu majetku. Vlastník se bude této škody – v případě snížení výměry zastavěného území - domáhat.

Závěr

Uvedené úpravy:

- odpovídají urbanistickému kontextu,
- podporují princip města krátkých vzdáleností,
- zajišťují vyvážený rozvoj MČ,
- přinášejí jasnou a srozumitelnou regulaci,
- umožňují vznik kvalitního obytného a vybavenostního prostředí.

Vlastník tímto žádá, aby byla námitka v plném rozsahu **kladně vyřízena** a jednotlivé požadavky zapracovány do finální verze Metropolitního plánu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pozemek parc.č. 193/1 v k.ú. Štěrboholy byl v návrh MPP pro opakované veřejné projednání zařazen částečně do zastavitelné rekreační lokality z důvodu kontinuity se dosavadním ÚP SÚ, kde je vymezena plocha SP. Na zbytku pozemku jsou vymezeny dle dosavadního ÚP SÚ plochy ZMK a LR, tedy nezastavitelné území, na což návrh MPP reaguje vymezením hospodářské krajiny a krajinného rozhraní.

Kontinuita se dosavadním ÚP SÚ byla také uplatněna kvůli zajištění dostatečného množství ploch pro rekreačního zázemí Štěrbohol. Návrhem MPP není pozemek parc. č. 193/1 v k.ú. Štěrboholy znehodnocen, naopak rozsah zastavitelnosti ve formě rekreační lokality je nově umístěn ve vhodnější, kompaktnější poloze, blíže ostatním zastavitelným plochám.

Velikost plochy byla upravena na základě požadavků dotčeného orgánu.

Na jižní části pozemků požadavku je vymezena rozvojová plocha, která byla vymezena v koordinaci se změnou dosavadního ÚP SÚ Z 3728. Kapacity a výšky odpovídají pořizované změně ÚP SÚ. Bodová značka parku se na pozemcích požadavku nevyskytuje.

Vymezení bodové značky občanské vybavenosti a její velikost není měněnou částí, tudíž nebyla předmětem opakovaného veřejného projednání MPP.

Podmíněnost plánovací smlouvou na jižní části pozemcích požadavku byla vymezena při koncepčním prověření vymezené transformační plochy, a to s ohledem na fakt, že návrhem MPP dochází k výraznému zhodnocení pozemků vlastníka.

Stanovená výšková regulace o 2 RNP odpovídá okolní zástavbě s cílem dotvořit vesnickou strukturu. Rozvojová plocha navazuje na stabilizovanou část Štěrbol, kdy západně i východně od dané rozvojové plochy se nachází stabilizované území s výškovou regulací 2 NP. Urbanisticky a kompozičně se tak dotvoří výškově ustálené území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je nástrojem, který byl zvolen pořizovatelem jako adekvátní nástroj pro podrobnější koordinaci území a řešení negativních externalit spojených s rozvojem území, především pak vzniklých deficitů veřejné infrastruktury. Podmíněnost byla aplikována na základě jednotné a transparentní metodiky v souvislosti s nenárokovým zhodnocením plochy změnou regulace v místě oproti stavu v ÚP SÚ. Tyto principy jsou podrobně popsány v kapitole 9 textové části odůvodnění.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je upravena v § 81 odst. 3 NSZ a na základě přechodného ustanovení

v § 323 odst. 10 NSZ ji lze použít také v MPP. Podmínka uzavření plánovací smlouvy v MPP je v souladu s NSZ, jelikož MPP dle požadavků NSZ stanovuje základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, a současně byla tato podmínka projednána jako podstatná úprava návrhu územního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání včetně vyžádání příslušných stanovisek. Pořizovatel řádně prověřil alternativní nástroje podmíněnosti stanovené stavebním zákonem s výsledkem, že plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase, včetně možnosti dojednání finančních i nefinančních plnění ze strany investora (stavebníka). Je také nejvíce flexibilním nástrojem, protože MPP může nastavit toliko obecný rámec, zatímco podrobnou úpravu lze stanovit až v plánovací smlouvě, která bude výsledkem jednání mezi HMP a stavebníkem, se zohledněním specifik konkrétního investičního záměru a dotčené lokality.

Regulativ podmíněnosti má dočasnou a cílenou povahu, protože se uplatní jen při navýšení HPP nad referenční hranici (HPPref) a obsahuje výjimky, kdy se neuplatní, což minimalizuje zásah do práv vlastníků a posiluje právní jistotu. Zvolený postup i samotný regulativ jsou v souladu s provedeným testem proporcionality a jsou odůvodněny veřejným zájmem, zejména na koordinaci území řešeného plánovací smlouvou. Zároveň nikterak nezasahují do právní kontinuity a legitimního očekávání vlastníků z hlediska stávající ekonomické hodnoty jejich pozemků. Dále podrobněji viz příloha P.217 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3025407

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 514

Podatel | **XAVEROV trade, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUOM9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4724ubtn

Lokalita | 232, 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Štěrboholy 193/1, 181/1, 182, 181/40, 181/41

Vyjádření

Námítka se týká území:

parc. č. 193/1, 181/1, 182, 181/40, 181/41
(k. ú. Štěrboholy).

Odůvodnění

Odůvodnění námítky

1. Nekoncepčnost a neodůvodněná nezastavitelnost v širším kontextu

- Návrh Metropolitního plánu vymezuje vnitroměstský prostor mezi dvěma komunikacemi **Nedokončená** a **Národních hrdinů**,
- v přímé vazbě na **Štěrboholskou spojku**,
- kde návrh Metropolitního plánu vymezuje **nezastavitelnou rekreační oblast – zemědělskou krajinu v rovině**,
- v rozsahu přibližně **1 km délky a až 220 m šířky**.

jako **nezastavitelnou rekreační zemědělskou krajinu**, ačkoliv:

- nejedná se o volnou přírodní krajinu,
- území má **urbanistický potenciál** a logicky navazuje na stávající strukturu městské části,
- MČ zde potřebuje rozvojové plochy

- Území **nemá žádný zemědělský význam a nejde obhospodařovat**

Takto rozsáhlé nezastavitelné území je v daném kontextu **neodůvodněné a nekoresponduje** s urbanistickou logikou ani s obdobnými místy v okolí (např. odstupy od Štěrboholské spojky u OC Europark).

2. Rozpor s principem „města krátkých vzdáleností“

Návrh vytváří **1 km dlouhou vnitřní bariéru**, která:

- omezuje doplnění občanské vybavenosti,
- zhoršuje pěší prostupnost,
- prodlužuje dojezdové vzdálenosti,
- nepřispívá k udržitelnému rozvoji.

Tím je v **přímém rozporu** s deklarovanými principy Metropolitního plánu.

3. Území je dopravně obslužitelné

Území je možné plnohodnotně obsloužit:

- **např.**, kromě dosavadních komunikací i **novou komunikací paralelní se Štěrboholskou spojkou**,
- nebo úpravou napojení v oblasti ulice **Národních hrdinů**.

Dopravní důvody pro nezastavitelnost tedy neexistují.

4. Potřeba rozvoje MČ Praha-Štěrboholy

MČ dlouhodobě postrádá:

- plochy pro **novou občanskou vybavenost**,
- **bydlení**,
- rozvoj kapacit pro **městské funkce**.

Dané území je jedním z posledních přirozených rozvojových prostorů.

5. Nejednotnost regulace vůči okolí

V obdobných lokalitách podél významných komunikací se běžně nacházejí:

- zastavitelné plochy v pásmu od 50 m od komunikace,
- městotvorné areály,
- vybavenost, kanceláře či obchodní funkce.

Návrh plánu tak působí **nekonzistentně**.

Návrh změn (výrok námítky)

Vlastník požaduje, aby byly do návrhu Metropolitního plánu zapracovány následující změny:

1. Pozemek parc. č. 193/1 – změna na obytnou zónu

- Část pozemku **parc. č. 193/1** vymezit jako **zastavitelnou obytnou městskou zónu (OB)** s **podlažností 3 RNP**, a to až na hranici 50m ochranného pásma Štěrboholské spojky – území je nyní z větší části vedené jako zastavitelné.

2. Pozemky parc. č. 181/1 182, 181/40, 181/41– sjednocení regulace

- Na pozemky **parc. č. 181/1182, 181/40, 181/41** stanovit **podlažnost 3 RNP**, aby byla zajištěna urbanistická koncepčnost.
- Souhlasná námítka ke grafická části, která stanoví pozemky jako zastavitelnou obytnou městskou zónu.

4. Plovoucí značka parku – zpřesnění

Požadujeme, aby tzv. plovoucí značka parku byla:

- **zpřesněna na maximální výměru 2 500 m²**,
- **jednoznačně umístěna**, nikoliv ponechána jako nedefinovaná „plovoucí“,
- definována jako veřejný prostor, který bude **propojovat severní a jižní část území**,
- obsahovala **pěší promenádu**, která zajistí kvalitní prostupnost území a atraktivní veřejný prostor.

5. Nesouhlasná námitka – podmínění zastavitelnosti plánovací smlouvou

Podávající dále uplatňuje **nesouhlasnou námitku** proti tomu, aby zastavitelnost dotčeného území byla v návrhu Metropolitního plánu **podmíněna uzavřením plánovací smlouvy**.

Plánovací smlouva je nástrojem **smluvní, dobrovolné povahy** mezi investorem a veřejnou správou, nikoliv institutem, který by měl v územně plánovací dokumentaci **podmiňovat samotnou možnost využití území**. Podmínění zastavitelnosti uzavřením plánovací smlouvy:

- vytváří **právní nejistotu** pro vlastníka a investora,
- může vést k **nepřiměřenému omezení vlastnického práva**,
- jde nad rámec přiměřené regulace v územním plánování.

Požadujeme proto, aby z příslušných regulativů Metropolitního plánu byla podmínka „využití území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy“ **vypuštěna** a zastavitelnost území nebyla na uzavření plánovací smlouvy vázána.

Náhrada škody: Metropolitní plán snižuje zastavěnou výměru vlastníka, a tím zásadním způsobem snižuje hodnotu majetku. Vlastník se bude této škody – v případě snížení výměry zastavěného území - domáhat.

Závěr

Uvedené úpravy:

- odpovídají urbanistickému kontextu,
- podporují princip města krátkých vzdáleností,
- zajišťují vyvážený rozvoj MČ,
- přinášejí jasnou a srozumitelnou regulaci,
- umožňují vznik kvalitního obytného a vybavenostního prostředí.

Vlastník tímto žádá, aby byla námitka v plném rozsahu **kladně vyřízena** a jednotlivé požadavky zapracovány do finální verze Metropolitního plánu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pozemek parc.č. 193/1 v k.ú. Štěrboholy byl v návrh MPP pro opakované veřejné projednání zařazen částečně do zastavitelné rekreační lokality z důvodu kontinuity se dosavadním ÚP SÚ, kde je vymezena plocha SP. Na zbytku pozemku jsou vymezeny dle dosavadního ÚP SÚ plochy ZMK a LR, tedy nezastavitelné území, na což návrh MPP reaguje vymezením hospodářské krajiny a krajinného rozhraní.

Kontinuita se dosavadním ÚP SÚ byla také uplatněna kvůli zajištění dostatečného množství ploch pro rekreačního zázemí Štěrbohol. Návrhem MPP není pozemek parc. č. 193/1 v k.ú. Štěrboholy znehodnocen, naopak rozsah zastavitelnosti ve formě rekreační lokality je nově umístěn ve vhodnější, kompaktnější poloze, blíže ostatním zastavitelným plochám.

Velikost plochy byla upravena na základě požadavků dotčeného orgánu.

Na jižní části pozemků požadavku je vymezena rozvojová plocha, která byla vymezena v koordinaci se změnou dosavadního ÚP SÚ Z 3728. Kapacity a výšky odpovídají pořizované změně ÚP SÚ. Bodová značka parku se na pozemcích požadavku nevyskytuje.

Vymezení bodové značky občanské vybavenosti a její velikost není měněnou částí, tudíž nebyla předmětem opakovaného veřejného projednání MPP.

Podmíněnost plánovací smlouvou na jižní části pozemcích požadavku byla vymezena při koncepčním prověření vymezené transformační plochy, a to s ohledem na fakt, že návrhem MPP dochází k výraznému zhodnocení pozemků vlastníka.

Stanovená výšková regulace o 2 RNP odpovídá okolní zástavbě s cílem dotvořit vesnickou strukturu. Rozvojová plocha navazuje na stabilizovanou část Štěrbohol, kdy západně i východně od dané rozvojové plochy se nachází stabilizované území s výškovou regulací 2 NP. Urbanisticky a kompozičně se tak dotvoří výškově ustálené území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je

neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je nástrojem, který byl zvolen pořizovatelem jako adekvátní nástroj pro podrobnější koordinaci území a řešení negativních externalit spojených s rozvojem území, především pak vzniklých deficitů veřejné infrastruktury. Podmíněnost byla aplikována na základě jednotné a transparentní metodiky v souvislosti s nenárokovým zhodnocením plochy změnou regulace v místě oproti stavu v ÚP SÚ. Tyto principy jsou podrobně popsány v kapitole 9 textové části odůvodnění.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je upravena v § 81 odst. 3 NSZ a na základě přechodného ustanovení v § 323 odst. 10 NSZ ji lze použít také v MPP. Podmínka uzavření plánovací smlouvy v MPP je v souladu s NSZ, jelikož MPP dle požadavků NSZ stanovuje základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, a současně byla tato podmínka projednána jako podstatná úprava návrhu územního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání včetně vyžádání příslušných stanovisek. Pořizovatel řádně prověřil alternativní nástroje podmíněnosti stanovené stavebním zákonem s výsledkem, že plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase, včetně možnosti dojednání finančních i nefinančních plnění ze strany investora (stavebníka). Je také nejvíce flexibilním nástrojem, protože MPP může nastavit toliko obecný rámec, zatímco podrobnou úpravu lze stanovit až v plánovací smlouvě, která bude výsledkem jednání mezi HMP a stavebníkem, se zohledněním specifik konkrétního investičního záměru a dotčené lokality.

Regulativ podmíněnosti má dočasnou a cílenou povahu, protože se uplatní jen při navýšení HPP nad referenční hranici (HPPref) a obsahuje výjimky, kdy se neuplatní, což minimalizuje zásah do práv vlastníků a posiluje právní jistotu. Zvolený postup i samotný regulativ jsou v souladu s provedeným testem proporcionality a jsou odůvodněny veřejným zájmem, zejména na koordinaci území řešeného plánovací smlouvou. Zároveň nikterak nezasahují do právní

kontinuity a legitimního očekávání vlastníků z hlediska stávající ekonomické hodnoty jejich pozemků. Dále podrobněji viz příloha P.217 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3026003

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 514

Podatel | **XAVEROV trade, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTTVE

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7aaf8nj8

Lokalita | 901

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Hostavice 884/2, 884/4, 884/6, 884/14, 884/17, 884/18,
884/20

Vyjádření

Námítka se týká pozemků:

- parc. č. **884/2**
- parc. č. **884/4**
- parc. č. **884/6**
- parc. č. **884/14**
- parc. č. **884/17**
- parc. č. **884/18**
- parc. č. **884/20**

v katastrálním území **Hostavice**.

Nesouhlasíme se **současným zařazením těchto pozemků** v návrhu Metropolitního plánu, které **neumožňuje obytnou zástavbu**, a požadujeme jejich vymezení jako **zastavitelných obytných ploch ve vesnické struktuře**.

Odůvodnění

Odůvodnění námítky

1. Návaznost na charakter Hostavic

- využití území jako **obytných ploch ve vesnické struktuře** je v souladu s **historickým a urbanistickým charakterem území**,
- navrhovaná forma zástavby umožní zachovat **přiměřené měřítko** nenaruší stávající strukturu.

2. Potřeba bydlení v rámci města

- Metropol
- Hostavice dlouhodobě plní roli území s **klidnějším, méně intenzivním bydlením**, které doplňuje strukturu města a nabízí alternativu k velkým sídlištním celkům.

Návrh úpravy Metropolitního plánu

Požadujeme, aby Metropolitní plán hl. m. Prahy byl v dotčeném území upraven takto:

1. Pozemky parc. č. 884/2, 884/4, 884/6, 884/14, 884/17, 884/18 a 884/20 v k. ú. Hostavice

- budou vymezeny jako **zastavitelné obytné plochy ve vesnické struktuře**,
- určené zejména pro **nízkopodlažní bydlení** (rodinné domy, případně menší bytové domy charakteru) s doplňkovou občanskou vybaveností.

2. Výšková regulace

- požadujeme, aby výškové uspořádání obytné zástavby na dotčených pozemcích bylo stanoveno na **maximálně 3 RNP**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného

území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené území nachází v záplavovém území, které je limitem využití území a v němž nová výstavba, s ohledem na předcházení a snižování škod způsobených povodněmi, není žádoucí. Posuzovaný případ není výjimečným ani odůvodněným případem odůvodňujícím vymezení nové zastavitelné plochy v záplavovém území. Vyhovění takovému požadavku by bylo v rozporu s úkoly územního plánování [§ 19 odst. 1 písm. g) stavebního zákona] a také v rozporu s republikovými prioritami Politiky územního rozvoje ČR (bod 26). MPP přednostně stanovuje rozvoj v hranicích zastavěného území a obecně preferuje recyklaci zanedbaných území vymezením transformace stávajících zastavitelných ploch. Dále podrobněji viz příloha P.144 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřipustný zásah do prvků

ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027222

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 514

Podatel | **XAVEROV trade, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTVV0

Identifikátor podání Portálu Pražana | cpu6kiae

Lokalita | 957

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Běchovice 1464/2, 1464/6, 1464/9, 1455/2

Vyjádření

Tímto jako vlastník výše uvedených pozemků uplatňujeme **nesouhlasnou námítku** proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy v části, v níž nejsou pozemky parc. č. 1464/2, 1464/6, parc. č. 1464/9 a parc. č. 1455/2 v k. ú. Běchovice vymezeny jako zastavitelné obytné plochy.

Požadavek:

Požadujeme, aby Metropolitní plán:

1. **vymezil pozemky parc. č. 1464/2, 1464/6, parc. č. 1464/9 a parc. č. 1455/2 v jako zastavitelné obytné plochy,**
2. **zařadil je do struktury zahradního města,**
3. **umožnil jejich urbanistické a funkční navázání na stávající a plánovanou zástavbu v okolí,**

a aby tyto pozemky **vhodně doplnily zástavbu města**

Odůvodnění

Odůvodnění námítky

1. **Nerespektování dosavadního územního plánování (rezerva k obytné zástavbě)**

Část dotčeného území je:

- **platným územním plánem**

- i **konceptem nového územního plánu**

dlouhodobě vymezena jako **rezerva k zástavbě**.

Existuje tedy **kontinuita plánovací dokumentace**, která s využitím území počítala, a na tuto kontinuitu se vlastník mohl legitimně spoléhat – jak ve svých investičních záměrech, tak při nakládání s majetkem.

Návrh Metropolitního plánu, který tuto kontinuitu **bez racionálního a transparentního odůvodnění přerušuje** a pozemky vlastníka z režimu zastavitelnosti vylučuje, je proto:

- **nepředvídatelný,**
- **v rozporu s principem právní jistoty,**
- **a nepřiměřeně zasahuje do legitimního očekávání vlastníka.**

2. Účelové vyjmutí pozemků XAVEROV trade, a.s. ze zastavitelného území

Návrh Metropolitního plánu:

- na sousedních a navazujících pozemcích, ve vlastnictví jiných subjektů (zejména hl. m. Prahy), **zastavitelnost zachovává či nově umožňuje,**
- zatímco pozemky ve vlastnictví XAVEROV trade, a.s. **ze zastavitelného území vyjímá**, čímž vytváří **nelogický „zub“** uprostřed jinak zastavitelného a rozvojového území.

Tím dochází k situaci, kdy:

- navrhovaná prostorová struktura **nereflektuje urbanistické a dopravní vazby,**
- **zvýhodňuje vlastní pozemky hl. m. Prahy** oproti pozemkům soukromého vlastníka,
- **a není odůvodnitelná urbanistickými principy**, ale sleduje zjevně **princip vlastnický** (koho je daný pozemek), nikoliv odborný.

Takový postup je:

- **diskriminační** vůči XAVEROV trade, a.s.,
- v rozporu s principem **rovného zacházení s vlastníky,**

- a **popírá deklarované cíle Metropolitního plánu**, který má usilovat o kompaktní, logicky strukturované a dopravně obslužné město.

3. Zařazení části území do rezervy SO2 Golfová hřiště

Další část dotčeného území je v návrhu Metropolitního plánu umístěna do **rezervy SO2 Golfová hřiště**, tedy jako **rekreační plocha s omezenou zastavitelností**.

Toto zařazení považujeme za:

- **nepřiměřené** s ohledem na polohu území vůči okolní obytné zástavbě,
- **urbanisticky neodůvodněné**,
- **ekonomicky neefektivní** z hlediska využití dostupné technické a dopravní infrastruktury.

Území vykazuje **jasný potenciál pro obytné využití** ve struktuře zahradního města – tedy nízkopodlažní zástavby s vyšším podílem zeleně – a jeho svázání rezervou pro golfové hřiště (rekreační plochu) je v rozporu s tímto potenciálem i s dosavadním plánováním.

4. Riziko vzniku škody a nárok na náhradu

V případě schválení Metropolitního plánu v předložené podobě by došlo:

- k **nepředvídatelnému zmaření investice vlastníka**,
- k **podstatnému znehodnocení majetkové podstaty** pozemků,
- a k **odklonu od kontinuity plánovací dokumentace**, na níž byly investiční úvahy vlastníka založeny.

V takovém případě by byl vlastník **nucen domáhat se náhrady škody**:

- po **Městské části**, případně
- po **Magistrátu hl. m. Prahy**,

a to z titulu **majetkové újmy** způsobené nepřiměřeným a nedostatečně odůvodněným zásahem do možností využití jeho pozemků.

Výši škody jsme připraveni **prokázat na základě znaleckého posudku a odborného stanoviska**, zohledňujících jak dosavadní

územně plánovací dokumentaci, tak tržní hodnotu pozemků při rozumně očekávatelném využití k obytné zástavbě.

Návrh úpravy Metropolitního plánu

Na základě výše uvedeného požadujeme, aby:

1. Pozemky parc. č. 1464/2, 1464/6, parc. č. 1464/9 a parc. č. 1455/2 v k. ú. Běchovice byly v Metropolitním plánu:

- vymezeny jako **zastavitelné obytné plochy**,
- zařazeny do **struktury zahradního města**,
- a **urbanisticky i funkčně navázány** na stávající a plánovanou obytnou zástavbu v bezprostředním okolí.

2. Bylo umožněno, aby tyto pozemky vhodně doplnily zástavbu města

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání

MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku

a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027586

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 514

Podatel | **XAVEROV trade, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTXJA

Identifikátor podání Portálu Pražana | ehadae7r

Lokalita | 623, 902, 900

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 1368/20, 1368/16, 1370/2, 1372, 1373/6, 1373/4, 1378/7, 1368/2, 1377/4

Vyjádření

Námítka se týká území:

- pozemky parc. č. **1368/20, 1368/16, 1370/2, 1372, 1373/6, 1373/4, 1378/7, 1368/2 a 1377/4**
v katastrálním území **Běchovice**.

Požadujeme, aby byly tyto pozemky v návrhu Metropolitního plánu vymezeny jako **zastavitelné produkční plochy**, které **navazují na lokalitu 632 Areály Běchovice**, s **výškovostí 4 RNP**.

Zároveň podáváme **souhlasnou námítku** s tím, že **část území je již v návrhu Metropolitního plánu vymezena jako zastavitelná**, a požadujeme **rozšíření tohoto vymezení** na všechny výše uvedené pozemky v rámci jednoho uceleného produkčního areálu.

Odůvodnění**1. Návaznost na lokalitu 632 Areály Běchovice a stávající produkční zástavbu**

Dotčené pozemky přímo navazují na lokalitu **632 Areály Běchovice**, která je již koncipována jako území s produkční funkcí.

Vymezení všech shora uvedených pozemků jako **zastavitelných produkčních ploch**:

- vytváří **ucelený, kompaktní produkční areál**,
- zabráňuje vzniku nesystémových „mezer“ a proluk uvnitř rozvojového území,

- umožňuje **koncepční řešení dopravního napojení a technické infrastruktury**.

2. Soulad s východisky Metropolitního plánu a efektivním využitím území

Metropolitní plán deklaruje potřebu:

- **efektivně využívat územní rezervy** v návaznosti na stávající urbanizovaná území,
- podporovat **produkční a ekonomické aktivity** ve vhodně vybavených lokalitách,
- omezovat nekoordinovaný rozvoj mimo území s odpovídající infrastrukturou.

Navržené funkční využití pozemků jako produkčních ploch je s těmito principy **zcela v souladu**. V rámci Běchovic se jedná o **logické pokračování a doplnění stávajících areálů**, nikoliv o izolovaný zásah do volné krajiny.

1. Souhlasné stanovisko k vymezení části území jako zastavitelného

Tímto podáváme **souhlasnou námitku** k tomu, že **část dotčeného území je v návrhu Metropolitního plánu již vymezena jako zastavitelná**. Toto vymezení považujeme za **koncepčně správné**. Zároveň však požadujeme, aby **zastavitelnost produkční funkcí byla rozšířena na všechny výše uvedené pozemky**, tak aby:

- nedocházelo k **nelogickému štěpení areálu**,
- bylo možné území řešit **urbanisticky a dopravně jako jeden celek**,
- byla zajištěna **dostatečná kapacita pro produkční činnosti** v návaznosti na areály Běchovice.

2. Přiměřená výškovost 4 RNP

Požadovaná **maximální výškovost 4 nadzemních podlaží (4 RNP)**:

- odpovídá **charakteru moderních produkčních a technologických objektů**,
- umožňuje **efektivní využití území** při zachování přiměřeného měřítka vůči okolí,
- podporuje **koncentraci produkčních aktivit** do jednoho území, čímž snižuje tlak na další zábor ploch jinde.

Na základě výše uvedeného požadujeme, aby návrh Metropolitního plánu hl. m. Prahy byl **upraven tak, že pozemky parc. č. 1368/20, 1368/16, 1370/2, 1372, 1373/6, 1373/4, 1378/7, 1368/2 a 1377/4 v k. ú. Běchovice budou v celém rozsahu vymezeny jako zastavitelné produkční plochy s výškovostí 4 RNP**, navazující na lokalitu **632 Areály Běchovice**, přičemž potvrzujeme **souhlas s dosavadním vymezením části území jako zastavitelného**.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Rozsah zastavitelných ploch je vymezen v přiměřeném kompromisu vůči záboru ZPF.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny ve větším rozsahu než v platném ÚP SÚ, právě aby došlo k vzniku ucelené lokality a souvislému areálu.

Území bylo také řešeno dle požadavku dotčeného orgánu.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027676

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 514

Podatel | **XAVEROV trade, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZURWA

Identifikátor podání Portálu Pražana | enzuvr9a

Lokalita | 901

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Hostavice 920/1, 920/7

Vyjádření

Námítka se týká území:

- 920/1**- 920/7**

v katastrálním území Hostavice.

Požadujeme, aby byly uvedené pozemky v návrhu Metropolitního plánu vymezeny jako **zastavitelná obytná plocha ve „vesnické struktuře“**, odpovídající charakteru okolní zástavby. Výškovost 3RNP.

Odůvodnění

Odůvodnění námítky

1. Soulad s charakterem území a urbanistickým vývojem Hostavic

Dotčené pozemky přímo navazují na stávající obytnou zástavbu v Hostavicích. Vymezení pozemků jako zastavitelné obytné plochy ve vesnické struktuře:

- respektuje stávající **venkovský / vesnický charakter území**,
- umožňuje **přirozené a kompaktní doplnění** stávající zástavby,
- zabráňuje vzniku nelogických proluk a nevyužitých ploch uvnitř rozvojového území.

2. Efektivní využití území a infrastruktury

Zařazení pozemků mezi zastavitelné obytné plochy:

- umožní **efektivně využít již existující nebo plánovanou technickou a dopravní infrastrukturu**,
- je v souladu s principem **zahušťování a doplňování struktury města uvnitř stávajícího urbanizovaného území**,
- je hospodárnější než ponechání pozemků v režimu nezastavitelného území uvnitř či na okraji obytné struktury.

3. Soulad s cíli Metropolitního plánu v oblasti bydlení

Metropolitní plán deklaruje potřebu:

- **zvyšovat kapacitu pro bydlení** na území hl. m. Prahy,
- podporovat **kompaktní a udržitelnou urbanistickou strukturu**,
- zamezovat neodůvodněným blokacím rozvoje v územích vhodných k obytné funkci.

Navrhovaná změna funkčního využití pozemku parc. č. 920/1 a 920/7 na zastavitelnou obytnou plochu ve vesnické struktuře je s těmito cíli **zcela v souladu** a přispívá k postupnému a přiměřenému rozvoji obytného území Hostavic.

1. Přiměřenost a šetrnost navrhované zástavby

Požadovaná vesnická struktura:

- zajišťuje **přiměřenou výškovost a měřítko zástavby**,
- zachovává prostor pro **zeleň a zahrady** u rodinných domů,
- neznamená intenzivní či městsky přetíženou zástavbu, ale **kontinuální rozvoj existující vesnické struktury**.

Navrhované funkční využití je tedy jak z hlediska urbanistického, tak z hlediska krajinářského a dopravního **přiměřené a odůvodněné**.

Návrh řešení

Na základě výše uvedeného požadujeme, aby návrh Metropolitního plánu hl. m. Prahy byl **upraven tak, že pozemky parc. č. 920/1 a 920/7 v k. ú. Hostavice budou vymezeny jako zastavitelná obytná plocha ve vesnické struktuře**, v návaznosti na stávající obytnou zástavbu v Hostavicích. Výškovost 3RNP.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na

kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků

ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027783

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 514

Podatel | **XAVEROV trade, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTUBZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | fbf6mdyf

Lokalita | 956

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Dubeč 1602/3, 1602/6

Vyjádření

Námítka se týká pozemků:

- parc. č. **1602/6**,
- parc. č. **1602/3**,
v katastrálním území **Dubeč** (Nová Dubeč).

Nesouhlasíme se **současným zařazením těchto pozemků** v návrhu Metropolitního plánu a požadujeme jejich vymezení jako **zastavitelných obytných ploch**.

Odůvodnění

Odůvodnění námítky

1. Požadované funkční využití – zahradní město, návaznost na okolní zástavbu

- Požadujeme, aby pozemky parc. č. 1602/6 a 1602/3 byly v Metropolitním plánu vymezeny jako **zastavitelné obytné plochy, ve struktuře zahradního města**,
- tato struktura **naváže na stávající zástavbu v okolí** a funkčně ji doplní,
- zároveň **vhodně doplní plochu 376 Nová Dubeč**, čímž dojde k logickému urbanistickému uzavření území.

2. Soulad s platným územním plánem a konceptem územního plánu

- Upozorňujeme, že **část území je platným územním plánem, jakož i konceptem územního plánu vymezena jako rezerva k obytné zástavbě,**
- z toho důvodu je **nepřijatelné,** aby Metropolitní plán nově tuto možnost obytné zástavby popřel a území nezahrnul mezi zastavitelné obytné plochy,
- takový postup je **nekoncepční, nepředvídatelný a v rozporu s legitimním očekáváním vlastníka,** který se spoléhal na dlouhodobé územně plánovací dokumenty města.

3. Zmaření investice a odpovědnost města za škodu

- V případě schválení současné podoby Metropolitního plánu by došlo **nepředvídatelným krokem ke zmaření investice,** kterou vlastník do dotčeného území vložil v důvěře v platný územní plán a koncept územního plánu,
- vlastník by byl nucen **požadovat náhradu škody** po Městské části Praha–Dubeč, případně po Magistrátu hl. m. Prahy,
- tyto **škody jsme připraveni prokázat** na základě **znaleckého posudku a odborného stanoviska,** která doloží rozdíl mezi hodnotou území při využití jako obytná rezerva a hodnotou podle nově navrženého omezeného režimu.

Návrh úpravy Metropolitního plánu

Požadujeme, aby Metropolitní plán hl. m. Prahy byl v dotčeném území upraven takto:

1. Pozemky parc. č. 1602/6 a 1602/3 v k. ú. Dubeč

- budou vymezeny jako **zastavitelné obytné plochy ve struktuře zahradního města,**
- tato obytná struktura bude **navazovat na stávající zástavbu a vhodně doplní plochu 376 Nová Dubeč.**

2. Výšková regulace

- požadujeme, aby výškové uspořádání obytné zástavby na těchto pozemcích bylo stanoveno na **maximálně 3 RNP** (tři regulační nadzemní podlaží),

- tato výškovost odpovídá charakteru **zahradního města** a zachovává přiměřené měřítko vůči okolní zástavbě.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla zejména vymezení koridoru 630/-/125 Vysokorychlostní trať Praha-Vršovice - Běchovice—návrh a tím i koridor pro VPS, tj. nikoliv úprava hranic zastavitelného či nezastavitelného území nebo úprava využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou

část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do

31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031001

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 514

Podatel | **XAVEROV trade, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTWCG

Identifikátor podání Portálu Pražana | uutvm3ep

Lokalita | 280, 946

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Běchovice 1430/5, 1430/26

Vyjádření

Tímto jako vlastník výše uvedených pozemků uplatňujeme:

1. **Souhlasnou námítku** k návrhu Metropolitního plánu v části grafické a výškové regulace, pokud jde o pozemek parc. č. **1430/5**, na němž je umožněna zástavba v navrženém rozsahu.
2. **Nesouhlasnou námítku** k návrhu Metropolitního plánu ve vztahu k pozemku parc. č. **1430/26**, který není vymezen jako zastavitelný, ačkoliv se nachází v bezprostřední návaznosti na zastavitelné území, zejména na pozemek parc. č. 1430/5.

Požadujeme, aby Metropolitní plán:

- rozšířil **zastavitelné území** i na pozemek parc. č. **1430/26**,
- stanovil pro tento pozemek **stejný charakter funkčního využití a obdobnou výškovou regulaci**, jaká je navržena pro pozemek parc. č. 1430/5.

Odůvodnění**Souhlasná námítka – pozemek parc. č. 1430/5**

Vztahuje se k:

- vymezení pozemku parc. č. 1430/5 jako zastavitelného území,
- navržené výškové regulaci.

Souhlasíme s:

1. **Grafickou částí Metropolitního plánu** v rozsahu, v jakém vymezuje pozemek parc. č. 1430/5 jako zastavitelnou plochu určenou k zástavbě.

2. **Výškovou regulací**, která je pro daný pozemek stanovena, a to v rozsahu umožňujícím racionální a ekonomicky efektivní využití území, v návaznosti na okolní zástavbu a dopravní infrastrukturu.

Nesouhlasná námítka – pozemek parc. č. 1430/26

Vztahuje se k:

- skutečnosti, že pozemek parc. č. 1430/26 není v návrhu Metropolitního plánu vymezen jako zastavitelný,
- navázání na již zastavitelný pozemek parc. č. 1430/5 a okolní území.

1. Požadavek na rozšíření zastavitelného území

Požadujeme, aby:

- pozemek parc. č. **1430/26** byl v návrhu Metropolitního plánu **zařazen mezi zastavitelné plochy**,
- funkční využití a regulace byly **sjednoceny** s pozemkem parc. č. **1430/5**, tj. aby na obou pozemcích byla umožněna obdobná zástavba (co do charakteru i výškovosti).

Toto řešení je dle našeho názoru urbanisticky logické, dopravně efektivní a v souladu s principy kompaktního města.

2. Dopravní obslužnost a poloha u sjezdu

Pozemek parc. č. 1430/26:

- se nachází v **bezprostřední blízkosti sjezdu** z kapacitní komunikace,
- je **výborně dopravně obslužitelný** jak pro individuální automobilovou dopravu, tak pro návaznou veřejnou dopravu,
- je situován tak, že zajišťuje **přímou návaznost na stávající i navrhovanou zástavbu**.

Z hlediska dopravního zatížení a organizace provozu je proto logické, aby zástavba nebyla „ukončena“ uvnitř území, ale aby byla

kompaktně dotažena i na pozemek parc. č. 1430/26, který přirozeně navazuje na zastavitelné území a tvoří s ním urbanisticky ucelený celek.

3. Urbanistická logika a efektivní využití území

Současné vymezení, kdy je zastavitelný jen pozemek parc. č. 1430/5, zatímco sousedící pozemek parc. č. 1430/26 zůstává nezastavitelný, považujeme za:

- **nekoncepční** – dochází k nelogickému „useknutí“ zastavitelného území,
- **neefektivní** – brání se racionálnímu využití území v místě s velmi dobrou dopravní dostupností,
- **v rozporu s principy kompaktní městské struktury**, kterou Metropolitní plán deklaruje jako jeden ze svých hlavních cílů.

Rozšíření zastavitelného území i na parc. č. 1430/26 umožní:

- vznik **uceleného rozvojového území**,
- lepší **využití dopravní infrastruktury** (zejména sjezdu a přilehlých komunikací),
- **koordinační plánování** zástavby na obou pozemcích jako jednoho funkčního celku.

4. Nesouhlasná námítka – podmínění zastavitelnosti plánovací smlouvou

Podávající dále uplatňuje **nesouhlasnou námítku** proti tomu, aby zastavitelnost dotčeného území byla v návrhu Metropolitního plánu **podmíněna uzavřením plánovací smlouvy**.

Plánovací smlouva je nástrojem **smluvní, dobrovolné povahy** mezi investorem a veřejnou správou, nikoliv institutem, který by měl v územně plánovací dokumentaci **podmiňovat samotnou možnost využití území**. Podmínění zastavitelnosti uzavřením plánovací smlouvy:

- vytváří **právní nejistotu** pro vlastníka a investora,
- může vést k **nepřiměřenému omezení vlastnického práva**,
- jde nad rámec přiměřené regulace v územním plánování.

Požadujeme proto, aby z příslušných regulativů Metropolitního plánu byla podmínka „využití území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy“ **vypuštěna** a zastavitelnost území nebyla na uzavření plánovací smlouvy vázána.

Návrh úpravy návrhu Metropolitního plánu

Na základě výše uvedeného navrhuje, aby:

1. **Pozemek parc. č. 1430/5 v k. ú. Běchovice** zůstal i nadále vymezen jako **zastavitelná plocha** s navrženou výškovou regulací – tuto část návrhu Metropolitního plánu **potvrzujeme (souhlasná námitka)**.

2. **Pozemek parc. č. 1430/26 v k. ú. Běchovice** byl:

- zařazen mezi **zastavitelné plochy**,
- regulován **stejnou nebo obdobnou funkcí a výškovostí**, jaká je stanovena pro pozemek parc. č. 1430/5,
- pojat jako součást **jednoho urbanisticky a dopravně provázaného rozvojového území** společně s pozemkem parc. č. 1430/5.

3. byla vypuštěna podmínka: „využití území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy“

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem opakovaného projednání v daném území (měněnou částí), bylo pouze vymezení nové zastavitelné plochy v části území, ve prospěch podatele.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

S ohledem na stanovenou hranici zastavěného území bylo nezbytné pečlivě vážit způsob a rozsah rozvojových ploch. V daném místě bylo v návrhu pro opakované veřejné projednání podateli již částečně, v rozsahu odůvodněném zájmem na vybudování zázemí pro nově budovanou komunikaci I/12, vyhověno. S ohledem na nově vymezované rozvojové plochy v prostorové návaznosti na zastavěné území Běchovic (též na pozemcích podatele) by bylo vymezení dalších rozvojových ploch neodůvodněné.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec dosud platného ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele za neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Co se týče požadavku navýšení výškové regulace se uvádí, že Stanovená výšková regulace představuje výsledek komplexního urbanistického posouzení daného území a současně kompromis mezi rozvojovým využitím lokality a ochranou jejích urbanistických,

architektonických a prostorových hodnot. V rámci metropolitního plánu přitom výšková regulace představuje jeden ze základních urbanistických parametrů, jehož účelem je zachování charakteru lokality, prostorových vztahů, měřítka zástavby a ochrany stávající urbanistické struktury.

Ani zdánlivě omezené navýšení maximální přípustné výškové hladiny proto nelze vnímat jako marginální či čistě technickou úpravu bez dopadu na koncepci území. I navýšení o jedno nadzemní podlaží může významně ovlivnit celkové měřítko zástavby, prostorové vztahy v území, intenzitu jeho využití i charakter veřejného prostoru, a tím narušit urbanistickou koncepci, ze které metropolitní plán vychází.

Současně nelze navýšení ani o jedno podlaží posuzovat izolovaně ani z hlediska jeho dopadů na urbanistickou intenzitu území. Zvýšení výšky zástavby zpravidla vede také k nárůstu podlahových ploch a intenzity využití území, tedy například ke zvýšení počtu bytových či kancelářských jednotek, a s tím souvisejícím vyšším nárokům na dopravní infrastrukturu, parkování či technické sítě.

Navrhované zvýšení výškové hladiny by navíc mohlo vyvolat další negativní dopady, zejména narušení urbanistické kompozice lokality, vznik disproporce vůči okolní zástavbě, zvýšení intenzity využití území nad rámec předpokládaný územně plánovací dokumentací, zhoršení světelných podmínek a zastínění sousedních nemovitostí či vytvoření precedentního základu pro obdobné požadavky v dané lokalitě do budoucna. S ohledem na uvedené skutečnosti proto nelze požadavku na zvýšení maximální přípustné výškové hladiny vyhovět.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů

územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025048

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 516

Podatel | **FARSKÝ KAREL**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZLQU0

Identifikátor podání Portálu Pražana | 22whaa32

Lokalita | 149

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Souhlasím s navrženým zněním a to z důvodu jeho souladu s vyjádřením k záměru MHMP odboru územního rozvoje ze dne 1.8.2022 pod čj MHMP 1311832/2022 a ze dne 6.1.2025 čj MHMP 2059041/2024

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření podatele s návrhem řešení MPP.

Na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání však bude návrh upraven. Podrobněji viz ID 3027858.

Námítka

ID 3025532

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 516

Podatel | **FARSKÝ KAREL**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZLQSA

Identifikátor podání Portálu Pražana | 56k7qzjp

Lokalita | 149

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Souhlasím s navrženým zněním a to z důvodu jeho souladu s vyjádřením k záměru MHMP odboru územního rozvoje ze dne 1.8.2022 pod čj MHMP 1311832/2022 a ze dne 6.1.2025 čj MHMP 2059041/2024

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3027151

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 516

Podatel | **FARSKÝ KAREL**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZKPAC

Identifikátor podání Portálu Pražana | ck6p2mwc

Lokalita | 540

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Nesouhlasím, navrhovaný Metropolitní plán není v souladu s vydaným rozhodnutím Čj: P12 43831/2023 OVV ze dne 20.09.2023, které nabylo právní moci 16.09.2024.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce,

kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Požadavky na respektování územních rozhodnutí byly v konkrétních územích pečlivě posouzeny a v odůvodněných případech byly do upraveného návrhu MPP pro opakované veřejné projednání zapracovány. Dále podrobněji viz příloha P.183 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028104

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 516

Podatel | **FARSKÝ KAREL**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZLR8V

Identifikátor podání Portálu Pražana | ggug5knz

Lokalita | 024

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Nesouhlasím, navrhovaný Metropolitní plán není v souladu s vydaným závazným stanoviskem MHMP odboru územního rozvoje č.j. MHMP 195503/2023 ze dne 3.2.2023

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce,

kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028461

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 516

Podatel | **FARSKÝ KAREL**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZKPI8

Identifikátor podání Portálu Pražana | i2v9rg4j

Lokalita | 024

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Nesouhlasím, navrhovaný Metropolitní plán není v souladu s vydaným závazným stanoviskem MHMP odboru územního rozvoje č.j. MHMP 195503/2023 ze dne 3.2.2023

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce,

kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031257

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 516

Podatel | **FARSKÝ KAREL**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJFJE

Identifikátor podání Portálu Pražana | wfistbid

Lokalita | 026

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Souhlasná

Vyjádření

Souhlasím s navrženým zněním a to z důvodu jeho souladu s vyjádřením k záměru MHMP odboru územního rozvoje ze dne 15.8.2024 čj MHMP 1410806/2024

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3031476

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 516

Podatel | **FARSKÝ KAREL**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZLR1U

Identifikátor podání Portálu Pražana | x8ycq4es

Lokalita | 027, 070

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Souhlasím s navrženým zněním a to z důvodu jeho souladu s vyjádřením k záměru MHMP odboru územního rozvoje ze dne 4.8.2023 čj MHMP 1028895/2023

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3025050

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 518

Podatel | **TÁBORSKÁ KAROLÍNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY12JW

Identifikátor podání Portálu Pražana | 239iimak

Lokalita | 143

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Výšková regulace - Hutě - P131-414/143/5176

Vyjádření

Jakožto vlastník pozemku parc. č. 2587/28 v k.ú. Kyje, který je součástí plochy vymezené jako P131 - 414/143/5176, nesouhlasím s nově navrženou výškovou regulací pro tuto plochu. Navrhuji zachovat řešení plánu z roku 2022.

Odůvodnění

1. Narušení charakteru území a urbanistické struktury

Lokalita má v současné době převážně nízkopodlažní obytnou zástavbu o výškové hladině 2. Navýšení výškového limitu na 3–4 by zásadně změnilo charakter území, vedlo by k prostorové a architektonické disharmonii a odporovalo by dosavadní urbanistické struktuře i očekáváním obyvatel, kteří zde v dobré víře investovali do bydlení.

2. Negativní dopad na kvalitu života a pohodu bydlení

Navýšení zástavby by mělo přímý negativní dopad na okolní obytné domy – zejména v podobě zvýšeného stínění, snížení oslunění a omezení výhledů. To má prokazatelně vliv na pohodu bydlení, hodnotu nemovitostí i zájmy vlastníků sousedních pozemků podle občanského zákoníku a stavebního zákona.

3. Zvýšená dopravní a infrastrukturní zátěž

Navýšení kapacity území automaticky znamená vyšší dopravní zátěž, potřebu parkovacích kapacit, tlak na občanskou vybavenost a veřejnou infrastrukturu. Návrh Metropolitního plánu v dané lokalitě neobsahuje adekvátní řešení těchto dopadů.

4. Nedostatečné zdůvodnění změny oproti návrhu z roku 2022

Změna výškové regulace z úrovně 2 na úroveň 3–4 nebyla dostatečně zdůvodněna ani prezentována při projednání. Navrhuji

vrátit výškovou regulaci na původní hodnotu 2 do doby, než bude kvalifikovaně vyhodnocen vliv na životní prostředí, dopravní infrastrukturu a urbanistické vazby území.

5. Nově navržené řešení Metropolitního plánu je touto novou výškovou regulací v rozporu s Urbanistická studie Kyje - Hloubětín (Zadavatel: Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, Projektant: UNIT architekti, s.r.o., Thákurova 9, Praha 6).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Rozvojové plochy byly komplexně prověřeny včetně jejich kapacit.

Existující zástavba vznikla v různých etapách a území postrádá jasnou koncepci a hranici vůči otevřené krajině. Lokalita je dobře napojená na infrastrukturu a umožňuje umístit poměrně kapacitní zástavbu, která pokryje potřeby města i městské části.

Západní část území požadavku (rozvojová plocha 414/143/5176) je nastavena v kontinuitě na stávající ÚP SÚ. V ÚP SÚ se zde nachází plocha s rozdílným způsobem využití OB - čistě obytné s kódem míry využití plochy C. Parametrická regulace rozvojové plochy je také nastavena tak, aby reflektovala skutečnost, že se v daném území nachází plocha ZMK - zeleň městská a krajinná a nedošlo k jejímu smazání - plocha parků v rozvojové ploše je nastavena na 4%. Východní část požadavku (rozvojová plocha 414/143/5171) je nastavena v kontinuitě na změnu ÚP SÚ Z 3613. Změna ÚP SÚ zde navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití OB - čistě obytné s kódem míry využití plochy B a plochu ZMK - zeleň městská a krajinná. Parametrická regulace rozvojové plochy je také nastavena tak, aby reflektovala tuto skutečnost - plocha parků v rozvojové ploše je nastavena na 20%.

Navržená regulace rozvojové plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient C a B, tj. C+ a B+.

Kapacity byly prověřeny Urbanistickou studií Kyje - Hloubětín, která byla schválena radou hl. m. Prahy usnesením číslo 2623 ze dne 2.12.2024.

Výška je stanovena s přihlédnutím ke studii a k navrhovaným kapacitám rozvojových ploch. Pro kapacitu je nastaven strop výšek

tak, aby ji bylo možné realizovat. MPP nastavuje maximum, nejedná se o povinnou výšku objektů. Jedná se o významnou oblast s rozvojovými a transformačními plochami pro obytné využití. Plochy byly prověřeny urbanistickou studií Kyje – Hloubětín a v Metropolitním plánu jsou vymezeny s přihlédnutím k umístění v krajině a minimalizaci záborů zemědělské půdy.

Pohoda bydlení je řešena v navazujících řízeních. Výšku objektů v této rozvojové ploše MPP nestanovuje.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací

dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025878

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 518

Podatel | **TÁBORSKÁ KAROLÍNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY12LM

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6t48z6pa

Lokalita | 143

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Podmíněnost plánovací smlouvou - Hutě - P131-

414/143/5176

Vyjádření

Jakožto vlastník pozemku parc. č. 2587/28 v k.ú. Kyje, který je součástí plochy vymezené jako P131 - 414/143/5176, nesouhlasím s podmíněností plánovací smlouvou 994/143/1047

Odůvodnění

Požadavek na uzavření plánovací smlouvy považuji za **nepřiměřený, neadekvátní a v rozporu s principem proporcionality**, zejména s ohledem na skutečnost, že:

1. **Jsem soukromým vlastníkem malé výměry pozemku**, na kterém je plánována výstavba **rodinného domu pro vlastní bydlení**, nikoli developerský nebo investiční záměr s významným dopadem na území.
2. Podmínky uvedené v plánovací smlouvě dle č. 161 odst. 1 a zejména nad rámec základního obsahu (fázování výstavby, dopravní generel, studie dopadů na krajinu a infrastrukturu atd.) jsou **formulovány pro rozsáhlé transformační území a koordinaci velkých urbanistických celků**, nikoli pro jednotlivého vlastníka se zcela marginálním vlivem na území.
3. **Není objektivně možné**, aby jednotlivec zajišťoval komplexní podklady a plnil závazky, které jsou po stránce rozsahu i finanční náročnosti určeny pro **developerské subjekty s významnou stavební činností**.
4. Uplatnění této podmíněnosti by fakticky znamenalo **blokaci jakékoli drobné soukromé výstavby**, což je v rozporu s deklarovaným cílem Metropolitního plánu podporovat přirozený

rozvoj stávající rezidenční zástavby a zachovat **typický charakter této části Prahy**.

5. Území Hutě v Praze–Kyjích je **dlouhodobě stabilizovanou oblastí s volnou, nízkopodlažní zástavbou** rodinných domů a požadavek plánovací smlouvy tak není zdůvodněn žádným významným veřejným zájmem, který by vyžadoval takto zásadní omezení práv malých vlastníků.

Vzhledem k výše uvedenému považuji podmíněnost plánovací smlouvou za **neproporcionální a diskriminační vůči drobným vlastníkům**, a proto navrhuji:

- vynětí pozemku parc. č. 2587/28 k.ú. Kaje z výše uvedeného požadavku podmíněnosti,

zrušit podmíněnost plánovací smlouvou u plochy P131 – 414/143/5176 pro případy drobné individuální výstavby (RD)

- případně **upravit regulaci tak, aby se povinnost plánovací smlouvy vztahovala pouze na soubory staveb, developerské projekty nebo pozemky nad určitou výměrou.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel si byl vědom dopadů podmíněnosti plánovací smlouvou, proto bylo na základě článku 160 odstavce 2 stanoveno, že podmínka plánovací smlouvy se uplatní pouze tehdy, kdy "regulované množství hrubých podlažních ploch záměru podle čl. 96 odst. 1 převyšuje hodnotu HPPref. Hodnota HPPref se stanoví dle schématu, které je součástí přílohy č. 3, jako součin plochy záměru a v tomto schématu uvedeného referenčního koeficientu."

Tato hodnota je stanovena v dané ploše na úrovni HPPref = 0,4, tedy hodnotě, která byla odvozena z dosavadního právního stavu. Vlastník tedy není dotčen na svých právech a na pozemku je možné realizovat doposud uvažované projekty bez nutnosti uzavřít plánovací smlouvu. Podmíněnost proto nebude odstraněna.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je nástrojem, který byl zvolen pořizovatelem jako adekvátní nástroj pro podrobnější koordinaci území a řešení negativních externalit spojených s rozvojem území, především pak vzniklých deficitů veřejné infrastruktury. Podmíněnost byla aplikována na základě jednotné a transparentní metodiky v souvislosti s nenárokovým zhodnocením plochy změnou regulace v místě oproti stavu v ÚP SÚ.

Tyto principy jsou podrobně popsány v kapitole 9 textové části odůvodnění.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je upravena v § 81 odst. 3 NSZ a na základě přechodného ustanovení v § 323 odst. 10 NSZ ji lze použít také v MPP. Podmínka uzavření plánovací smlouvy v MPP je v souladu s NSZ, jelikož MPP dle požadavků NSZ stanovuje základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, a současně byla tato podmínka projednána jako podstatná úprava návrhu územního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání včetně vyžádání příslušných stanovisek. Pořizovatel řádně prověřil alternativní nástroje podmíněnosti stanovené stavebním zákonem s výsledkem, že plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase, včetně možnosti dojednání finančních i nefinančních plnění ze strany investora (stavebníka). Je také nejvíce flexibilním nástrojem, protože MPP může nastavit toliko obecný rámec, zatímco podrobnou úpravu lze stanovit až v plánovací smlouvě, která bude výsledkem jednání mezi HMP a stavebníkem, se zohledněním specifík konkrétního investičního záměru a dotčené lokality.

Regulativ podmíněnosti má dočasnou a cílenou povahu, protože se uplatní jen při navýšení HPP nad referenční hranici (HPPref) a obsahuje výjimky, kdy se neuplatní, což minimalizuje zásah do práv vlastníků a posiluje právní jistotu. Zvolený postup i samotný regulativ jsou v souladu s provedeným testem proporcionality a jsou odůvodněny veřejným zájmem, zejména na koordinaci území řešeného plánovací smlouvou. Zároveň nikterak nezasahují do právní kontinuity a legitimního očekávání vlastníků z hlediska stávající ekonomické hodnoty jejich pozemků. Dále podrobněji viz příloha P.217 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3026786

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 518

Podatel | **TÁBORSKÁ KAROLÍNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY12KR

Identifikátor podání Portálu Pražana | b6pa56cc

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Podmíněnost plánovací smlouvou - Hutě - P131-414/143/5176

Vyjádření

Jakožto vlastník pozemku parc. č. 2587/28 v k.ú. Kyje, který je součástí plochy vymezené jako P131 - 414/143/5176, nesouhlasím s podmíněností plánovací smlouvou 994/143/1047

Odůvodnění

Požadavek na uzavření plánovací smlouvy považuji za **nepřiměřený, neadekvátní a v rozporu s principem proporcionality**, zejména s ohledem na skutečnost, že:

1. **Jsem soukromým vlastníkem malé výměry pozemku**, na kterém je plánována výstavba **rodinného domu pro vlastní bydlení**, nikoli developerský nebo investiční záměr s významným dopadem na území.
2. Podmínky uvedené v plánovací smlouvě dle č. 161 odst. 1 a zejména nad rámec základního obsahu (fázování výstavby, dopravní generel, studie dopadů na krajinu a infrastrukturu atd.) jsou **formulovány pro rozsáhlé transformační území a koordinaci velkých urbanistických celků**, nikoli pro jednotlivého vlastníka se zcela marginálním vlivem na území.
3. **Není objektivně možné**, aby jednotlivec zajišťoval komplexní podklady a plnil závazky, které jsou po stránce rozsahu i finanční náročnosti určeny pro **developerské subjekty s významnou stavební činností**.
4. Uplatnění této podmíněnosti by fakticky znamenalo **blokaci jakékoli drobné soukromé výstavby**, což je v rozporu s deklarovaným cílem Metropolitního plánu podporovat přirozený

rozvoj stávající rezidenční zástavby a zachovat **typický charakter této části Prahy**.

5. Území Hutě v Praze–Kyjích je **dlouhodobě stabilizovanou oblastí s volnou, nízkopodlažní zástavbou** rodinných domů a požadavek plánovací smlouvy tak není zdůvodněn žádným významným veřejným zájmem, který by vyžadoval takto zásadní omezení práv malých vlastníků.

Vzhledem k výše uvedenému považuji podmíněnost plánovací smlouvou za **neproporcionální a diskriminační vůči drobným vlastníkům**, a proto navrhuji:

- vynětí pozemku parc. č. 2587/28 k.ú. Kaje z výše uvedeného požadavku podmíněnosti,

zrušit podmíněnost plánovací smlouvou u plochy P131 – 414/143/5176 pro případy drobné individuální výstavby (RD)

- případně **upravit regulaci tak, aby se povinnost plánovací smlouvy vztahovala pouze na soubory staveb, developerské projekty nebo pozemky nad určitou výměrou.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel si byl vědom dopadů podmíněnosti plánovací smlouvou, proto bylo na základě článku 160 odstavce 2 stanoveno, že podmínka plánovací smlouvy se uplatní pouze tehdy, kdy "regulované množství hrubých podlažních ploch záměru podle čl. 96 odst. 1 převyšuje hodnotu HPPref. Hodnota HPPref se stanoví dle schématu, které je součástí přílohy č. 3, jako součin plochy záměru a v tomto schématu uvedeného referenčního koeficientu."

Tato hodnota je stanovena v dané ploše na úrovni HPPref = 0,4, tedy hodnotě, která byla odvozena z dosavadního právního stavu. Vlastník tedy není dotčen na svých právech a na pozemku je možné realizovat doposud uvažované projekty bez nutnosti uzavřít plánovací smlouvu. Podmíněnost proto nebude odstraněna.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je nástrojem, který byl zvolen pořizovatelem jako adekvátní nástroj pro podrobnější koordinaci území a řešení negativních externalit spojených s rozvojem území, především pak vzniklých deficitů veřejné infrastruktury. Podmíněnost byla aplikována na základě jednotné a transparentní metodiky v souvislosti s nenárokovým zhodnocením plochy změnou regulace v místě oproti stavu v ÚP SÚ.

Tyto principy jsou podrobně popsány v kapitole 9 textové části odůvodnění.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je upravena v § 81 odst. 3 NSZ a na základě přechodného ustanovení v § 323 odst. 10 NSZ ji lze použít také v MPP. Podmínka uzavření plánovací smlouvy v MPP je v souladu s NSZ, jelikož MPP dle požadavků NSZ stanovuje základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, a současně byla tato podmínka projednána jako podstatná úprava návrhu územního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání včetně vyžádání příslušných stanovisek. Pořizovatel řádně prověřil alternativní nástroje podmíněnosti stanovené stavebním zákonem s výsledkem, že plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase, včetně možnosti dojednání finančních i nefinančních plnění ze strany investora (stavebníka). Je také nejvíce flexibilním nástrojem, protože MPP může nastavit toliko obecný rámec, zatímco podrobnou úpravu lze stanovit až v plánovací smlouvě, která bude výsledkem jednání mezi HMP a stavebníkem, se zohledněním specifík konkrétního investičního záměru a dotčené lokality.

Regulativ podmíněnosti má dočasnou a cílenou povahu, protože se uplatní jen při navýšení HPP nad referenční hranici (HPPref) a obsahuje výjimky, kdy se neuplatní, což minimalizuje zásah do práv vlastníků a posiluje právní jistotu. Zvolený postup i samotný regulativ jsou v souladu s provedeným testem proporcionality a jsou odůvodněny veřejným zájmem, zejména na koordinaci území řešeného plánovací smlouvou. Zároveň nikterak nezasahují do právní kontinuity a legitimního očekávání vlastníků z hlediska stávající ekonomické hodnoty jejich pozemků. Dále podrobněji viz příloha P.217 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025056

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 519

Podatel | **Ing. Petr Doležal**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03NVY

Identifikátor podání Portálu Pražana | 23j6zy4r

Lokalita | 970

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka lokalita 970 Údolí Rad. potoka

Vyjádření

Metropolitní plán – námítka č.1:

Příloha č. 1 - Lokalita: 970 Údolí Radotínského potoka Umístění -
lokalizace námítky :

Katastrální území - Lochkov

Část plánu – grafická část – výkres – Z02 Hlavní výkres struktury

Vyjádření – návrh – odůvodnění :**1) Opravit druh pozemku na trvalý travní porost:**

Parcelní číslo: 567 - žádosti vyhověno

2) Opravit druh pozemku na sad:

Parcelní číslo: 568 - žádosti vyhověno

**3) Změnit nezastavitelnost na zastavitelnost – přičlenit
k lokalitě 388/Radotín-Eden s výškovou
regulací 2 – struktura zahradního města**

Parcelní číslo: 567, 568

Odůvodnění žádosti:

a) Pozemek plynule a logicky navazuje na zastavěné území Lochkov.

b) Lokalita je vhodná pro rozšíření městské části Lochkov, pozemek severním okrajem sousedí s obytným blokem rodinných domů v zahradách.

c) Na pozemek historicky na severní straně ústí místní komunikace, která vždy hospodářské pozemky (sad) dopravně obsluhovala.

d) Na hranici pozemku je dovedena veškerá technická infrastruktura

Odůvodnění

Odůvodnění žádosti:

a) Pozemek plynule a logicky navazuje na zastavěné území Lochkov.

b) Lokalita je vhodná pro rozšíření městské části Lochkov, pozemek severním okrajem sousedí s obytným blokem rodinných domů v zahradách.

c) Na pozemek historicky na severní straně ústí místní komunikace, která vždy hospodářské pozemky (sad) dopravně obsluhovala.

d) Na hranici pozemku je dovedena veškerá technická infrastruktura

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námítek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních ploch podrobnějšího členění, tj. nikoliv nové vymezení zastavitelné plochy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že územím prochází nadregionální biokoridor v přesných hranicích. Jednalo by se o zásah do PP Radotínsko - Chuchelský háj.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného

území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025055

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 519

Podatel | **Ing. Petr Doležal**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03NVY

Identifikátor podání Portálu Pražana | 23j6zy4r

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Souhlasná připomínka lokalita 658 Strahov

Vyjádření

Souhlasná připomínka

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Námítka

ID 3025057

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 520

Podatel | **PFLIMPFEL ŠTĚPÁN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ48J

Identifikátor podání Portálu Pražana | 23mw8x33

Lokalita | 201

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka - vyskové stavby

Vyjádření

Vážení,

Jsem vlastníkem bytu na sousedního pozemku v katastrálním území
Katastrální území: Hrdlořezy [731765] pozemku p. č. 165/6, jehož
součástí je stavba č. p. 404 postavena na 165/6 který

je přímo ovlivněn takto:

Transformační plocha 411/201/2024 v lokalitě 201 / Hrdlořezy

Prostorové uspořádání

Struktura

transformační plocha s heterogenní strukturou — plochy doplňující
stávající struktury

Podrobnější regulativy

transformační plocha

411/201/2024

o rozloze 17 395 m²koeficient maximálního zastavění budovami: 50 % (Z_{max})koeficient základního zastavění budovami: 20 % (Z_z)koeficient základní podlažnosti: 3,0 (V_z)

Výšková regulace

plocha výškové regulace pro nově navrženou zástavbu, rozmezí podlažnosti 4 (2-4 RNP)

Vzhledem k tomu, že podle § 52 odst. (2) a (3) zákona č. 183/2006 Sb. (ve znění platném pro dané řízení) jsem vlastníkem přímo dotčeným návrhem řešení,

dovoluji si tímto uplatnit námitku.

Tato změna by umožnila výstavbu několikapatrových bytových domů v těsné blízkosti stávající zástavby – ať už rodinných domů, nebo již existujících nízkopodlažních bytových domů. Taková výstavba by měla přímý a dlouhodobě negativní dopad na kvalitu života, a tržní hodnotu nemovitostí všech stávajících vlastníků v blízkém okolí.

Odůvodnění

1. Znehodnocení okolních nemovitostí vlivem ztráty hodnotového prostředí

Stávající urbanistická struktura lokality Hrdlořezy je založena na nízkopodlažní a středněpodlažní zástavbě, zahrnující jak rodinné domy, tak menší bytové domy. Vzniká tak vyvážený obytný charakter, s důrazem na klid, soukromí, dostatek zeleně a přirozené světlo. Výstavba budov o 5 a více podlažích by narušila proporce celé lokality a vytvořila tzv. optický tlak a urbanistický konflikt – zejména vůči bezprostředně sousedícím nemovitostem.

Podle analýz Ústavu územního rozvoje může při takovém zásahu dojít k poklesu hodnoty sousedních nemovitostí (RD i bytových jednotek) o 10–20 %, přičemž hlavními důvody jsou ztráta výhledu, soukromí, oslunění a nárůst hlukové zátěže a dopravního provozu [1]. Tento negativní vliv je o to závažnější, pokud se nová výstavba plánuje v těsné blízkosti – v řádu několika metrů od stávajících bytových domů, což je právě tento případ.

2. Klesající atraktivita lokality a vývoj cen nemovitostí

Lokalita Hrdlořezy si dlouhodobě udržuje charakter klidného rezidenčního území s vyšší cenovou hladinou díky nižší hustotě zástavby a dostatku zelených ploch. Podle portálu CenovaMapa.org se v roce 2023 průměrné ceny rodinných domů pohybovaly v rozmezí 135 000–145 000 Kč/m², zatímco u bytových jednotek v menších domech bez výtahu činily 125 000–135 000 Kč/m².

Ve srovnatelných částech Prahy, kde v minulosti došlo k podobnému zahuštění a výstavbě vyšších domů v těsné blízkosti stávající

zástavby (např. Libeň, Vysočany), došlo následně ke zpomalení růstu cen nemovitostí až o 30 % ve srovnání s klidnějšími čtvrtěmi, a v některých případech k faktickému poklesu cen v důsledku zhoršení podmínek k bydlení [2].

Významným faktorem je i psychologický efekt – lokalita přestává být vnímána jako „klidná adresa“ a dochází k přelivu poptávky jinam. Tento vývoj má dopad na obě skupiny vlastníků – jak rodinných domů, tak bytových jednotek v menších bytovkách.

3. Ztráta oslunění, výhledu a narušení soukromí

Výstavba vyšší zástavby v bezprostředním sousedství stávajících domů způsobuje nejen stínění a omezení výhledu, ale také zásadně narušuje soukromí obyvatel, zejména těch, kteří žijí v bytech orientovaných na novou výstavbu.

Podle občanského zákoníku (§ 127 zákona č. 89/2012 Sb.) je vlastník nemovitosti povinen zdržet se všeho, co nad míru přiměřenou poměrům obtěžuje sousedy – ať už hlukem, stíněním nebo nahlížením do oken a obytných prostor [3]. Realitní trh tyto faktory zohledňuje, přičemž odborné analýzy potvrzují, že ztráta výhledu a soukromí může snížit tržní hodnotu nemovitosti až o 15–25 % [4].

Tento dopad je obzvláště citelný u bytových domů, které již nyní disponují menšími předzahrádkami, úzkými dvory či omezeným osluněním – nová zástavba by jejich situaci ještě zhoršila.

4. Dlouhodobý dopad na stabilitu hodnot a kvalitu bydlení

Změna územního plánu směrem k vyšší zástavbě nese nejen okamžité důsledky pro stávající majitele, ale také dlouhodobé dopady pro charakter celé oblasti. Postupné zahušťování a zvyšování podlažnosti vede k degradaci urbanistického rázu a ztrátě kontinuity. Dochází k nárůstu dopravní a parkovací zátěže, hluku, světelného smogu a zatížení veřejné infrastruktury.

Ve výsledku to vede k poklesu kvality bydlení, snižuje se atraktivita oblasti pro nové zájemce o bydlení a hodnoty nemovitostí nezadržitelně stagnují nebo klesají. Tento proces byl opakovaně pozorován v jiných částech Prahy, kde podobné zásahy nebyly doprovázeny odpovídající regulací nebo kompenzací vůči stávajícím obyvatelům.

Závěr

Navrhovaná změna územního plánu je v rozporu se zájmy stávajících obyvatel i s principy udržitelného rozvoje města. Představuje reálné a podložené riziko znehodnocení majetku všech, kteří zde bydlí,

investovali, a očekávají zachování kvality prostředí, pro které se rozhodli. Žádám proto o zachování původní funkce území, která odpovídá charakteru a hodnotě této části Hrdlořez.

S úctou,

Vztah k dotčené nemovitosti:

Zdroje:

[1] Ústav územního rozvoje: *Dopady výškové výstavby na okolí*, 2021

[2] Deloitte: *Real Estate Market Report – Praha*, 2023

[3] Občanský zákoník č. 89/2012 Sb., § 127

[4] Knight Frank: *Impact of Tall Buildings on Residential Property Values*, UK, 2022

[5] Cenová mapa nemovitostí ČR – www.cenovamapa.org

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotčené části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu

provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava způsobu výpočtu hrubých podlažních ploch a ve svém důsledku tedy snížení koeficientu míry využití území; úprava pouze dílčí části výškové regulace, a to ve čtverci při severní hranici transformační plochy; zmenšení rozsahu transformační plochy a úprava typu struktury - nikoliv však její nové vymezení. Lze tedy konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel vysvětluje:

Transformační plocha 411/201/2024 byla koordinována s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536. Přístup, jak byly kapacity nastavovány v rámci odvození míry využití území mezi změnami dosavadního ÚP SÚ a návrhem MPP je podrobně popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP. Vzhledem ke specifčnosti a hodnotám území, ke kterým pořizovatel v rámci vyhodnocování výsledků projednání přihlédl, byla nad rámec obvyklé koordinace pořizovaných změn ÚP SÚ dle rozhodnutí Zastupitelstva HMP snížena míra využití území, a to až na koeficient, který odpovídá dle ÚP SÚ hodnotě KPP 0,6, i přes to, že změna ÚP SÚ se pořizuje s požadavkem na 0,8 (podmínečně přípustně 1,1) a v návrhu MPP by při standardní jednotné metodice měl být vymezen odpovídající přepočtený koeficient 1,0 či 1,05.

Díky této úpravě byla mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním výrazným způsobem snížena projednávaná (navrhovaná) míra využití území v návrhu MPP. Navržený koeficient pro výpočet míry využití území v návrhu Metropolitního plánu k VP (2022) při přepočtu na metodiku ÚS SU odpovídal hodnotě KPP 1,0-1,2, což je v zásadě dvojnásobek oproti návrhu Metropolitním plánu k OVP (2025).

V souladu s článkem 36 odst. 3 a 71 odst. 4 textové části Metropolitního plánu může být typ struktury na úrovni dílčích ploch stanoven odlišně od typu struktury lokality, v tom případě má

přednost podrobnější regulace (na úrovni dílčích ploch). V případě transformační plochy 411/201/2024, jejíž typ struktury se liší od typu struktury lokality tedy platí regulativy pro heterogenní strukturu. Pojmy, které nejsou Metropolitním plánem přímo definovány, ani nejsou stanoveny souvisejícími právními předpisy jsou použity v jejich obvyklém obecném významu (článek 3 odst. 1). U pojmů bez exaktního významu je při rozhodování určitý prostor pro správní úvahu stavebního úřadu.

Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2024 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP. Dále uvádíme, že v tomto ohledu byla zachována kontinuita s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536, která požadavky na občanskou vybavenost v předmětné ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, explicitně nestanovuje.

Posouzení vlivů na životní prostředí je součástí Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Další dopady případného záměru na životní prostředí a kvalitu života budou prověřovány v rámci navazujících řízení včetně dokumentace SEA.

Vymezení Územního systému ekologické stability bylo upřesněno na základě odborného podkladu – Plánu ÚSES. Vymezení biokoridoru 500/-/3669 odpovídá po dílčích korekcích principu vymezení v ÚP SÚ HMP, je tedy zachována jeho spojitost v rámci území. Návrh byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP Z 3536. Z důvodu zajištění kontinuity v rámci koordinace územně plánovací činnosti a na základě podrobnějšího prověření byla rozloha Parku U Schodů mezi VP a OVP upravena. Byla revidována hranice lokálního biokoridoru ÚSES. Nicméně zelená spojnice mezi lokalitou 881 / Smetanka a 850 / Údolí Rokytky zůstala zachována.

Koncepce dopravní infrastruktury obsažená v Metropolitním plánu vychází z posouzení v komplexním dopravním modelu a dlouhodobě sledovaných přepravních vztahů, které zohledňují jak stávající intenzity dopravy, tak očekávané změny vyvolané rozvojem území ve vazbě s navrženou urbanistickou strukturou. Kapacitní dimenzování jednotlivých druhů dopravy, zejména dopravy kolejové a kapacitní

hromadné dopravy, je navrženo s ohledem na předpokládaný nárůst obyvatel a pracovních příležitostí v rozvojových a transformačních lokalitách, přičemž cílem je systémové posílení modal splitu ve prospěch veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy. Dopravní model pracuje s principem prostorové koncentrace zátěže do hlavních kapacitních koridorů a s postupnou redukcí tranzitní a individuální automobilové dopravy vnitřního města, což umožňuje dlouhodobě udržitelný provoz dopravního systému i při postupném naplňování rozvojového potenciálu území, aniž by docházelo k neúměrnému navyšování dopravních nároků v citlivých městských strukturách.

Požadavkům na zvýšené nároky při svozu komunálního odpadu, narušení soukromí, omezené spoje MHD atd., nemohl pořizovatel vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti. Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Transformační plocha 411/201/2012 je navržena v kontinuitě s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3665, která vymezení občanské vybavenosti explicitně nevyžaduje. Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2012 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna

představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Klimatický plán je strategickým dokumentem sektoru životního prostředí a jeho naplňování probíhá prostřednictvím konkrétních opatření a programů. Územní plán je koncepčním nástrojem pro regulaci využití území a zohledňuje klimatické aspekty pouze v rozsahu své povahy a kompetencí. Nelze proto očekávat, že územní plán bude plně implementovat veškeré cíle klimatického plánu; taková povinnost není platnými právními předpisy uložena a není ani fakticky možná, neboť řada těchto cílů přesahuje rámec pravomocí územního plánu a náleží do oblasti sektorových politik, regulačních nástrojů či individuálního rozhodování. Dále podrobněji viz příloha P.164 kapitoly 15 textové části odůvodnění a Příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP vychází, v souladu s platnými právními předpisy, z poznatků z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP hl. m. Prahy), z důkladné analýzy území, analýzy vnitřního potenciálu brownfieldů i rozvojového potenciálu zastavitelných ploch, z rozboru potřeb a problémů. Návrh MPP stanovil základní koncepci rozvoje hl. m. Prahy založenou zejména na zásadách, které vyplývají z dlouhodobých strategických cílů města, byl vytvářen v souladu s platným Strategickým plánem hl. m. Prahy a v koordinaci se zpracováním návrhu jeho aktualizace. Podrobněji viz příloha P.163 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029374

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 520

Podatel | **PFLIMPFEL ŠTĚPÁN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ4SR

Identifikátor podání Portálu Pražana | metdjgm

Lokalita | 201

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka - příroda/ druhy

Vyjádření

Navrhovaná změna **přímo zasahuje můj pozemek a stavbu**, neboť mění charakter

sousedního území ze stabilizované zeleně na intenzivní obytnou zástavbu.

Jsem tedy **dotčeným vlastníkem** ve smyslu stavebního zákona a jsem oprávněna podat **NÁMITKU**.

Jsem vlastníkem bytu na sousedního pozemku v katastrálním území Katastrální území: Hrdlořezy [731765] pozemku p. č. 165/6, jehož součástí je stavba č. p. 404 postavena na 165/6 který je přímo ovlivněn takto:

Transformační plocha 411/201/2024 v lokalitě 201 / Hrdlořezy

Prostorové uspořádání

Struktura

transformační plocha s heterogenní strukturou — plochy doplňující stávající struktury

Podrobnější regulativy

transformační plocha

411/201/2024

o rozloze 17 395 m²

koeficient maximálního zastavění budovami: 50 % (Zmax)

koeficient základního zastavění budovami: 20 % (Zz)

koeficient základní podlažnosti: 3,0 (Vz)

Výšková regulace

plocha výškové regulace pro nově navrženou zástavbu, rozmezí podlažnosti 4 (2-4 RNP)

Tato změna znamená:

- ☐ likvidaci ekologicky stabilní zeleně,
- ☐ zhoršení kvality života a bydlení,
- ☐ zásah do mého ústavního práva na příznivé životní prostředí dle čl. 35 Listiny,
- ☐ ztrátu hodnoty mé nemovitosti,
- ☐ ohrožení biotopů zvláště chráněných druhů.

Odůvodnění

1. Rozpor změny s povinnostmi

ochrany přírody (§ 5, § 45i, § 50 a § 56

zákona č. 114/1992 Sb.)

Řešené území se nachází v **přírodním parku Smetanka**,
v bezprostřední návaznosti na

přírodní památku Pražský zlom, a vykazuje vysokou ekologickou hodnotu. Zákon ukládá:

- ☐ **§ 5** – obecná povinnost zachovávat ekologické funkce krajiny,
- ☐ **§ 45i** – zákaz zhoršovat stav přírodních stanovišť a biotopů evropsky významných

druhů,

☐ **§ 50** – zákaz úmyslného usmrcování, rušení a ničení vývojových stadií živočichů,

☐ **§ 56** – zákaz ničit biotopy zvláště chráněných druhů.

Navrhovaná změna je s uvedenými povinnostmi v **přímém rozporu**, neboť by vedla k

likvidaci stanovišť prokazatelně přítomných chráněných živočichů.

2. Prokázaný výskyt zvláště chráněných druhů

Otakárek ovocný (*Iphiclides podalirius*)

→ *zvláště chráněný druh – ohrožený*

☐ Vážně ohrožený úbytkem biotopů.

☐ Zástavba by znamenala nevratnou likvidaci jeho stanoviště.

Střevlík (*Carabus spp.*)

→ *zvláště chráněný druh – ohrožený*

☐ Indikátor kvalitního, stabilního biotopu.

☐ Citlivý na změny prostředí a zástavbu.

Strakapoud prostřední (*Dendrocopos medius*)

→ *zvláště chráněný druh – silně ohrožený*

☐ Vázaný na starší listnaté stromy.

☐ V území **prokazatelně** hnízdí.

☐ Zástavba by vedla ke ztrátě jeho hnízdních možností

3. Výskyt dalších chráněných druhů –

NDOP, AOPK a místní pozorování

Silně ohrožené druhy:

☐ Ledňáček říční (*Alcedo atthis*) – hnízdí u Rokytky

☐ Zmije obecná (*Vipera berus*) – opakované pozorování

☐ Strakapoud prostřední (*Dendrocopos medius*)

- ☐ Slepýš křehký (*Anguis fragilis*)
- ☐ Krahujec obecný (*Accipiter nisus*)
- ☐ Holub doupřák (*Columba oenas*)

Ohrožené druhy:

- ☐ Ještěrka obecná (*Lacerta agilis*)
- ☐ Jestřáb lesní (*Accipiter gentilis*)
- ☐ Brhlík lesní (*Sitta europaea*)
- ☐ Lejsek šedý (*Muscicapa striata*)
- ☐ Užovka obojková (*Natrix natrix*)
- ☐ Čmeláci (*Bombus* spp.) – doloženo
- ☐ Otakárek fenyklový (*Papilio machaon*) – doloženo

Druhy evropského významu (Natura 2000):

- ☐ Bobr evropský (*Castor fiber*)
- ☐ Přástevník kostivalový (*Euplagia quadripunctaria*)

Kombinace těchto druhů dokládá mimořádnou ekologickou hodnotu území

4. Území jako ekologický koridor –**doplněno o výskyt srnčí zvěře**

Území plní funkci:

- ☐ ekologického koridoru,
- ☐ migrační trasy, ☐ posledního přístupu k vodě,
- ☐ spojnice biotopů,
- ☐ klidové zóny v jinak zastavěném území.

V koridoru se pravidelně vyskytuje i **srnčí zvěř (*Capreolus capreolus*)**

Srnčí zvěř patří k druhům, které potřebují:

- ☐ volně prostupnou krajinu,
- ☐ klid,
- ☐ přístup k vodě,
- ☐ spojení mezi lesními porosty.

Zástavba by:

- ☐ koridor **zcela přerušila**,
- ☐ odřízla srny od přístupu k Rokytce,
- ☐ vedla k jejich **zranění, stresu nebo úhynu**,
- ☐ způsobila ztrátu poslední volné přírodní plochy v okolí.

To je v rozporu s:

- ☐ **§ 4 zákona č. 114/1992 Sb.** – ochrana ekologické stability krajiny,
- ☐ zásadami ÚSES a koncepcí krajinné konektivity.

6. Povinnost zpracovat biologické

hodnocení (§ 67 zákona č. 114/1992 Sb.)

Vzhledem k doloženému výskytu zvláště chráněných druhů je správní orgán povinen vyžádat si:

- ☐ **kompletní biologické hodnocení**,
- ☐ **odborné mapování biotopů**,
- ☐ **posouzení vlivů na krajinnou strukturu a migrační trasy**.

Bez těchto podkladů by bylo rozhodnutí o změně v rozporu s § 5, § 45i, § 56 zákona a s čl. 35 Listiny.

7. Oficiální data NDOP / AOPK potvrzují vysokou biologickou hodnotu. Podle ISOP (AOPK ČR) jsou v lokalitě dlouhodobě evidovány:

- ☐ Datel černý
- ☐ Strakapoud prostřední

- ☐ Ledňáček říční
- ☐ Ještěrka obecná
- ☐ Slepýš křehký
- ☐ Ropucha obecná
- ☐ Lejsek šedý
- ☐ Jestřáb lesní
- ☐ Veverka obecná

Území je tedy **prokazatelným biotopem chráněných druhů** a jeho zastavění je v **rozporu s právem**.

Na základě výše uvedeného požadují:

1. Nepřijetí změny na "transformační plocha 411/201/2024"

Přeměna plochy je v rozporu se zákonem o ochraně přírody.

2. Provedení řádného biologického hodnocení dle § 67 zákona č. 114/1992 Sb.

3. Vyhodnocení přiložených důkazů o výskytu chráněných druhů (foto/video).

4. Respektování zákazu zásahu do biotopů zvláště chráněných druhů (§ 56).

5. Zachování funkční plochy – nebo přepracování návrhu či jeho úplné vypuštění.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava způsobu výpočtu hrubých podlažních ploch a ve svém důsledku tedy snížení koeficientu míry využití území; úprava pouze dílčí části výškové regulace, a to ve čtverci při severní hranici transformační plochy; zmenšení rozsahu transformační plochy a úprava typu struktury - nikoliv však její nové vymezení. Lze tedy konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel vysvětluje:

Transformační plocha 411/201/2024 byla koordinována s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536. Přístup, jak byly kapacity nastavovány v rámci odvození míry využití území mezi změnami dosavadního ÚP SÚ a návrhem MPP je podrobně popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP. Vzhledem ke specifičnosti a hodnotám území, ke kterým pořizovatel v rámci vyhodnocování výsledků projednání přihlédl, byla nad rámec obvyklé koordinace pořizovaných změn ÚP SÚ dle rozhodnutí Zastupitelstva HMP snížena míra využití území, a to až na koeficient, který odpovídá dle ÚP SÚ hodnotě KPP 0,6, i přes to, že změna ÚP SÚ se pořizuje

s požadavkem na 0,8 (podmínečně přípustně 1,1) a v návrhu MPP by při standardní jednotné metodice měl být vymezen odpovídající přepočtený koeficient 1,0 či 1,05.

Díky této úpravě byla mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním výrazným způsobem snížena projednávaná (navrhovaná) míra využití území v návrhu MPP. Navržený koeficient pro výpočet míry využití území v návrhu Metropolitního plánu k VP (2022) při přepočtu na metodiku ÚS SU odpovídal hodnotě KPP 1,0-1,2, což je v zásadě dvojnásobek oproti návrhu Metropolitním plánu k OVP (2025).

V souladu s článkem 36 odst. 3 a 71 odst. 4 textové části Metropolitního plánu může být typ struktury na úrovni dílčích ploch stanoven odlišně od typu struktury lokality, v tom případě má přednost podrobnější regulace (na úrovni dílčích ploch). V případě transformační plochy 411/201/2024, jejíž typ struktury se liší od typu struktury lokality tedy platí regulativy pro heterogenní strukturu. Pojmy, které nejsou Metropolitním plánem přímo definovány, ani nejsou stanoveny souvisejícími právními předpisy jsou použity v jejich obvyklém obecném významu (článek 3 odst. 1). U pojmů bez exaktního významu je při rozhodování určitý prostor pro správní úvahu stavebního úřadu.

Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2024 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP. Dále uvádíme, že v tomto ohledu byla zachována kontinuita s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536, která požadavky na občanskou vybavenost v předmětné ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, explicitně nestanovuje.

Posouzení vlivů na životní prostředí je součástí Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Další dopady případného záměru na životní prostředí a kvalitu života budou prověřovány v rámci navazujících řízení včetně dokumentace SEA.

Vymezení Územního systému ekologické stability bylo upřesněno na základě odborného podkladu – Plánu ÚSES. Vymezení biokoridoru

500/-/3669 odpovídá po dílčích korekcích principu vymezení v ÚP SÚ HMP, je tedy zachována jeho spojitost v rámci území. Návrh byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP Z 3536. Z důvodu zajištění kontinuity v rámci koordinace územně plánovací činnosti a na základě podrobnějšího prověření byla rozloha Parku U Schodů mezi VP a OVP upravena. Byla revidována hranice lokálního biokoridoru ÚSES. Nicméně zelená spojnice mezi lokalitou 881 / Smetanka a 850 / Údolí Rokytky zůstala zachována.

Koncepce dopravní infrastruktury obsažená v Metropolitním plánu vychází z posouzení v komplexním dopravním modelu a dlouhodobě sledovaných přepravních vztahů, které zohledňují jak stávající intenzity dopravy, tak očekávané změny vyvolané rozvojem území ve vazbě s navrženou urbanistickou strukturou. Kapacitní dimenzování jednotlivých druhů dopravy, zejména dopravy kolejové a kapacitní hromadné dopravy, je navrženo s ohledem na předpokládaný nárůst obyvatel a pracovních příležitostí v rozvojových a transformačních lokalitách, přičemž cílem je systémové posílení modal splitu ve prospěch veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy. Dopravní model pracuje s principem prostorové koncentrace zátěže do hlavních kapacitních koridorů a s postupnou redukcí tranzitní a individuální automobilové dopravy vnitřního města, což umožňuje dlouhodobě udržitelný provoz dopravního systému i při postupném naplňování rozvojového potenciálu území, aniž by docházelo k neúměrnému navyšování dopravních nároků v citlivých městských strukturách.

Požadavkům na zvýšené nároky při svozu komunálního odpadu, narušení soukromí, omezené spoje MHD atd., nemohl pořizovatel vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti. Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Transformační plocha 411/201/2012 je navržena v kontinuitě s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3665, která vymezení občanské vybavenosti explicitně nevyžaduje. Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou

vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2012 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Klimatický plán je strategickým dokumentem sektoru životního prostředí a jeho naplňování probíhá prostřednictvím konkrétních opatření a programů. Územní plán je koncepčním nástrojem pro

regulaci využití území a zohledňuje klimatické aspekty pouze v rozsahu své povahy a kompetencí. Nelze proto očekávat, že územní plán bude plně implementovat veškeré cíle klimatického plánu; taková povinnost není platnými právními předpisy uložena a není ani fakticky možná, neboť řada těchto cílů přesahuje rámec pravomocí územního plánu a náleží do oblasti sektorových politik, regulačních nástrojů či individuálního rozhodování. Dále podrobněji viz příloha P.164 kapitoly 15 textové části odůvodnění a Příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP vychází, v souladu s platnými právními předpisy, z poznatků z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP hl. m. Prahy), z důkladné analýzy území, analýzy vnitřního potenciálu brownfieldů i rozvojového potenciálu zastavitelných ploch, z rozboru potřeb a problémů. Návrh MPP stanovil základní koncepci rozvoje hl. m. Prahy založenou zejména na zásadách, které vyplývají z dlouhodobých strategických cílů města, byl vytvářen v souladu s platným Strategickým plánem hl. m. Prahy a v koordinaci se zpracováním návrhu jeho aktualizace. Podrobněji viz příloha P.163 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029563

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 520

Podatel | **PFLIMPFEL ŠTĚPÁN**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ4OB

Identifikátor podání Portálu Pražana | ng7m3ziq

Lokalita | 201

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Namítka_Agneta_Krukla

Vyjádření**Vážení,**

ve lhůtě stanovené veřejnou vyhláškou podávám námítku

1. Osoba oprávněná k podání námitek

jmenuji se Agneta Krukla Pflimpfela a jsem vlastníkem bytu na sousedního pozemku v katastrálním území Katastrální území: Hrdlořezy [731765] pozemku p. č. 165/6, jehož součástí je stavba č. p. 404 postavena na 165/6.

Podle § 52 odst. (2) a (3) zákona č. 183/2006 Sb. (ve znění platném ke dni účinnosti této změny)

jsem „vlastníkem staveb a pozemků dotčených návrhem řešení“, jelikož:

- Můj pozemek přímo sousedí s předmětnou plochou v katastrálním území Hrdlořezy

Já, níže podepsaná, tímto podávám námítku proti navrhované změně územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitní plan)

Transformační plocha 411/201/2024 v lokalitě 201 / Hrdlořezy

Prostorové uspořádání

Struktura

transformační plocha s heterogenní strukturou — plochy doplňující stávající struktury

Podrobnější regulativy

transformační plocha

411/201/2024

o rozloze 17 395 m²

koeficient maximálního zastavění budovami: 50 % (Z_{max})

koeficient základního zastavění budovami: 20 % (Z_z)

koeficient základní podlažnosti: 3,0 (V_z)

Výšková regulace

plocha výškové regulace pro nově navrženou zástavbu, rozmezí podlažnosti 4 (2-4 RNP)

Odůvodnění

1. Zásadní nesouhlas s navýšením intenzity zástavby

Navrhované zvýšení koeficientu podlažních ploch považujeme za **nepřiměřené** a v **rozporu s charakterem území**. Dochází tím k:

- **Narušení stabilizované zástavby** v přímém sousedství, která je tvořena rodinnými domy s výrazným podílem zeleně.
- **Ztrátě klidového charakteru** území, které tvoří přechod mezi zastavěnou částí a přírodním parkem Smetanka.
- **Ohrožení ekologických a krajinných hodnot** v oblasti nivy vodoteče Rokytky.
- **Zvýšení nároků na veřejnou infrastrukturu**, která již nyní není dostatečně kapacitní (zejména doprava, občanská vybavenost, veřejná zeleň).

2. Nedostatečná dopravní obslužnost a nevhodné napojení

Navržené řešení **zcela ignoruje limity stávající dopravní sítě**:

- **Ulice Mezilehlá není kapacitně dimenzována** pro novou zástavbu s vyšší hustotou. Šíře veřejného prostranství (cca 6 m) nevyhovuje ani dnešním standardům pro rodinné domy, natož pro bytové domy (potřebná šířka 12 m).

- V minulosti byla ulice Mezilehlá projektována jako **slepá** s napojením pouze na podzemní garáže.

- **Alternativní trasy přes ulice Mezitrat'ová – Na Lukách – U Schodů** nejsou rovněž vhodné pro vyšší dopravní zatížení.

- Zatížení této infrastruktury by vedlo k **dopravnímu kolapsu, zhoršení bezpečnosti a zhoršení kvality životastávajících obyvatel.**

3. Ohrožení přírodního parku a celoměstské zeleně

Navrhovaná změna zasahuje do bezprostředního okolí **přírodního parku Smetanka a ploch celoměstského systému zeleně (ZMK)**. Tato plocha plní klíčovou **ekologickou a rekreační funkci**.

- Průjezdné spojení přes tyto plochy je v **rozporu s jejich regulačními limity**, které výstavbu a dopravu výslovně omezují.

- Návrh nedoložil žádný **průkaz výjimečného zásahu**, jak vyžaduje územní plán.

4. Disproporce navržené výstavby s dosavadním stavem území

- Výstavbu až **16 742 m² podlažních ploch**, tedy **více než pětinasobné navýšení kapacity** oproti dosavadnímu stavu.

- Významné **zvýšení dopravní zátěže** (např. z několika desítek pohybů denně na stovky), včetně rizika zneužívání lokality k **tranzitnímu průjezdu**.

5. Nedostatečné vyhodnocení dopadů

V návrhu zcela chybí:

- **Vyhodnocení kapacity území** z hlediska dopravního napojení, zeleně, občanské vybavenosti.

- **Zohlednění ochrany přírodního prostředí a místní krajiny.**

- **Doložení souladu s cíli a úkoly územního plánování**, jak vyžaduje stavební zákon.

6. Specifikace dotčeného území a práv

Námítka se týká zejména pozemků:

- parc. č. 170, 175 (část), 176/2 (část), 176/10 (část) v k. ú. Hrdlořezy.
- Pozemky jsou ve vlastnictví fyzických osob, pozemek 176/10 je ve vlastnictví hl. m. Prahy.
- Záměr negativně zasahuje do práv vlastníků sousedních nemovitostí (doklad o vlastnictví přiložen dle výpisu z katastru nemovitostí).

7. Ohrožení chráněných a ohrožených druhů, ekologická hodnota území

Daná lokalita tvoří **přírozený biotop** pro řadu ohrožených živočišných druhů. Dle našich pozorování a informací odborníků v oblasti se zde **vyskytují nebo hnízdí** následující chráněné druhy:

- **Kriticky ohrožené:** Strnad luční, zmije obecná
- **Silně ohrožené:** Ledňáček říční (zdroj: AV ČR), holub doupňák, ještěrka obecná
- **Ohrožené druhy:** Krahujec, slepýš křehký, čmelák, otakárek fenyklový, lejsek, strakapoud prostřední, veverka obecná, užovka obojková

Výstavbou by došlo ke **zničení jejich stanovišť a hnízdišť**. Lokalita je navíc v **přímém sousedství Parku Smetanka**, který slouží jako klíčová přírodní rezerva pro celou oblast.

Jsme v aktivním kontaktu s následujícími organizacemi, od kterých očekáváme odborná stanoviska:

- Česká společnost ornitologická (kontakt:xxx)
- Spolek Botič–Rokytká
- Spolek Rokytká žije
- Český svaz ochránců přírody
- Arnika

Žádáme, aby nebylo o změně rozhodováno bez **kompletního vyhodnocení environmentálních rizik a odborných posudků**.

Závěr a stanovisko

Z výše uvedených důvodů **zásadně nesouhlasím s navrženou změnou v** navržené podobě. Považujeme ji za **neadekvátní, neodůvodněnou, technicky a environmentálně nevhodnou** a žádáme, aby **navržené navýšení intenzity zástavby nebylo schváleno**.

S úctou,

Jméno: podatel

Datum: 1.12.2025

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace

měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava způsobu výpočtu hrubých podlažních ploch a ve svém důsledku tedy snížení koeficientu míry využití území; úprava pouze dílčí části výškové regulace, a to ve čtverci při severní hranici transformační plochy; zmenšení rozsahu transformační plochy a úprava typu struktury - nikoliv však její nové vymezení. Lze tedy konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel vysvětluje:

Transformační plocha 411/201/2024 byla koordinována s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536. Přístup, jak byly kapacity nastavovány v rámci odvození míry využití území mezi změnami dosavadního ÚP SÚ a návrhem MPP je podrobně popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP. Vzhledem ke specifčnosti a hodnotám území, ke kterým pořizovatel v rámci vyhodnocování výsledků projednání přihlédl, byla nad rámec obvyklé koordinace pořizovaných změn ÚP SÚ dle rozhodnutí Zastupitelstva HMP snížena míra využití území, a to až na koeficient, který odpovídá dle ÚP SÚ hodnotě KPP 0,6, i přes to, že změna ÚP SÚ se pořizuje s požadavkem na 0,8 (podmínečně přípustně 1,1) a v návrhu MPP by při standardní jednotné metodice měl být vymezen odpovídající přepočtený koeficient 1,0 či 1,05.

Díky této úpravě byla mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním výrazným způsobem snížena projednávaná (navrhovaná) míra využití území v návrhu MPP. Navržený koeficient pro výpočet míry využití území v návrhu Metropolitního plánu k VP (2022) při přepočtu na metodiku ÚS SU odpovídal hodnotě KPP 1,0-1,2, což je v zásadě dvojnásobek oproti návrhu Metropolitním plánu k OVP (2025).

V souladu s článkem 36 odst. 3 a 71 odst. 4 textové části Metropolitního plánu může být typ struktury na úrovni dílčích ploch stanoven odlišně od typu struktury lokality, v tom případě má přednost podrobnější regulace (na úrovni dílčích ploch). V případě transformační plochy 411/201/2024, jejíž typ struktury se liší od typu struktury lokality tedy platí regulativy pro heterogenní strukturu. Pojmy, které nejsou Metropolitním plánem přímo definovány, ani

nejsou stanoveny souvisejícími právními předpisy jsou použity v jejich obvyklém obecném významu (článek 3 odst. 1). U pojmů bez exaktního významu je při rozhodování určitý prostor pro správní úvahu stavebního úřadu.

Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umísťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umísťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2024 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umísťovat i bez přímého vymezení v MPP. Dále uvádíme, že v tomto ohledu byla zachována kontinuita s pořízovanou změnou ÚP SÚ Z 3536, která požadavky na občanskou vybavenost v předmětné ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, explicitně nestanovuje.

Posouzení vlivů na životní prostředí je součástí Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Další dopady případného záměru na životní prostředí a kvalitu života budou prověřovány v rámci navazujících řízení včetně dokumentace SEA.

Vymezení Územního systému ekologické stability bylo upřesněno na základě odborného podkladu – Plánu ÚSES. Vymezení biokoridoru 500/-/3669 odpovídá po dílčích korekcích principu vymezení v ÚP SÚ HMP, je tedy zachována jeho spojitost v rámci území. Návrh byl koordinován s pořízovanou změnou ÚP Z 3536. Z důvodu zajištění kontinuity v rámci koordinace územně plánovací činnosti a na základě podrobnějšího prověření byla rozloha Parku U Schodů mezi VP a OVP upravena. Byla revidována hranice lokálního biokoridoru ÚSES. Nicméně zelená spojnice mezi lokalitou 881 / Smetanka a 850 / Údolí Rokytky zůstala zachována.

Koncepce dopravní infrastruktury obsažená v Metropolitním plánu vychází z posouzení v komplexním dopravním modelu a dlouhodobě sledovaných přepravních vztahů, které zohledňují jak stávající intenzity dopravy, tak očekávané změny vyvolané rozvojem území ve vazbě s navrženou urbanistickou strukturou. Kapacitní dimenzování jednotlivých druhů dopravy, zejména dopravy kolejové a kapacitní hromadné dopravy, je navrženo s ohledem na předpokládaný nárůst obyvatel a pracovních příležitostí v rozvojových a transformačních lokalitách, přičemž cílem je systémové posílení modal splitu ve prospěch veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy. Dopravní

model pracuje s principem prostorové koncentrace zátěže do hlavních kapacitních koridorů a s postupnou redukcí tranzitní a individuální automobilové dopravy vnitřního města, což umožňuje dlouhodobě udržitelný provoz dopravního systému i při postupném naplňování rozvojového potenciálu území, aniž by docházelo k neúměrnému navyšování dopravních nároků v citlivých městských strukturách.

Požadavkům na zvýšené nároky při svozu komunálního odpadu, narušení soukromí, omezené spoje MHD atd., nemohl pořizovatel vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti. Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Transformační plocha 411/201/2012 je navržena v kontinuitě s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3665, která vymezení občanské vybavenosti explicitně nevyžaduje. Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2012 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti

výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Klimatický plán je strategickým dokumentem sektoru životního prostředí a jeho naplňování probíhá prostřednictvím konkrétních opatření a programů. Územní plán je koncepčním nástrojem pro regulaci využití území a zohledňuje klimatické aspekty pouze v rozsahu své povahy a kompetencí. Nelze proto očekávat, že územní plán bude plně implementovat veškeré cíle klimatického plánu; taková povinnost není platnými právními předpisy uložena a není ani fakticky možná, neboť řada těchto cílů přesahuje rámec pravomocí územního plánu a náleží do oblasti sektorových politik, regulačních nástrojů či individuálního rozhodování. Dále podrobněji viz příloha P.164 kapitoly 15 textové části odůvodnění a Příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP vychází, v souladu s platnými právními předpisy, z poznatků z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP hl. m. Prahy), z důkladné analýzy území, analýzy vnitřního potenciálu brownfieldů i rozvojového potenciálu zastavitelných ploch, z rozboru

potřeb a problémů. Návrh MPP stanovil základní koncepci rozvoje hl. m. Prahy založenou zejména na zásadách, které vyplývají z dlouhodobých strategických cílů města, byl vytvářen v souladu s platným Strategickým plánem hl. m. Prahy a v koordinaci se zpracováním návrhu jeho aktualizace. Podrobněji viz příloha P.163 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031583

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 520

Podatel | **PFLIMPFEL ŠTĚPÁN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ4B4

Identifikátor podání Portálu Pražana | xq65k5x4

Lokalita | 201

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Námítka- komplexní verze

Vyjádření

Vážení,

jmenuji se xxx

Jsem vlastníkem bytu na sousedního pozemku v katastrálním území
Katastrální území: Hrdlořezy [731765] pozemku p. č. 165/6, jehož
součástí je stavba č. p. 404 postavena na 165/6 který

je přímo ovlivněn takto:

Transformační plocha 411/201/2024

Prostorové uspořádání

Struktura

transformační plocha s heterogenní strukturou — plochy doplňující
stávající struktury

Podrobnější regulativy

transformační plocha

411/201/2024

o rozloze 17 395 m²koeficient maximálního zastavění budovami: 50 % (Z_{max})

koeficient základního zastavění budovami: 20 % (Zz)

koeficient základní podlažnosti: 3,0 (Vz)

Výšková regulace

plocha výškové regulace pro nově navrženou zástavbu, rozmezí podlažnosti 4 (2-4 RNP)

Vzhledem k tomu, že podle § 52 odst. (2) a (3) zákona č. 183/2006 Sb. (ve znění platném pro dané řízení) jsem vlastníkem přímo dotčeným návrhem řešení,

dovoluji si tímto uplatnit námitku.

Odůvodnění

Občanská vybavenostPředmětem návrhu na změnu je navýšení možnosti výstavby především bytů v Hrdlořezích. Přijetím změny bez dalších podmínek nebo opatření by došlo k dalšímu navýšení deficitu občanské vybavenosti v oblasti. Chyběla by tak dostupná kapacita novým obyvatelům, zároveň by se ještě zhoršily podmínky stávajícím obyvatelům Hrdlořez, kteří již dnes nedostatkem kapacit občanské vybavenosti trpí.

Navržená změna je vzhledem k nedostatku kapacit občanské vybavenosti v oblasti v rozporu s cíly a úkoly územního plánování definovanými Stavebním zákonem, s republikovými prioritami Politiky územního rozvoje a nevypovídá se ani s koncepčními dokumenty HMP či poznatky v Územě analytických podkladech.

Požadujeme v souvislosti s navyšováním kapacit pro další bytovou výstavbu v oblasti vyhodnocovat a doplňovat také deficitní veřejnou infrastrukturu. V oblasti občanské vybavenosti očekáváme, že součástí každé nadmístní změny bude řádné vyhodnocení (bilance kapacit a dostupnosti) těch elementů občanské vybavenosti, které jsou z hlediska dopadu změny relevantní. Nebude-li prokázána dostatečná kapacita a dostupnost některé součásti občanské vybavenosti, je třeba nastavit podmínky pro další rozvoj, tak jak nám ukládají předpisy a jak můžeme vidět v kdekteré obci v ČR.

Význam změnyDle ÚAP místní dopad překračují svým významem podněty, které jsou vymezeny plochou větší než 4 000 m², kapacity jsou vyšší než 25 bytových jednotek, nacházejí se na urbanisticky exponovaném místě nebo jsou občanskou vybaveností.

V tomto případě se jedná o návrh změny, která splňuje jistě první i druhou podmínku a tedy svým významem překračuje místní dopad (je vymezena plochou 15 215 m², navýšení kapacity HPP o 9 129 m²

tj. pravděpodobně více než 100 bytových jednotek). Zároveň je celkem zřejmé, že se nejedná o změnu metropolitní. Nepochybně tedy jde o změnu lokální nebo čtvrtovou.

Při posuzování dopadů této změny je nutné přihlídnout minimálně ke skutečnosti, že se změnou dotčená plocha nachází na okraji lokality 201_2 Hrdlořezy a přímo sousedí (tj. navazuje) na lokality 201_1 Na Hloubětínské vinici, 881 Smetanka a 850 Údolí Rokytky.

Za logické považujeme vyhodnocovat tuto změnu z hlediska kapacit a dostupnosti občanské vybavenosti v kontextu BÚC 19_5 Praha 9 – Hrdlořezy. Tento BÚC vytváří logický urbanistický útvar, který je od sousedních částí města oddělen bariérami – na severu železniční tratí a neprostupnou linií areálů při ulici Pod Šancemi, z jihu ulicí Českobrodskou, z východu Průmyslovou a ze západu Spojovací. V takto vymezeném prostoru se nachází příjemná rezidenční oblast s velkým podílem zelených-rekreačních ploch, zatím bohužel s výrazným deficitem v oblasti veřejné infrastruktury.

Dokážeme si představit, že projektant při podrobnějším zkoumání lokality vyhodnotí pro některé prvky občanské vybavenosti jako relevantní oblast jiný útvar. Očekáváme, že každá taková úvaha bude odůvodněna.

PožadavkyV tomto bodě musíme připomenout, že v BÚC Hrdlořezy žilo před čtvrtstoletím jen sedm set obyvatel. Díky rozvoji v nových plochách (viz. zejména sídliště Zelené Město) i přestavbám (viz. např. bytové domy v ul. Mezilehlá na místě původních hospodářských objektů), dnes populace BÚC přesahuje 3 000 obyvatel (tj. šesti až sedminásobný nárůst).

V rámci vyhodnocování předložené změny je nutné mj. posoudit kapacitu a dostupnost jednotlivých elementů občanské vybavenosti. V první řadě musí být určeno, které prvky veřejné infrastruktury jsou z hlediska významu projednávané změny rozhodující. Pokud tedy projektant vyhodnotí, že změna má dopad na BÚC Hrdlořezy, je třeba si určit, které prvky občanského vybavení má BÚC Hrdlořezy mít po předpokládaném zapracování změny. V dalším kroku je nutné zjistit, jestli taková infrastruktura je k dispozici v dostupné vzdálenosti a v dostatečné kapacitě.

Takovými prvky v našem BÚC nepochybně musí být kapacity mateřské a základní školy. Vyhodnocení potřebnosti dalších elementů občanské vybavenosti je odpovědností projektanta, který musí řádně zdůvodnit, zdali v Hrdlořezích má či nemá být např. knihovna či kulturně komunitní centrum s ohledem na navyšování kapacit území projednávanou změnou.

Hodí se upozornit na skutečnost, že v současnosti jsou obyvatelům Hrdlořez formálně určeny školy v oblastech, do kterých se velmi obtížně dojíždí (o docházce mluvit nelze vůbec). Takový systém v praxi nefunguje a naprostá většina obyvatel hledá jiné možnosti (nejen školy a školky na Praze 3, ale i v jiných oblastech občanského vybavení lze Prahu 3 označit za přirozeně spádový směr – na rozdíl od centrálních oblastí Prahy 9). V kontextu správního členění Prahy však nelze ani do budoucna počítat s tím, že by poskytla sousední městská část kapacitu pro děti z Hrdlořez. Při hledání vhodného urbanistického řešení školních kapacit tak není možné uvažovat školní zařízení na území sousedních MČ, a to ani, když jsou tato zařízení poměrně blízko. Hledáme-li funkční model, musí být zařízení určená pro hrdlořezské děti umístěna tak, aby byla pro ně přirozeně “nejspádovější”.

PředpisyZ dokumentace předložené změny není vůbec zřejmé jakou metodikou byla vyhodnocena občanská vybavenost, pokud tedy byla vůbec v souvislosti s předmětem změny občanská vybavenost vyhodnocována jako součást veřejné infrastruktury, která podmiňuje další rozvoj. Vhodnou metodikou vyhodnocení dostupnosti veřejné infrastruktury jsou např. Standary dostupnosti veřejné infrastruktury.

Relevantní neopomenutelné podklady lze dohledat také v ÚAP. Součástí jsou mj. demografické údaje, vč. prognóz a členění věkových kategorií, které jsou připraveny na míru pro projektování kapacit školních zařízení. Data jsou k dispozici pro jednotlivé BÚC (i proto je výhodné vyhodnocovat změnu ve vztahu k BÚC).

Stavební zákon definuje cíle a úkoly územního plánování. Udržitelný rozvoj přitom nespočívá v neustálém navyšování požadavků soukromých investorů bez doplňování mj. občanské vybavenosti. Musí být zajištěn soulad rozvoje s veřejnými zájmy, do kterých nepochybně patří i např. dostatečná veřejná infrastruktura. Orgány územního plánování mají koordinovat a konkretizovat veřejné zájmy, stanovovat koncepci rozvoje území, prověřovat a posuzovat veřejný zájem a vliv na veřejnou infrastrukturu. Stanovovat podmínky pro rozvoj a kvalitní bydlení. A uplatňovat poznatky z architektury, urbanismu a územního plánování.

Politika územního rozvoje nařizuje možnosti nové výstavby dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. V Pomůcce k uplatňování republikových priorit PÚR se dále uvádí:

“Slova „přímo podmínit“ je třeba chápat tak, že veškeré plochy nové výstavby v územním plánu mohou být vymezeny pouze tehdy, pokud je v odůvodnění prokázáno, že je pro ně zajištěna dostatečná veřejná infrastruktura. Buď je tedy v odůvodnění prokázáno, že veškerá stávající veřejná infrastruktura je dostatečná, nebo pokud se prokáže, že je v určitém rozsahu nedostatečná, musí se zároveň s novou

výstavbou vymezit v územním plánu i příslušné plochy pro dobudování této chybějící veřejné infrastruktury. V rozsahu, v jakém by využití zastavitelných ploch pro novou výstavbu v případě chybějící veřejné infrastruktury vedlo ke vzniku situací, kdy by nebyly dodrženy požadavky právních předpisů nebo vznikly závažné urbanistické závady, musí být stavby v těchto plochách vyžadující veřejnou infrastrukturu zařazeny do podmíněně přípustného využití s podmínkou, že potřebná veřejná infrastruktura bude vybudována před povolením těchto staveb nebo alespoň před započítáním jejich užívání. Potřebnou infrastrukturu je třeba současně v územním plánu slovně určit. Uvedená problematika může být v územním plánu řešena také s využitím etapizace nebo s využitím podmínky vydání regulačního plánu [vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č. 7, část I., odst. 2 písm. e); zákon č. 183/2006 Sb., § 19 odst. 1 písm. f), § 43 odst. 2 a § 66 odst. 3 písm. f)].

Poznámka: Například je možné vymezit v ÚPD plochy nové výstavby a v podmínkách pro využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití uvést dostatečnou veřejnou infrastrukturu, jejímž vybudováním je využití dané plochy pro danou novou výstavbu podmíněno. Dostatečnou veřejnou infrastrukturu lze zajistit i návrhem dalších ploch a koridorů pro záměry v území (komunikací, technických sítí, občanského vybavení...). Současně je třeba zohlednit i stávající veřejnou infrastrukturu, včetně dostupné občanské vybavenosti. V odůvodnění je pak nutno dané řešení dostatečně zdůvodnit.”

Chyby v předložené dokumentaci Postrádáme vyhodnocení kapacit a dostupnosti základní a mateřské školy. Chybí výpočet předpokládaného počtu dětí v rozvojové ploše. V dostupné vzdálenosti od pozemků dotčených změnou není k dispozici jediné místo pro děti. Základní občanská vybavenost denní docházky chybí. Nejen že není navrženo řešení, dokonce ani problém nebyl v dokumentaci identifikován, přestože je snadno zjiitelný např. z ÚAP.

Nestačí jen konstatovat, že změna nemá dopad na celoměstskou koncepci občanské vybavenosti, neboť dopad na koncepci v kontextu BÚC Hrdlořezy nepochybně má a ten je třeba vyhodnotit. Problematika územního plánování v Praze je nepochybně složitější, než např. územní plánování obce s počtem obyvatel srovnatelným s BÚC Hrdlořezy. A tak je potřeba přistupovat také k vyhodnocení. Nelze jen veškeré vyhodnocení zamáznout tvrzením, že v kontextu celého města je změna nevýznamná. To je totiž nepochybně pravda, a právě proto je nutné změnu vyhodnotit i v lokálnějším kontextu.

Vyhodnocení strategie adaptace HMP na klimatickou změnu v části udržitelná mobilita – podpora pěší dopravy je hodnocena neutrálně, přitom je zřejmé, že změna jde proti konceptu města krátkých vzdáleností, neboť v předložené verzi není v dostupné vzdálenosti od

vymezené plochy ani základní občanská vybavenost denní docházky pro děti. Děti tak budou do škol denodenně dováženy – velmi často auty. Problém je již identifikován v ÚAP, ve kterých se uvádí, že podíl dětí, které bydlí ve vzdálenosti větší než 800 m od ZŠ a 600 m od MŠ stoupá. Změna v předložené variantě nepochybně jen přispěje k dalšímu nárůstu podílu dětí žijících mimo pásma dostupnosti ZŠ a MŠ.

Vyhodnocení Strategického plánu HMP, v části rozvíjení kompaktního města v souladu s principy města krátkých vzdáleností neobsahuje vůbec žádný komentář ke změně 3536. Ve vyhodnocení by mělo být uvedeno, že změna 3536 v představené podobě ke konceptu města krátkých vzdáleností nepřispívá, neboť v dostupné vzdálenosti chybí i základní občanská vybavenost denní docházky pro děti a lze oprávněně očekávat navýšení IAD za účelem dovážení dětí do škol.

Vyhodnocení Klimatického plánu HMP opět neobsahuje v části Nová výstavba s uhlíkově neutrální bilancí a realizovaná dle motta “město krátkých vzdáleností” žádný komentář ke změně 3536, stejně jako v části Podpora pěší dopravy. Dá se tedy říct, že změna 3536 v této části vyhodnocena není a vyhodnocení by mělo být doplněno.

Indikátor udržitelnosti rozvoje podíl dětí 3 až 5 let v docházkovém pásmu do 600 m od mateřských škol není pro změnu 3536 sledován. Požadujeme jeho sledování a vyhodnocení.

Indikátor udržitelnosti rozvoje zlepšování dostupnosti základní veřejné vybavenosti v místě bydliště a omezování přesunů v rámci města jen na vyšší vybavenost není sledován ani pro MŠ ani pro ZŠ. Navíc je v tabulce uvedeno, že žádoucí trend dle ÚAP je pokles, což evidentně není pravda. V ÚAP je naopak identifikován problém, kdy jak pro MŠ tak pro ZŠ je žádoucím trendem růst počtu dětí v dostupné vzdálenosti od školského zařízení, ale skutečný trend je opačný. K tomu pochopitelně přispěje i představená změna, bude-li přijata v předložené podobě.

V odstavci podíl dětí 3 až 5 let v docházkovém pásmu 600 m od mateřských škol chybí vyhodnocení změny 3536. Přitom je zřejmé, že přijetím změny 3536 podíl dětí v docházkovém pásmu 600 m od mateřských škol logicky klesne.

Podobně v odstavci podíl dětí 6 až 14 let v docházkovém pásmu do 800 m od základních škol chybí vyhodnocení změny 3536. Stejně jako v případě dostupnosti MŠ i v tomto případě podíl dětí v docházkovém pásmu 800 m od základních škol klesne.

Ve vyhodnocení položky Vzdělané a inovativní město opět chybí zmínka o změně 3536, která má negativní vliv na docházkovou vzdálenost dětí do mateřských i základních škol.

Vyhodnocení Ekonomického pilíře změny 3536 se omezuje v oblasti dostupnosti základní vybavenosti na skutečnost, že je v dostupné vzdálenosti prodejna potravin. O skutečnosti naprosté absence základní veřejné občanské vybavenosti se raději v článku nepíše. V čem spočívá zmiňované pozitivní vyvážené prostorové uspořádání města je tak otázkou, snad právě v prodejně potravin.

Vyhodnocení Sociálního pilíře změny 3536 také staví na dostupnosti prodejny potravin. Kromě toho je zmíněno dostupné dětské hřiště. Zatímco Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury uvádí jako první v pořadí právě školská zařízení a podobně jsou řazeny prvky vybavenosti v ÚAP, tak v VVURÚ máme opakovaně zmíněnou právě prodejnu potravin a o školách se raději moc nepíše. Nelze se tak zbavit dojmu, že účelem celé dokumentace je zamlžení toho podstatného. V ÚAP, na které se na mnoha místech VVURÚ odkazuje, je na několika místech celkem zřetelně vidět, jaké problémy naší oblast trápí. Kolik míst chybí ve školkách a školách. Jaká je jejich dostupnost. Proč je v závěrečném hodnocení (ale i v celém dokumentu) věnováno tolik pozornosti existující prodejně potravin? Proč není vyhodnocení školních kapacit a změny 3536 provedeno ani v částech k tomu určených?

V tabulce priorit územního plánování kraje HMP pro zajištění udržitelného rozvoje území v řádku věnovanému vytváření podmínek pro vyvážený rozvoj Prahy jako města krátkých vzdáleností opět není ke změně 3536 uvedeno vůbec nic.

V odůvodnění nelze vůbec dohledat prokázání dostatečnosti veřejné infrastruktury. Vůbec ani není zřejmé, zda-li se projektant pokoušel ověřovat kapacity veřejné infrastruktury, natož aby ji určil a v případě zjištění deficitu nastavil podmíněnost, jak ukládá PÚR. Tvrzení o souladu s PÚR není pravdivé.

Obecně žádáme o větší míru pochopení potřeb lokality, hledání podstaty problému a jeho řešení spíše než formální a povrchní vyhodnocení.

V kontextu údajů v ÚAP, pravidel územního plánování a koncepcí HMP je jen těžko představitelné, že bude navyšována kapacita v oblastech bez základní občanské vybavenosti – ZŠ i MŠ. Předložená změna neodpovídá požadavkům předpisů, není řádně vyhodnocena ani odůvodněna a vykazuje závažné urbanistické závady, kterých si musí být vědomi všichni projektanti, kteří se na její přípravě podíleli.

Lokální biokoridor ÚSES
Předmětem je návrh na změnu využití územní – konkrétně změna kódu určujícího míru zastavění a tím navýšení možnosti výstavby.

V dokumentaci k předloženému návrhu na změnu je uvedeno, že lokalita nenáleží do územního systému ekologické stability. Bezprostředně však navazuje na nefunkční lokální biokoridor L4/257. Obecným požadavkem z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí je zachování a rozvíjení územního systému ekologické stability.

Ve skutečnosti v ploše vyhrazené pro biokoridor dnes parkují nákladňáky, vedou chodníky a uličky a částečně je prostor oplocen. Dle dokumentace ke změně se počítá se zanesením dominantního dopravního napojení celé nové výstavby do lokálního biokoridoru.

Záměrem v oblasti je však nové vedení lokálního biokoridoru. Záměr je zanesen do ÚAP, kde je vyznačen ve výkresech: "Zelená infrastruktura > Plán ÚSES - oborový podklad", "Plány a záměry > Záměry otevřené krajiny a krajinné inf.", "Výkresy > Výkresy pro obec 0.3", "Výkresy > Výkresy pro kraj 0.3". Je tedy přesně vymezen na výkresech zpracovaných v podrobnosti 1:10 000, tj. ve stejném měřítku, ve kterém je zpracován i územní plán. V textové části ÚAP je uvedeno, že záměry krajinné infrastruktury jsou svým významem důležité pro město a region (tj. nejsou významu čtvrtového ani lokálního).

Velmi překvapující v tomto kontextu je skutečnost, že zpracovatel dokumentace nezaregistroval záměr LK 042_062-50, kterým je návrh nového prostorového uspořádání lokálního biokoridoru v oblasti.

Požadujeme, aby si zpracovatel vyžádal podklady k záměru LK 042_062-50 a pečlivě vyhodnotil zájmy veřejné a soukromé. Požadujeme vyhodnocení provést na základě podkladů od orgánu ochrany prostředí. Požadujeme zohlednění plánované budoucí podoby lokálního biokoridoru při vymezování zastavitelné funkční plochy (v rámci projektování byla funkční plocha rozšířena, jistě tedy ve veřejném zájmu půjde i zmenšit). Požadujeme prověření možnosti vedení dominantního dopravního napojení skrz plochu lokálního biokoridoru (případně vymezit realizovatelné dopravní napojení v jiné pozici).

Je důležité upozornit na skutečnost, že zatímco ve stávající podobě územního plánu si lze představit, že potenciální investor se dohodne se zástupcem orgánu ochrany prostředí na vzniku lokálního biokoridoru v ploše určené záměrem při naplnění oprávněného očekávání objemu výstavby, tak naopak po přijetí předložené změny územního plánu si lze jen velmi těžko představit, že by zde mohl vzniknout lokální biokoridor v předložené verzi zároveň s výstavbou v objemu, který by byl umožněn a vlastníkem velmi pravděpodobně vyžadován.

ÚAP jsou neopomenutelným podkladem při zpracování změn územního plánu. Při zpracování změny územního plánu je třeba prověřit existenci záměrů v ploše projednávané změny a záměry, které kolidují s projednávanou změnou koordinovat. Takové vyhodnocení má být součástí dokumentace ke změně.

DopravaMěsto nesmí umožňovat výstavbu v oblastech bez dostatečné dopravní infrastruktury a navyšovat dopravní zátěž nad únosnou mez. Navýšení kapacity pro výstavbu je dle článku 24 Politiky územního rozvoje podmíněno právě dostatečnou veřejnou infrastrukturou, tj. také dopravní infrastrukturou. Což musí být prokázáno v odůvodnění návrhu změny.

Napojení nové výstavbyVýstavba v měněné ploše má být dopravně napojena dle VVURÚ ze dvou stávajících komunikací. Dominantní podíl dopravy (asi $\frac{3}{4}$ z celku) má být realizován z východu od ulice Na Lukách. Není přitom zřejmé, jak toho bude docíleno a je důvodné se domnívat, že většina obyvatel bude využívat kratší přímější cestu a nebude zajíždět k ulici Na Lukách. Buď je potřeba vysvětlit, jak se k podílům dopravy došlo nebo v dokumentaci VVURÚ počítat s realističtějším dělením dopravy. Dále je třeba ověřit realizovatelnost napojení do ulice Na Lukách. Napojení kříží lokální koridor ÚSES a je tak třeba ověřit možnost vzniku dopravního napojení jako veřejné infrastruktury, jejíž existence či možnost doplnění výstavbu podmiňuje, a to již ve fázi vymezování funkční plochy pro výstavbu. Není-li napojení křížící ÚSES realizovatelné, nelze s ním počítat ani v VVURÚ. Dále je třeba posoudit kapacitu a možnost napojení nové výstavby z ulice Mezilehlá, která v režimu obytné zóny má především funkci pobytovou, nikoliv dopravní, a slouží mj. pro hru dětí v uličním prostoru. Je nutné nejprve vypočítat únosnou zátěž této ulice a teprve na základě těchto dat navrhovat uspořádání dopravního napojení.

HrdlořežskáRezidenční oblast podél ulice Hrdlořežská je připojena touto ulicí. Dle dopravního modelu má být přijetím změny na této místní komunikaci navýšena doprava o stovky vozidel za den. Uliční prostor přitom není v dobrém stavu – chybí chodníky, vozovka je příliš široká, křižovatky jsou nepřehledné. Požadujeme posouzení úrovně bezpečnosti dopravního prostoru k tomu oprávněným auditorem bezpečnosti v dopravě. Pokud se prokáže, že stav ulice není vyhovující, požadujeme další výstavbu podmínit úpravou dopravní infrastruktury – tj. uličního prostoru ulice Hrdlořežská.

ČeskobrodskáPo jižním okraji obydlené části Hrdlořez prochází ulice Českobrodská, která slouží jako jediné dopravní napojení celé rezidenční oblasti při ulici Hrdlořežská (pro IAD a MHD) – jak pro stávající, tak pro budoucí obyvatele pozemku, který je předmětem projednávané změny.

V dopravním modelu, který je součástí VVURÚ, se počítá s ulicemi, které ještě nejsou ani zakotveny v územním plánu. Je tedy možné (v tomto případě velmi pravděpodobné), že výstavba dalších bytů v ploše, která je předmětem této změny, proběhne dříve (a to možná o desítky let), než plánované doplnění místních komunikací (dostavba Městského okruhu). To by přineslo do oblasti další dopravní zátěž, přitom není posouzeno ve VVURÚ. Požadujeme model upravit na stávající stav dopravní sítě. Alternativně požadujeme doplnění podmíněnosti výstavby či nastavení pořadí změn v území tak, aby vznikla nejprve dopravní infrastruktura, se kterou se počítá ve VVURÚ této změny počítá.

Ulice Českobrodská je již dnes dopravně velmi zatížena. Velmi často se vytváří kolony. Další navýšení výstavby přinese další dopravu. Hrozí přetížení ulice, jak je definováno v dopravních předpisech. Samotný dopravní model neposkytuje informace o tom, jestli je takovéto navýšení dopravní zátěže v oblasti přípustné nebo ne. Součástí vyhodnocení musí být kapacitní posouzení úrovně kvality dopravy a zjištění, jestli je dopravní síť vyhovující na modelem vypočtené dopravní zatížení. Vzhledem k tomu, že do/z rezidenční oblasti při ulici Hrdlořežská je možné se dostat jen po ulici Českobrodská ze dvou různých směrů, požadujeme posoudit alespoň tyto dvě křižovatky z hlediska úrovně kvality dopravy (tj. křižovatku Českobrodská X Pod Tábořem a Českobrodská X Spojovací).

Úroveň dokumentaceJe zarážející, že se v dokumentaci nedaří ani identifikovat hlavní problémy veřejné infrastruktury. Přitom deficit základní občanské vybavenosti jsou zřejmě např. z ÚAP. Také v ÚAP je uvedena skutečnost, že lokální koridor ÚSES je nefunkční a je navrženo řešení v podobě nového vymezení – i tato skutečnost je v dokumentaci zamlčena, navíc je křížem přes ÚSES navržena nová příjezdová komunikace. Dopravní napojení není prověřeno a modely počítají s ulicemi, se kterými reálně nemůžeme počítat ještě minimálně deset let – ale možná spíš desetiletí. Územní plánování se tak redukuje na realizaci přání investorů a veřejné zájmy nejsou vyhodnocovány ani k tomu povolanými úředníky státní správy ani k tomu najatými odborníky z oblasti územního plánování.

Žádáme zachování stávající regulace území bez navýšení intenzity zástavby, aby odpovídal charakteru okolní zástavby a možnostem dopravní a technické infrastruktury.

S úctou,

podatel

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava způsobu výpočtu hrubých podlažních ploch a ve svém důsledku tedy snížení koeficientu míry využití území; úprava pouze dílčí části výškové regulace, a to ve čtverci při severní hranici transformační plochy; zmenšení rozsahu transformační plochy a úprava typu struktury - nikoliv však její nové vymezení. Lze tedy konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel vysvětluje:

Transformační plocha 411/201/2024 byla koordinována s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536. Přístup, jak byly kapacity nastavovány v rámci odvození míry využití území mezi změnami dosavadního ÚP SÚ a návrhem MPP je podrobně popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP. Vzhledem ke specifčnosti a hodnotám území, ke kterým pořizovatel v rámci vyhodnocování výsledků projednání přihlédl, byla nad rámec obvyklé koordinace pořizovaných změn ÚP SÚ dle rozhodnutí Zastupitelstva HMP snížena míra využití území, a to až na koeficient, který odpovídá dle ÚP SÚ hodnotě KPP 0,6, i přes to, že změna ÚP SÚ se pořizuje s požadavkem na 0,8 (podmínečně přípustně 1,1) a v návrhu MPP by při standardní jednotné metodice měl být vymezen odpovídající přepočtený koeficient 1,0 či 1,05.

Díky této úpravě byla mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním výrazným způsobem snížena projednávaná (navrhovaná) míra využití území v návrhu MPP. Navržený koeficient pro výpočet míry využití území v návrhu Metropolitního plánu k VP (2022) při přepočtu na metodiku ÚS SU odpovídal hodnotě KPP 1,0-1,2, což je v zásadě dvojnásobek oproti návrhu Metropolitním plánu k OVP (2025).

V souladu s článkem 36 odst. 3 a 71 odst. 4 textové části Metropolitního plánu může být typ struktury na úrovni dílčích ploch stanoven odlišně od typu struktury lokality, v tom případě má přednost podrobnější regulace (na úrovni dílčích ploch). V případě transformační plochy 411/201/2024, jejíž typ struktury se liší od typu struktury lokality tedy platí regulativy pro heterogenní strukturu. Pojmy, které nejsou Metropolitním plánem přímo definovány, ani nejsou stanoveny souvisejícími právními předpisy jsou použity v jejich obvyklém obecném významu (článek 3 odst. 1). U pojmů bez exaktního významu je při rozhodování určitý prostor pro správní úvahu stavebního úřadu.

Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umísťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umísťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2024 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umísťovat i bez přímého vymezení v MPP. Dále uvádíme, že v tomto

ohledu byla zachována kontinuita s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536, která požadavky na občanskou vybavenost v předmětné ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, explicitně nestanovuje.

Posouzení vlivů na životní prostředí je součástí Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Další dopady případného záměru na životní prostředí a kvalitu života budou prověřovány v rámci navazujících řízení včetně dokumentace SEA.

Vymezení Územního systému ekologické stability bylo upřesněno na základě odborného podkladu – Plánu ÚSES. Vymezení biokoridoru 500/-/3669 odpovídá po dílčích korekcích principu vymezení v ÚP SÚ HMP, je tedy zachována jeho spojitost v rámci území. Návrh byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP Z 3536. Z důvodu zajištění kontinuity v rámci koordinace územně plánovací činnosti a na základě podrobnějšího prověření byla rozloha Parku U Schodů mezi VP a OVP upravena. Byla revidována hranice lokálního biokoridoru ÚSES. Nicméně zelená spojnice mezi lokalitou 881 / Smetanka a 850 / Údolí Rokytky zůstala zachována.

Koncepce dopravní infrastruktury obsažená v Metropolitním plánu vychází z posouzení v komplexním dopravním modelu a dlouhodobě sledovaných přepravních vztahů, které zohledňují jak stávající intenzity dopravy, tak očekávané změny vyvolané rozvojem území ve vazbě s navrženou urbanistickou strukturou. Kapacitní dimenzování jednotlivých druhů dopravy, zejména dopravy kolejové a kapacitní hromadné dopravy, je navrženo s ohledem na předpokládaný nárůst obyvatel a pracovních příležitostí v rozvojových a transformačních lokalitách, přičemž cílem je systémové posílení modal splitu ve prospěch veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy. Dopravní model pracuje s principem prostorové koncentrace zátěže do hlavních kapacitních koridorů a s postupnou redukcí tranzitní a individuální automobilové dopravy vnitřního města, což umožňuje dlouhodobě udržitelný provoz dopravního systému i při postupném naplňování rozvojového potenciálu území, aniž by docházelo k neúměrnému navyšování dopravních nároků v citlivých městských strukturách.

Požadavkům na zvýšené nároky při svozu komunálního odpadu, narušení soukromí, omezené spoje MHD atd., nemohl pořizovatel vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti. Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí

zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Transformační plocha 411/201/2012 je navržena v kontinuitě s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3665, která vymezení občanské vybavenosti explicitně nevyžaduje. Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2012 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Klimatický plán je strategickým dokumentem sektoru životního prostředí a jeho naplňování probíhá prostřednictvím konkrétních opatření a programů. Územní plán je koncepčním nástrojem pro regulaci využití území a zohledňuje klimatické aspekty pouze v rozsahu své povahy a kompetencí. Nelze proto očekávat, že územní plán bude plně implementovat veškeré cíle klimatického plánu; taková povinnost není platnými právními předpisy uložena a není ani fakticky možná, neboť řada těchto cílů přesahuje rámec pravomocí územního plánu a náleží do oblasti sektorových politik, regulačních nástrojů či individuálního rozhodování. Dále podrobněji viz příloha P.164 kapitoly 15 textové části odůvodnění a Příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP vychází, v souladu s platnými právními předpisy, z poznatků z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP hl. m. Prahy), z důkladné analýzy území, analýzy vnitřního potenciálu brownfieldů i rozvojového potenciálu zastavitelných ploch, z rozboru potřeb a problémů. Návrh MPP stanovil základní koncepci rozvoje hl. m. Prahy založenou zejména na zásadách, které vyplývají z dlouhodobých strategických cílů města, byl vytvářen v souladu s platným Strategickým plánem hl. m. Prahy a v koordinaci se zpracováním návrhu jeho aktualizace. Podrobněji viz příloha P.163 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025058

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 521

Podatel | **Stodůlky s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ19ST

Identifikátor podání Portálu Pražana | 23paac5q

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | **AKCEPTAČNÍ NÁMITKA K NÁVRHU MPP**

Vyjádření**POZITIVNÍ, RESP. AKCEPTAČNÍ NÁMITKA K NÁVRHU MPP**

Dne 29. 6. 2022 podala společnost Stodůlky s.r.o., Na příkopě 1096/19, Staré Město, 110 00 Praha 1, jako vlastník pozemků parc. č. 2131/281, parc. č. 2131/282 a parc. č. 2131/283 v katastrálním území Stodůlky („Pozemky“) námítky k tehdy aktuálnímu návrhu Metropolitního plánu Prahy („Původní návrh MPP“) - identifikátor iknn7kqh.

Podstatou námitek bylo, že Původní návrh MPP změnil funkční využití plochy, v níž se nacházejí Pozemky, a tím znemožnil provedení na Pozemcích připravovaného záměru, který byl v souladu s aktuálně účinným zněním Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy. Tím Původní návrh MPP svévolně znevýhodnil vlastníka Pozemků oproti vlastníkům, jejichž pozemky nebyly nedůvodně zařazeny do jiné funkční plochy, která *de facto* znemožňuje jejich zástavbu. Společnost Stodůlky s.r.o. proto požadovala, aby bylo v Původním návrhu MPP odstraněno zařazení Pozemků z funkční plochy „park ve volné zástavbě“ a Pozemky byly navráceny do zastavitelné plochy vymezené k zastavění obdobně jako v aktuálně účinném Územním plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

Společnost Stodůlky s.r.o. (jako součást skupiny Mint Group) velmi pozitivně hodnotí, že do nyní připomínkované verze návrhu MPP („Aktuální návrh MPP“) byly předmětné námítky zapracovány tak, že jim bylo vyhověno. Nyní jsou tedy v Aktuálním návrhu MPP Pozemky zařazeny do zastavitelné plochy vymezené k zastavění obdobně jako v aktuálně účinném Územním plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, v důsledku čehož nyní nedochází k nezákonnému

a diskriminačnímu omezení vlastnického práva vlastníka Pozemků.**Odůvodnění**Odůvodnění akceptační námítky k návrhu MPP:

Pokud by Pozemky v Aktuálním návrhu MPP nebyly zařazeny do zastavitelné plochy vymezené k zastavění obdobně jako v aktuálně účinném Územním plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, došlo by v důsledku přijetí Metropolitního plánu Prahy k svévolnému, nezákonnému a diskriminačnímu omezení vlastnického práva vlastníka Pozemků. Takový postup by byl v přímém rozporu nejen s cíly a principy územního plánování a návrhu MPP (k tomu více viz původní námítky, kap. VI.), ale rovněž v rozporu s konstantní judikaturou Nejvyššího správního soudu (viz konkrétní odkazovaná rozhodnutí v původních námítkách společnosti Stodůlky s.r.o. ze dne 29. 6. 2022, zejm. kap. III.).

Podobná změna územního plánu jako byla navrhovaná v Původním návrhu MPP byla nadto již v minulosti přezkoumávána správními soudy a byla zrušena rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 8. 2010, č.j. 4 Ao 3/2010 – 54 (k tomu více viz původní námítky kap. VII.).

Zařazením Pozemků dle Původního návrhu MPP by vznikla vlastníku Pozemků vysoká škoda, resp. právo na náhradu nákladů na přípravu výstavby, které již v době podání původních námítek v červnu 2022 činily více než 127 milionů Kč (k tomu více viz původní námítky kap. V.) a nyní jsou samozřejmě ještě vyšší.

Zařazení Pozemků dle Aktuálního návrhu MPP je tedy v souladu se základními právy vlastníka Pozemků a oproti jejich zařazení v Původním návrhu MPP nyní nedochází k nezákonnému a diskriminačnímu omezení vlastnického práva vlastníka Pozemků. Toto řešení je v souladu s konstantní judikaturou Nejvyššího správního soudu a rovněž s principy a cíly územního plánování a také s principy a cíly návrhu MPP.

Rozhodnutí o námítkce

Požizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3029862

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 524

Podatel | **JIRÁK TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03SRJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | pcc2vs33

Lokalita | 947, 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

NÁMITKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU HL. M. PRAHYa) požaduje zrušení komunikace 610/-/44 Komunikační propojení Ve Žlíbku - U Úlů — návrh, alternativně posunutí dále od zástavby

Odůvodnění**Ad 1. Komunikace 610/-/44 (Ve Žlíbku – U Úlů)Požadavek:**

- Zrušení navržené komunikace 610/-/44 nebo její posunutí dále od obytné zástavby.
- Alternativně vedení trasy z křižovatky K **Bílému vrchu – K Zelenči**, nejprve ulicí K **Bílému vrchu** a dále podél **Novopacké** směrem na východ.
- Komunikace má být **obslužná pro lokalitu**, nikoli součást „severního obchvatu“ Horních Počernic.
- Požadujeme, aby byla **zklidněná a plnila funkci veřejného prostranství**, s ohledem na bezpečnost dětí a obyvatel.

Odůvodnění:

- Navržená komunikace jako „veřejně prospěšná stavba“ odporuje cílovému charakteru lokality Čertousy, který má být **stabilizovanou obytnou lokalitou s vesnickou strukturou**, chránit prostorové uspořádání a historická jádra vesnic (Horní Počernice – Křovinovo náměstí, Čertousy – Podsyrovský rybník).

- Silniční síť by měla být součástí **veřejného prostranství**, nikoli tranzitní obchvat, který obtěžuje obyvatele a ohrožuje bezpečnost dětí.
- Podle **Pražských stavebních předpisů** má uliční prostranství vysokou obytnou a reprezentativní hodnotu; je nutné zohlednit pěší a cyklistickou dopravu a obytnou kvalitu veřejných prostranství.
- Současný stav na ulici Kludských a prodloužení ulice K Zelenči umožňuje tranzitní dopravu mezi obytnými částmi, což ohrožuje děti a místní obyvatele. Tento problém potvrzuje i **o.s. Život ve městě** a podporuje petice místních obyvatel.

Ochrana před hlukem:

- Dle **zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví**, a **Nařízení vlády č. 272/2011 Sb.**, musí být hluk z provozu pozemních komunikací omezen tak, aby nebyly překračovány hygienické limity v chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb.
- Navrhovaná trasa komunikace 610/-/44 prochází obytnou zónou, což by vedlo k **výraznému zvýšení hlukové zátěže** pro místní obyvatele.
- Podle judikatury **PI. ÚS 4/18, PI. ÚS 35/23 a I. ÚS 818/24** je překročení hygienických limitů hluku považováno za negativní zásah do veřejného zdraví, který musí být řešen při umisťování do nových UP nové silnice či obchvatu.
- Navržená komunikace proto **nesplňuje požadavky ochrany obyvatel před hlukem**, jak ukládá zákon a právní předpisy, a zároveň odporuje principu zklidněných obytných veřejných prostor.
- Judikatura NSS (sp. zn. 1 Ao 1/2009-185) podporuje možnost uplatnit námítky i proti koncepčnímu řešení území, pokud jeho realizace ohrožuje kvalitu života obyvatel, včetně negativních dopadů hluku.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změnén, resp. doznal určitých úprav, předmětná

úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byly změny lokálního charakteru (zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava výškové regulace, úprava (odstranění) vymezení městského parku bodem), které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. úprava návrhu prvku 610/-/44 Komunikační propojení Ve Žlábku - U Úlů — návrh, , a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel uvádí, že vymezení odpovídá platnému územnímu plánu a má vazbu na území sousední obce. Slouží pro odstranění chybějící dopravní vazby k produkční oblasti, ve směru ze Středočeského kraje od Zelenče. Cílový charakter není jen popis lokality, MPP nedefinuje přesné technické řešení komunikace v kontextu i v návaznosti na obytnou zástavbu, tato řešení budou součástí navazujících projektových stupňů k zpracování samotného projektu komunikace.

Návrh byl komplexně posouzen v rámci VVURÚ. Dále uvádíme, že obec Zeleneč ve svém nedávno schváleném územním plánu koridor pro tento záměr vymezuje (koridor "CNU.D5").

Námítka

ID 3025062

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 525

Podatel | **HANÁKOVÁ PAVLA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPW5V

Identifikátor podání Portálu Pražana | 24epavy6

Lokalita | 262

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Změna funkčního využití pozemku 494/4 k.ú.Točná

Vyjádření

Vznášíme námítku proti vymezení části našeho pozemku jako veřejného lokalitního parku a navrhujeme sjednocení celého pozemku jako zastavitelného území v souladu s cílovým charakterem stabilizované obytné lokality Točná se strukturou vesnickou.

Odůvodnění

Pozemek je dlouhodobě udržovanou soukromou zahradou rodinného domu, srovnatelnou s ostatními zahradami v Točné, které představují významný prvek sídelní zeleně a přispívají ke kvalitě obytného prostředí. Je přirozenou součástí původní vesnické struktury, jejíž ochrana a citlivé doplňování jsou cílem regulativů lokality. Navrhované sjednocení využití pozemku podporuje kontinuální zástavbu rodinných domů a stabilizovaný charakter území.

Historicky byl pozemek veden jako zastavitelný (ÚP 1986). V ÚP 1999 došlo k jeho převedení do nezastavitelných ploch v souvislosti s možným vedením kanalizační infrastruktury (kategorie TK). Aktuální projekt odkanalizování Točné však náš pozemek nezasahuje, proto žádáme o odstranění původního omezení.

Městská část Praha 12 již navrhla zrušení lokalitního parku a veřejná zeleň bude rozvíjena v návaznosti na točenský rybník, kde je plánován veřejně přístupný park. Navrhovaná úprava je tedy v souladu se skutečným využitím pozemku i koncepcí rozvoje území a posiluje hodnoty lokality Točná.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava pěšího propojení dvou bodů a redukce transformační plochy a plochy parku v rámci severní části pozemku p. č. 456, k. ú. Točná, kde bylo již požadavku vyhověno, avšak nikoliv úprava vymezení transformační plochy ve zbylých částech pozemků, nestavebního bloku ani městské parkové plochy zahradní.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že požadavek je zcela v rozporu se stávajícím právním stavem v území, neboť v ÚP SÚ je vymezena nezastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025063

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 526

Podatel | **Vivus Hodkovičky s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW0KH

Identifikátor podání Portálu Pražana | 24ezss7s

Lokalita | 173

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | negativní - regulativ a přičlenění k

Vyjádření

Nesouhlasíme se zásahem regulativu 800/173/1601 na naše pozemky a požadujeme přiřazení pozemků (101/1 a 102) do plochy 411/173/2520, případně omezení regulativu

Odůvodnění

Uvedené pozemky jsou v našem vlastnictví společně s pozemky v ploše 411/173/2520. **Požadujeme proto zařazení pozemků 101/1, 102 a 101/6 do plochy 411/173/2520**, tak abychom mohli řešit záměr dohromady a jednotně a to v souladu s uzavřeným Memorandem o spolupráci při přípravě a realizaci stavby nazvané Hodkovičky nad řekou, uzavřeným 30.3.2022 mezi Městskou částí Prahy 4, námi jako stavebníkem s připodepsáním místních spolků a občanů - viz. příloha. Žádáme upravit včetně pozemku 101/6 (trafostanice PEdi), který v tuto chvíli není v našem vlastnictví, ale jednáme o jeho nákupu a zahrnujeme ho do našeho záměru. V příloze přikládáme návrh úpravy rozsahu plochy 411/173/2520.

Občanskou vyvenost máme již umístěnou v ploše 411/173/2520 a to mateřskou školku o ploše 1000 m2 HPP a to v domě F2 - viz. přiložené Memorandum.

Naše pozemky (101/1 a 102) mají plochu 2245 m2 a nejsme tak schopni splnit regulativ 800/173/1601 pouze na tomto pozemku.

Případně by nám pomohlo plnit požadavek umístěním HPP občanské vybavenosti, nikoliv umístěním OV o minimální rozloze, obdobně jako v regulativu 800/173/1583.

Zásah regulativu na pozemky 101/1 a 102 nám zhoršuje stávající stav, kdy podle dnešního ÚP pozemky leží v ploše SV-F a došlo by tak k znehodnocení naší investice.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V celé oblasti byl vyhodnocen nedostatek ploch pro občanskou vybavenost, který nebyl saturován v ÚP SÚ z důvodu postupných dílčích změn. MPP při komplexním pohledu na celé město a celé lokality tento nedostatek identifikuje. Viz odůvodnění potřeba občanské vybavenosti v kapitole 9 odůvodnění.

Okolí bodu je záměrně vymezeno na poměrně velké území, což zajišťuje flexibilitu umístění v rámci různých pozemků různých majitelů.

V rámci prvního veřejného projednání byly dané pozemky součástí plochy s parametrickou regulací, která určovala minimální % občanské vybavenosti $OV_{min}=5\%$. Do opakovaného veřejného projednání došlo k přepočtu parametrické regulace na vymezení návrhové občanské vybavenosti bodem.

Na nedokončené záměry se vztahuje čl. 167 textové části MPP.

Námítka

ID 3032104

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 526

Podatel | **Vivus Hodkovičky s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW15D

Identifikátor podání Portálu Pražana | zc3cauda

Lokalita | 173, 884

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | pozitivní - podlažnost

Vyjádření

Souhlasíme a chtěli bychom podpořit navýšení podlažnosti (RNP) v JV rohu plochy 411/173/2520 na 4

Odůvodnění

Díky navýšení podlažnostiv JV rohu plochy 411/173/2520 je možné dále postupovat v souladu s Memorandem o spolupráci při přípravě a realizaci stavby nazvané Hodkovičky nad řekou, které bylo uzavřeno 30.3.2022 mezi Městskou částí Prahy 4 a námi jako stavebníkem s připodepsáním místních spolků a občanů - viz příloha. V tomto čtverci je navržen dům F1, který má 4 nadzemní podlaží a jedno ustupující. Součástí domu F2 (propojen s domem F1 suterénem) je rovněž Mateřská škola, která bude předána MČ Prahy 4. Na záměr se projednává jeho povolení a záměr prošel zjišťovacím řízením EIA.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3032103

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 526

Podatel | **Vivus Hodkovičky s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW15D

Identifikátor podání Portálu Pražana | zc3cauda

Lokalita | 173, 884

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Pozitivní - samostatná plocha

Vyjádření

Souhlasíme a chtěli bychom podpořit, že byla vytvořena samostatná plocha 411/173/2520

Odůvodnění

Veškeré pozemky v této samostatné ploše jsou v našem vlastnictví a je tedy možné dále postupovat v souladu s Memorandem o spolupráci při přípravě a realizaci stavby nazvané Hodkovičky nad řekou, které bylo uzavřeno 30.3.2022 mezi Městskou částí Prahy 4 a námi jako stavebníkem s připodepsáním místních spolků a občanů - viz příloha. Součástí záměru je rovněž Mateřská škola, která bude předána MČ Prahy 4. Na větší část záměru je již vydané stavební povolení a zahajuje se stavba 1. etapy a pro zbytek záměru se projednává jeho povolení.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3025069

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 527

Podatel | **CENTRUM CHODOV, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYMYC2

Identifikátor podání Portálu Pražana | 24m8rv3s

Lokalita | 062, 363, 770

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Chodov - souhlas s úpravou výškové regulace - admin
budova

Vyjádření

Souhlas s úpravou výškové regulace

OdůvodněníOdpovídá vydanému a platnému územnímu rozhodnutí na
kancelářský dům

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Námítka

ID 3025065

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 527

Podatel | **CENTRUM CHODOV, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYMYC2

Identifikátor podání Portálu Pražana | 24m8rv3s

Lokalita | 062, 770

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Chodov - úprava výškové regulace Westfield Chodov

Vyjádření

Výškovou regulaci zvýšit na +6

OdůvodněníSjednocení výšek obchodního centra Westfield Chodov, možnost
nástavby

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava dopravní infrastruktury, a to vymezení 621/062/1051 – Nový vestibul stanice metra Chodov (návrh), spolu s tím související VPS 910-621/062/1051, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných

plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtěových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtěových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3025064

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 527

Podatel | **CENTRUM CHODOV, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYMYC2

Identifikátor podání Portálu Pražana | 24m8rv3s

Lokalita | 062, 770

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Chodov - výška kancelářské budovy Westfield Chodov

Vyjádření

Návrh na výškovou regulaci +10

Odůvodnění

Bylo vydáno územní rozhodnutí na kancelářskou budovu o výšce 10 NP. V současné době postavena pouze první etapa.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava stabilizovaného území, ve kterém byl nově vymezen nestavební blok pro městskou parkovou plochou místní hierarchie, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných

prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3025066

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 527

Podatel | **CENTRUM CHODOV, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYMYC2

Identifikátor podání Portálu Pražana | 24m8rv3s

Lokalita | 062, 542

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Chodov - výšková regulace fáze III Westfield Chodov

Vyjádření

Upravit výškovou regulaci pro fázi III obchodního centra Westfield Chodov na +11 s dominantou +14 na severovýchodní straně pozemku parc.č. 397/328 k.ú. Chodov.

Odůvodnění

Hmotová studie k dispozici, která dokládá soulad s HPP.

Hmotově odpovídá sousední zástavbě, jak komerční, tak rezidenční.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava nestavebního bloku městské parkové plochy zahradní - městského parku lokální hierarchie na blok stavební, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmězí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtěových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtěových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3025067

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 527

Podatel | **CENTRUM CHODOV, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYMYC2

Identifikátor podání Portálu Pražana | 24m8rv3s

Lokalita | 062

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Chodov - výšková regulace parkovacího domu Protěž

Vyjádření

Upravit výškovou regulaci parkovacího objektu Protěž na +12

Odůvodnění

Hmotový soulad s okolní zástavbou

Rezerva na navýšení parkovací kapacity v okolí, dáno připomínkou
MČ Prahy 11 o nedostatku parkovacích kapacit v této lokalitě

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

S ohledem na okolí a charakter zástavby je navržené rozmezí podlažnosti 6 RNP (tj. 4 až 6 NP) adekvátní. Toto rozmezí podlažnosti odpovídá okolní zástavbě, která je v širším referenčním okolí i vyšší. Pořizovatel přihlédl k ÚAP HMP.

Tato hladina tedy nebyla shledána jako nepřiměřená pro dané území. Z metodických a koncepčních důvodů byla plocha scelena i z hlediska výškové regulace.

V dané ploše byla zároveň zapracována změna ÚP SÚ Z 3449, která se týká části tohoto území.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto

řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

ID 3025068

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 527

Podatel | **CENTRUM CHODOV, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYMYC2

Identifikátor podání Portálu Pražana | 24m8rv3s

Lokalita | 062

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Chodov - zrušení parku souhlas

Vyjádření

zrušení parku v části pozemku 397/328 v k.ú. Chodov bylo správné, souhlas

Odůvodnění

v místě existuje územní rozhodnutí

podle současného územního plánu je to stavební pozemek

plánovaná polyfunkční výstavba studentského ubytování, rezidence, obchodu, administrativy

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3025071

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 529

Podatel | **Ing. Pavel Dvořák**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ19ZU

Identifikátor podání Portálu Pražana | 25zrjg37

Lokalita | 266

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zastavitelná transformační plocha s obytným využitím
z nestavebního bloku zahrádkové osady.

Vyjádření

Žádám dle výkresu Z02, aby se z vybraného polygonu pozemků, kde se nyní nachází zahrádková osada a má chata na poz. parc. č. 267/21 k. ú. Kunratice, stala zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, která bude navazovat na stávající stavební blok ve stabilizovaném území určený pro výstavbu rodinných domů v lokalitě 266 / Kunratice.

Odůvodnění

Jako spolumahatel chaty v rámci vymezeného polygonu, na poz. parc. č. 267/21 k. ú. Kunratice (na pozemku hl. města Praha) chci toto celé území zahrádkové osady transformovat na rodinné bydlení. Rozšíření bydlení v této severní lokalitě 266 / Kunratice by bylo logickým vývojem a doplněním vámi navrženého stavebního bloku ve stabilizovaném území, které se nachází na jihu a východě od mé chaty.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025877

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 529

Podatel | **Ing. Pavel Dvořák**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ1A0I

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6rpij3b

Lokalita | 408

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Rozšíření transformační plochy s obytným využitím na mé pozemky parc. č. 1071, 1072, 1073/1, 1073/2 v k. ú. Kunratice místo zahrádkové osady.

Vyjádření

Žádám dle výkresu Z02, aby se z vybraných pozemků parc. č. 1071, 1072, 1073/1, 1073/2 v k. ú. Kunratice, které jsou označeny jako nestavební blok zahrádková osada, se stala zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, která bude navazovat na vámi navrženou transformační plochu 411/408/2029.

Pokud mi není možno vyhovět výše, tak žádám o druhý bod: Aby se výše uvedené pozemky zahrádkové osady staly zastavitelnou transformační plochou s obytným využitím, kde výstavba bude podmíněna („uzamčena“) ve výkresu Z01 plánovací smlouvou, která nastaví podmínky pro výstavbu v území. Upozorňuji, že v návrhu MP je navrženo propojení dvou bodů, které vedou přes mé pozemky a dohoda v tomto území, kudy toto propojení povede, by byla zakomponována v této plánovací smlouvě.

Odůvodnění

Na mých dotčených pozemcích se v současné době nenachází žádná zahrádková osada a jako vlastník takové využití nepředpokládám. Mým dlouhodobým záměrem je využití pozemků k výstavbě rodinného domu. Navržený Metropolitní plán přitom na severní a východní straně od mých pozemků vymezuje rozvojové a transformační plochy (414/408/5144, 411/408/2029) určené pro obytnou funkci.

Z hlediska urbanistického i funkčního je žádoucí, aby rozvojové a transformační plochy pro bydlení navazovaly a vytvářely kompaktní a ucelený celek. Nevidím důvod, aby rozvojové a transformační plochy vznikaly pouze na pozemcích severně a východně ode mne,

avšak nebyly vymezeny i na mých pozemcích, jenž se nachází v bezprostřední návaznosti na tyto plochy a splňují předpoklady pro obdobné využití.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava vymezení pěšího propojení dvou bodů, tj. nikoliv úprava způsobu využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná

o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Pěší propojení dvou bodů definuje polohu koncových bodů, mezi kterými je nutné zajistit pěší propojení, a nedefinuje přesnou trasu propojení.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3026397

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 529

Podatel | **Ing. Pavel Dvořák**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ19X4

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9evy86rm

Lokalita | 266, 408

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Zastavitelná transformační plocha s obytným využitím
z nestavebního bloku zahrádkové osady.

Vyjádření

Žádám dle výkresu Z02, jako jeden ze spoluvlastníků poz. parc. č. 1087 v k. ú. Kunratice, aby se můj pozemek umístěný ve vymezeném polygonu, kde se nyní nachází zahrádková osada, stal zastavitelnou transformační plochou s obytným využitím, který bude navazovat na vedlejší transformační plochu 411/408/2029, která je určená pro výstavbu rodinných domů v lokalitě 408 / Nad Šeberákem.

Odůvodnění

Chci na tomto pozemku postavit rodinný dům. Rozšíření bydlení v této západní části lokality 408 / Nad Šeberákem by bylo logickým vývojem a doplněním vámi navržené transformační plochy 411/408/2029, která se nachází na východě od mého pozemku. Můj pozemek a celá tato zahrádková oblast jsou již dnes dostatečně napojeny na dopravní a technickou infrastrukturu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty

a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027032

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 529

Podatel | **Ing. Pavel Dvořák**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ19VE

Identifikátor podání Portálu Pražana | bvqxi7yd

Lokalita | 936

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Rozšíření zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 414/398/5005 i na sousední pozemky parc. č. 571/42, 572/5 v k. ú. Šeberov.

Vyjádření

Žádám dle výkresu Z02 o zrušení nezastavitelné plochy ve stabilizovaném území s rekreačním využitím, a to na poz. parc. č. 571/42, 572/5 v k. ú. Šeberov, která je dále zpřesněna, jako jiná plocha přírodě blízká.

Místo toho žádám o rozšíření vámi navržené zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 414/398/5005 (ve kterém se nachází můj pozemek 571/328 v k. ú. Kunratice), a to i na další pozemky v mém spoluvlastnictví.

Odůvodnění

Jako spolumajitel poz. parc. č. 571/42, 572/5 v k. ú. Šeberov chci postavit na svých pozemcích rodinný dům. Mé pozemky se nachází hned vedle stavebního bloku ve stabilizovaném území v zastavitelné obytné lokalitě a vedle vámi navrženého rozvojového území pro obytné využití. Vámi navržená stabilizovaná plocha v nezastavitelné rekreační lokalitě s podrobnějším regulativem – jiná plocha přírodě blízká, mi tento můj záměr znemožňuje. Rozšíření bydlení v této východní části 398 / Hrnčíře by bylo logickým vývojem a doplněním vámi navržené transformační plochy 414/398/5005. Rozšíření obytné funkce v této oblasti nikterak neomezuje budoucí plánovanou výstavbu 610/-/104 Vestecká spojka.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028161

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 529

Podatel | **Ing. Pavel Dvořák**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ19YZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | gq6phgr6

Lokalita | 265

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Zrušení nestavební transformační a rozvojové plochy s rekreačním využitím na poz. parc. č. 804/10 v k. ú. Kunratice.

Vyjádření

Žádám dle výkresu Z02 o zrušení nestavební transformační a rozvojové plochy s rekreačním využitím, a to na poz. parc. č. 804/10 v k. ú. Kunratice, která je dále zpřesněna, jako městský park lokální hierarchie — Park v Libuši. Místo toho žádám o rozšíření vámi navržené zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 414/718/5303, případně žádám o rozšíření vámi navrženého stavebního bloku ve stabilizovaném území i na můj pozemek.

Dále žádám dle výkresu Z04 o zrušení veřejně prospěšné stavby pro komunikační síť 910-610/-/76 Přeložka ulice Vídeňské, která vede přes můj výše uvedený pozemek.

Odůvodnění

Jako majitel poz. parc. č. 804/10 v k. ú. Kunratice chci postavit na svém pozemku rodinný dům. Můj pozemek se nachází hned vedle stavebního bloku ve stabilizovaném území, vedle sousedního poz. parc. č. 735 v k. ú. Kunratice.

Vámi navržený park s nestavební plochou a s rekreačním využitím mi tento můj záměr znemožňuje. Současně si nepřeji, aby přes můj pozemek vedla VPS, pro možné budoucí vyvlastnění mého majetku.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3032288

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 529

Podatel | **Ing. Pavel Dvořák**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ19W9

Identifikátor podání Portálu Pražana | zyqf8avb

Lokalita | 935

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Úprava typu plochy podrobnějšího strukturálního členění v otevřené krajině z pole na zpevněnou plochu, a to na poz. parc. č. 1422/9 v K. ú. Šeberov.

Vyjádření

Žádám dle výkresu Z02, jako vlastník poz. parc. č. 1422/9 v k. ú. Šeberov, aby se můj pozemek umístěný na rohu významných městských komunikací K Šeberáku a Kunratické spojky, změnil z podrobnější strukturálního členění v otevřené krajině z pole na zpevněnou plochu, dle definice Článku 112 Plochy podrobnějšího strukturálního členění v otevřené krajině (7).

Odůvodnění

V rámci nezastavitelné rekreační lokality bych rád rozvíjel obsluhu obyvatel tímto směrem. Nejsem a nikdy nebudu zemědělec využívající tuto část otevřené krajiny, jako orná půda. Pozemek se nachází na křižovatce významných silnic, kde bych chtěl svůj pozemek nabídnout k možnosti rekreace, např. jako občerstvovací zastávka pro kolem projíždějící řidiče, cyklisty apod., což mi vámi navržený podrobnější regulativ – pole neumožňuje.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025072

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 530

Podatel | **VÁŇA MILAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03Q1J

Identifikátor podání Portálu Pražana | 26emaxw5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka ke krycímu listu lokality 505 a 144 a k výškové hladině v Jančově ulici. Nesouhlas se zahušťováním stabilizované zástavby.

Vyjádření

Nesouhlasím s dalším zahušťováním zástavby uvnitř Letňan a zastavováním vnitrobloků. Požaduji ochranu zelených ploch uvnitř stávající zástavby. Tam, kde to není možné, požaduji snížení plánované zástavby na úroveň sousedních domů ve kterých dlouhodobě žije má rodina. To se týká zejména ulic Jančovy, Ivančické, Malkovského, Místecké a Rýmařovské. V Jančově ulici u našich rodinných domů požadujeme snížení plánované zástavby na dvě nadzemní podlaží a vyznačení místního parku.

V souladu s dlouhodobým požadavkem rezidentů požadujeme změnit cílový charakter lokality 505 následovně:

„Posilovat cílový charakter stávající stabilizované, obytné lokality Sídliště Letňany se strukturou modernistickou. Citlivě rozvíjet místa v kontaktu s nízkopodlažní zástavbou. Zachovávat a chránit plochy parků ve volné zástavbě. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.

Lokalita Sídliště Letňany je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování a ochrana prostorového uspořádání a rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou tři stávající výškové úrovně zástavby (areály vybavenosti, blokové a věžové domy) a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality. V jihovýchodní části se nachází rozvojová plocha s hybridní strukturou, která má kopírovat podíl zeleně a parku ve volné zástavbě charakteristického pro letňanské sídliště včetně centrálního parku podél Tupolevovy ulice.“

V souladu s dlouhodobým požadavkem rezidentů požadujeme změnit cílový charakter lokality 144 následovně:

„Posilovat cílový charakter stávající stabilizované, obytné lokality Staré Letňany se strukturou heterogenní. Zachovávat a chránit plochy parků ve volné zástavbě v okolí blokových domů. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.

Lokalita Staré Letňany je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Cílem navržených regulativů je ochrana charakteru jednotlivých bloků se zahradami nebo parkem ve volné zástavbě.

Lokalita je zčásti prostorově uspořádána formou zástavby v zahradách. V rozsáhlé centrální části a podél severního okraje se nachází modernistická zástavba s parky ve volné zástavbě.“

Odůvodnění

Konstatujeme, že v oblasti Letňan během projednávání metropolitního plánu došlo k významným změnám, které mají zásadní vliv na život v Letňanech, často je nahrazována stávající i dosud plánovaná zeleň rozsáhlou výstavbou. Pokud se plány na výstavbu nových čtvrtí uskuteční v takto masivním měřítku, budou Letňany největším stavenišťem a poté nejlidnatějším územím v ČR. S tímto přístupem nesouhlasíme a požadujeme v metropolitním plánu přijmout opatření, která zmírní dopad nové výstavby na stávajícími obyvatelé Letňan, na jejich život a zdraví.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Sídlíště Letňany je stabilizovaná obytná lokalita s modernistickým typem struktury. Z důvodu ochrany zahušťování sídlíšť MPP vymezuje regulativ "Park ve volné zástavbě". Dle textové části odůvodnění MPP má tato plocha zůstat veřejně přístupná a nezastavitelná. Dle krycího listu lokality je základním cílem navržených regulativů zachování prostorového uspořádání území. Na základě výše uvedeného je tedy v MPP zajištěna dostatečná ochrana proti nekoncepčnímu zahušťování zástavby.

Ochrana zelených ploch uvnitř zástavby je právě zajištěna Parkem ve volné zástavbě, jehož základní vlastností je prostupnost. Parkem ve volné zástavbě je vymezen prostor parku, tedy nestavební část stavebního bloku, která je veřejně přístupná.

Koncepce zelené infrastruktury v měřítku Metropolitního plánu vychází ze širších územních souvislostí a vzájemných vztahů v území tak, aby byl zachován přírodní, rekreační i kompoziční charakter

městské krajiny. Ulice Jančova spadá do stabilizované plochy, ve které se dle současného stavu ani dle dosavadního ÚP SÚ park nenachází. Vymezením parku by došlo k zjevnému rozporu s právní kontinuitou ÚP SÚ.

Návrh MPP vymezuje park ve volné zástavbě jako část stavebního bloku výhradně v modernistických strukturách, určenou převážně k nestavebním účelům, za podmínky zachování charakteru modernistické struktury. Možnost nové zástavby je omezena samotným nástrojem parku ve volné zástavbě. Stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami. Na základě výsledků veřejného projednání bylo rozšířeno znění čl. 94 textové části o přípustnost umísťování nových jiných staveb, budov pro dopravní a technickou infrastrukturu a budov pro obsluhu a údržbu parku ve volné zástavbě doplňující celkovou kompozici a koncepci dané modernistické struktury, pokud nejsou v rozporu s cílovým charakterem lokality a s primárně nezastavěným charakterem parku ve volné zástavbě, umísťování nových budov nad rámec výše uvedeného zůstává i nadále nepřipustné.

Metropolitní plán stanovuje, ve kterých částech modernistických struktur je výstavba možná, a naopak vymezuje prostor parku ve volné zástavbě, tedy část stavebního bloku, která je v principu nestavební a je veřejně přístupná. Aby mohla být tato regulace zavedena a zároveň neohrožovala změny dokončených staveb nebo jejich nahrazení novými, je umožněno plochu stávající budovy zvětšit, a to maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě. Typicky jde o přístavbu výtahu, lodžii, úpravu fasády apod. nebo nahrazení nevyužívané budovy. Vzhledem k vlastnické struktuře parků ve volné zástavbě (cca 85 % pod kontrolou HMP, většina zbytku pod kontrolou vlastníků/spoluvlastníků okolních budov) se nepředpokládá, že by docházelo k nevhodným úpravám parků ve volné zástavbě v míře, která by opodstatňovala úpravu regulativu z hlediska zvýšení jeho přísnosti. Navíc u velké části případů zde brání rozšiřování budov už to, že pozemky obklopující stávající budovy jsou většinou v jiném vlastnictví než tyto budovy. Vzhledem k jednotlivým podílům ploch parků ve volné zástavbě a ploch přilehlých budov a reálně očekávatelné míře využití tohoto ustanovení dospěl pořizovatel k závěru, že obavy podatele nejsou opodstatněné natolik, aby vedly k další úpravě regulativů.

Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v ÚP SÚ ekvivalent. Návrh MPP, i s ustanovením v odst. 3, 4 a 5, výrazně zpřísňuje ochranu stávajícího charakteru těchto území, tj. nezastavitelnost zeleně na sídlištích. Díky tomu přímo zabraňuje nežádoucímu zahušťování sídlišť, kterému stávající právní stav dle ÚP SÚ nijak nečelil. ÚP SÚ totiž v naprosté většině těchto území zástavbu nijak neomezoval. Převážná část ploch vymezených nově jako park ve volné zástavbě

v návrhu MPP je v ÚP SÚ součástí zastavitelných ploch, zpravidla OB a OV. Neomezuje tudíž nikterak ani úpravy stávajících budov. Konkrétně v ÚP SÚ se jedná o plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou zastavitelné (výkres č. 4), a zároveň se jedná o zastavitelné území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod.

ÚP SÚ v těchto plochách připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci. Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury díky přísným regulativům PVZ mnohem důsledněji než ÚP SÚ. Pořizovatel z výše uvedených důvodů setrvává na své správní úvaze, že navržené regulativy PVZ již z hlediska veřejných zájmů nelze dále zpřísňovat.

Námítka

ID 3025073

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 531

Podatel | **LICHTNEGER JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDHJ8Q

Identifikátor podání Portálu Pražana | 26p9jit5

Lokalita | 269, 575

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Areál Petrovického zámku - výšková regulace

Vyjádření

Žádáme o změnu výškové regulace z 2 na 4, což odpovídá stávající výšce zástavby

Odůvodnění

Požadavek na změnu výškové regulace se týká areálu Petrovického zámku, který se nachází na pozemcích p.č. 1, 2/1, 2/3, 2/6, 3, 4/3, 5, 10, 12, 432/8, 432/110, 432/124, 435/1, 437/1, 533, 573/1, vše v k.ú. Petrovice.

Jedná se soubor administrativních a hospodářských budov, kde je v plánu kompletní revitalizace a obnova památek. Zároveň bude v areálu doplněna nová výstavba na místě neexistujících staveb.

Požadavek na úpravu výškové hladiny vychází ze současné výšky hřebene budov, které se na ploše Petrovického zámku nachází.

Na části pozemku se nachází stavby s památkovou ochranou. Tyto stavby zůstanou v jejich původním půdorysu a výšce. Přesto i tyto budovy svou současnou výškou převyšují výškovou regulaci v návrhu metropolitního plánu.

Další hospodářské budovy nacházející se v areálu jsou svoji současnou výškou daleko vyšší než jak nově reguluje metropolitní plán. jejich současná výška odpovídá 4 nadzemním podlažím.

Z tohoto důvodu požadujeme úpravu výškové regulace na 4, což bude odpovídat současné výšce zástavby na pozemcích. zároveň bude upravená výšková regulace korespondovat s vedlejšími budovami, kde jejíž vb návrhu počítáno s hladinou 4.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3025075

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 533

Podatel | **DVOŘÁKOVÁ JARMILA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFCIK

Identifikátor podání Portálu Pražana | 27ir4jxc

Lokalita | 924, 181

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Chabry 2

Vyjádření

Změna charakteru na umístění Komunikačního propojení Dopraváků
– Spořická

Odůvodnění

610/-/5 Komunikační propojení Dopraváků - Spořická, navazující na
Čimický přivaděč - Pražský okruh—návrh

Oproti předchozí verzi metropolitního plánu došlo k posunutí této komunikace blíže ke stávající obytné zástavbě i k rozvojové obytné ploše 181 / Nad Úvozem. Žádáme k jejímu opětovnému odsunutí pro snížení negativního vlivu této komunikace na obyvatelstvo.

Z tohoto hlediska by bylo vhodným řešením toto propojení z Čimického přivaděče umístit do tunelu a na povrchu realizovat komunikaci místního typu. Tento charakter by více odpovídal umístění v těsné blízkosti stávající zástavby rodinných domů a rozvojové, obytné oblasti 181 / Nad Úvozem, pro kterou by komunikace místního typu představovala možnost napojení budoucí dopravní obsluhy této rozvojové plochy a tím výrazně odlehčila stávající dopravní síti.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

MPP vymezuje v dostatečné míře široký koridor ve volném prostoru mezi Dolními Chabry a Čimicemi, pro vedení technické a dopravní infrastruktury. MPP nedefinuje osu, nýbrž šíří koridoru umožňujícího realizaci stavby sběrné komunikace v úseku Dopraváků - Spořická pro různé varianty více nebo méně odsunuté trasy na základě

prověření podrobnější dokumentací a v koordinaci se stávajícím i navrhovaným vedením elektrické energie. Nutno toto vymezení koordinovat s vedením elektrické energie 760/-/19 a 760/-/20. Komunikace řeší i dopravní obsluhu a dopravní napojení rozvojových území. Požadované vymezení obslužných komunikací těchto území je pod podrobností územního plánu náležející až do navazující projektové dokumentace a bude součástí urbanistických návrhů lokalit. Po podrobném prověření je možné části komunikací, které jsou vymezeny jako povrchové realizovat v tunelu nebo zakryté v souladu s MPP.

Cílem MPP je zamezit vytváření zbytkových ploch, jako součást krajinného rozhraní je vhodné nevyužité části koridoru rekreačně využívat. Směrově naznačená trasa odpovídá nejaktuálnějším podkladům a zvažovaným variantám, v souladu s MPP je ale možné ji v rámci koridoru posouvat.

Koridor byl v rámci VVURÚ komplexně posouzen a to právě ve variantě přiléhající k východnímu okraji koridoru, která má potenciálně nejhorší vliv na zástavbu. Záměry byly posuzovány společně, v tomto ohledu je požadavek v souladu s návrhem VVURÚ (analýza hlukového zatížení a zatížení emisemi byla zpracována na základě modelu, který zohledňuje veškeré zdroje, všechny záměry a maximální možnou naplněnost transformačních a rozvojových ploch).

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou

z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031448

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 533

Podatel | **DVOŘÁKOVÁ JARMILA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFCGU

Identifikátor podání Portálu Pražana | x2hikkb4

Lokalita | 181

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Chabry 1

Vyjádření

Souhlas se zahrnutím pozemků do lokality 181 / Nad Úvozem

Odůvodnění

Jako majitelka předmětného pozemku **souhlasím** se zahrnutím větší části našeho pozemku do zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím v lokalitě 181 / Nad Úvozem. Podporuji záměr zcelit stávající obytné části 239 / Dolní Chabry s novou výstavbou z posledních let 603 / Beranov.

Již několik let s architekty promýšlíme varianty obytné zástavby na předmětném pozemku, které by svým charakterem co nejlépe navazovaly na stávající výstavbu rodinných domů a stávající uliční síť, ke kterým pozemek přímo navazuje.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3025078

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 534

Podatel | **AXAMIT ROBERT**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUZGY

Identifikátor podání Portálu Pražana | 283i9mq6

Lokalita | 156

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Žádost o nepodmiňování výstavby plánovací smlouvou

Vyjádření

Žádám, aby případná výstavba v Praze 9 k.ú. Hloubětín na mých pozemcích 1709/29 (převod vlastnictví probíhá) 1765/2, 1763/5, 2527/7, 1736/3 a částečně 1720/36 celkem 2901 m2 nebyla podmíněna plánovací smlouvou, ale pouze regulativy platnými v této lokalitě.

Odůvodnění

Zmíněné pozemky jsou v těsném sousedství jiných mých pozemků a nejsou tak velké, aby podléhaly plánovací smlouvě.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu zhodnotil předmětné pozemky, které dle ÚP SÚ HMP byly zařazeny jako nestavitelné (plocha s rozdílným způsobem ZMK - zeleň městská a krajinná). Dle návrhu Metropolitního plánu plochy jsou součástí Transformační obytné zastavitelné plochy 411/156/2207 s koeficientem podlažních ploch 1,625. Na základě výše uvedeného zhodnocení byly pozemky podmíněny uzavřením plánovací smlouvy.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je nástrojem, který byl zvolen pořizovatelem jako adekvátní nástroj pro podrobnější koordinaci území a řešení negativních externalit spojených s rozvojem území, především pak vzniklých deficitů veřejné infrastruktury. Podmíněnost byla aplikována na základě jednotné a transparentní metodiky v souvislosti s nenárokovým zhodnocením plochy změnou regulace v místě oproti stavu v ÚP SÚ.

Tyto principy jsou podrobně popsány v kapitole 9 textové části odůvodnění.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je upravena v § 81 odst. 3 NSZ a na základě přechodného ustanovení v § 323 odst. 10 NSZ ji lze použít také v MPP. Podmínka uzavření plánovací smlouvy v MPP je v souladu s NSZ, jelikož MPP dle požadavků NSZ stanovuje základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, a současně byla tato podmínka projednána jako podstatná úprava návrhu územního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání včetně vyžádání příslušných stanovisek. Pořizovatel řádně prověřil alternativní nástroje podmíněnosti stanovené stavebním zákonem s výsledkem, že plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase, včetně možnosti dojednání finančních i nefinančních plnění ze strany investora (stavebníka). Je také nejvíce flexibilním nástrojem, protože MPP může nastavit toliko obecný rámec, zatímco podrobnou úpravu lze stanovit až v plánovací smlouvě, která bude výsledkem jednání mezi HMP a stavebníkem, se zohledněním specifík konkrétního investičního záměru a dotčené lokality.

Regulativ podmíněnosti má dočasnou a cílenou povahu, protože se uplatní jen při navýšení HPP nad referenční hranici (HPPref) a obsahuje výjimky, kdy se neuplatní, což minimalizuje zásah do práv vlastníků a posiluje právní jistotu. Zvolený postup i samotný regulativ jsou v souladu s provedeným testem proporcionality a jsou odůvodněny veřejným zájmem, zejména na koordinaci území řešeného plánovací smlouvou. Zároveň nikterak nezasahují do právní kontinuity a legitimního očekávání vlastníků z hlediska stávající ekonomické hodnoty jejich pozemků. Dále podrobněji viz příloha P.217 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029833

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 534

Podatel | **AXAMIT ROBERT**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ57DU

Identifikátor podání Portálu Pražana | p4nmde2a

Lokalita | 156, 852

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | k.ú. Hloubětín 1647/20,24,25,26,28,31

Vyjádření

Věc : námítka

Jako vlastník parcel k.ú.Hloubětín p.č. 1647/20,24,25,26,28,31 vznáším námítku proti tomu, že mé pozemky byly zahrnuty do "Nezastavitelné transformační plochy s přírodním využitím.

Odůvodnění

Na zmíněných parcelách mám umístěny 2 průmyslové haly každá cca 1000 m² a příslušenstvím, plotem odděleným od toku Rokytky, který je o cca 4 výškové metry pod úrovní mých pozemků. Zmíněné haly slouží jako prostory pro mé podnikání a podnikání mých nájemců.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

V případě rozšíření zelených ploch kolem potoka Rokytka, které byly podrobně prověřeny pořizovanou Územní studií Vysočany, se jedná o veřejný zájem na rozšíření zeleného prostoru kolem Rokytky, jako parku čtvrtové až metropolitní úrovně a významné zelené a rekreační osy území. Takové rozšíření má význam také pro posílení ekosystémových služeb břehů Rokytky. Pořizovatel v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů vyhodnotil převažující veřejný zájem z urbanistických a koncepčních důvodů.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných

a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 As 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořizené územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028093

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 535

Podatel | **HLAVÁČEK MILOŠ**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGWX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | geyw5x49

Lokalita | 197, 771, 772

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Výšková regulace

Vyjádření

Žádáme o úpravu výškové regulace pro vymezenou parcelu 3165 k.ú. Michle alespoň na 3 případně více podlaží. Technické podmínky v oblasti umožňují na této parcele výstavbu vyšší budovy.

Odůvodnění

Sousední čtverec výškové regulace pro lokalitu 772 Jižní spojka umožňuje výstavbu 6 podlažní stavby. Vícepodlažní stavbu v tomto místě je možné navrhnout tak, aby neměla negativní vliv na železniční trať a zároveň tak, aby trať neměla negativní vliv na stavbu. Parcela je umístěna u ulice lokální úrovně. Z urbanistického hlediska nevidíme s umístěním vyšší stavby problém. Případná vyšší stavba by zároveň mohla sloužit k dílčímu odclonění hluku z železniční dopravy pro transformační plochu 411/140/2387 v lokalitě 140/Jihlavská.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava hranic lokality a struktury, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmězí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3028094

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 535

Podatel | **HLAVÁČEK MILOŠ**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGWX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | geyw5x49

Lokalita | 772

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

Požadujeme povolení možnosti umístění funkce bydlení pro tuto parcelu.

Odůvodnění

Z hlediska technických podmínek je možné na této parcele zrealizovat stavbu, která bude technicky splňovat veškeré hygienické požadavky na umístění bydlení. Požadujeme umožnění bytové výstavby na této parcele.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025080

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 536

Podatel | **Nové Královice spol. s r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMIN6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 28zz2hub

Lokalita | 941, 277

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Oblast 2

Vyjádření

Souhlasná námítka s novou verzí návrhu

Odůvodnění

Námitkující v této části obce již realizoval, nebo připravuje realizaci rozvoje obce Královice. Navíc je část lokality součástí změny územního plánu Z 3861/33, která prošla veřejným projednáním v prosinci 2023. Na všechny požadované lokality jsou již s Městskou částí Královice uzavřeny kontribuční smlouvy. Námitkující z výše uvedených důvodů **souhlasí s navrhovaným řešením metropolitního plánu v Předmětném rozsahu.**

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3036647

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 537

Podatel | **BALCAROVÁ DANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR0009K

Lokalita | 158, 309

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Nesouhlasím s navrženou výškovou regulací transformační plochy 411/158/2181, která umožňuje výstavbu 6–8podlažních domů přímo u ulice Pod Krocínkou, tedy v bezprostřední blízkosti mého domu.

Požaduji, aby výškové řešení respektovalo princip výškové gradace:

- při ulici Pod Krocínkou max. 2 NP + 1 ustupující,
- a teprve dále v ploše směrem dolů umožnit až 6 podlaží, pokud to nenaruší krajinný ráz a nepřetíží okolí.

Tento požadavek vychází z principu přiměřenosti, ochrany mého obydlí, charakteru lokality a zásad heterogenní struktury, kterou Metropolitní plán stanovuje.

Odůvodnění

Jako vlastník nemovitosti v ulici Pod Krocínkou, přímo dotčený navrhovanou výškovou regulací transformační plochy 411/158/2181 (Odkolek/Cukrovar), předkládám tímto námítku fyzické osoby k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy, podanou v řádné lhůtě.

V systému MPP bylo podání vytvořeno pod Identifikátorem 295hakq3, avšak z důvodu technické chyby při potvrzení datovou schránkou nedošlo k jeho dokončení.

Toto podání tedy slouží jako oficiální doručení námítky prostřednictvím datové schránky.

Jsem vlastníkem nemovitosti přímo dotčené navrhovanou zástavbou transformační plochy 411/158/2181.

Předkládané přílohy

1) 1) Námitka vlastníka nemovitosti

– Námitka k nepřiměřené výškové regulaci v transformační ploše 411/158/2181 (aktuální verze s výškovou gradací: 3–4 NP při ulici Pod Krocínkou, max. 6 NP směrem do území)

2) 2) Výpis z katastru nemovitostí – potvrzení vlastnického práva k nemovitosti dotčené navrhovanou regulací

Text odůvodnění

Obr. Fotka - pohled na danou oblast

Obr. 2 x ortofotomapa dané oblasti

1. Výšky přímo u mého domu (6–8 NP) jsou nepřiměřené

V bezprostředním předpolí mého domu — přes ulici Pod Krocínkou — návrh umožňuje:

- bloky o 6 až 8 NP,
- které převyšují stávající dvoupodlažní vilovou zástavbu o 4–6 pater,
- čímž narušují soukromí, oslunění, výhledy, klid i hodnotu mého majetku.

To je zásah nepřiměřený, právně problematický a odporující urbanistickým vztahům, které jsou zde stabilní více než 90 let.

2.2. Princip přiměřenosti musí chránit i mě – vlastníka, ne jen developera

Jako vlastník nemovitosti mám právo na:

- ochranu bydlení,
- ochranu svého majetku,
- ochranu před nepřiměřenými imisemi,
- přiměřené prostorové podmínky.

Developer má právo realizovat výstavbu, ale ne na úkor mého základního práva na pokojné užívání domova.

Výstavba 6–8 NP přímo naproti mému domu toto právo porušuje.

3.

3 3. 3. Navrhují řešení, které je odborně správné – skutečná výšková gradace

Výšková gradace je princip, který má heterogenní struktura plnit.

Správné řešení:

- U ulice Pod Krocínkou (kontakt s domy): max.2 NP + 1 ustupující

Takto je to i ve variantě MPP z roku 2022 a odpovídá to měřítku okolí.

- Směrem dovnitř transformační plochy: postupné zvýšení až na 6 NP.

Tím se:

- respektuje okolní zástavba,
- chrání hodnoty území,
- umožňuje rozvoj bez destrukce bydlení stávajících obyvatel,
- naplňuje princip proporcionality a ochrany vlastnických práv.

4. 4. Vysoká zástavba těsně u domů zhorší mikroklima, dopravní zátěž i kvalitu života

Objem 6–8 NP u ulice Pod Krocínkou způsobí:

- zvýšení hluku (auta, zásobování, větrání domů),
- zvýšení dopravní zátěže,
- zhoršení proudění vzduchu (tepelný ostrov),
- ztrátu obytného charakteru ulice,
- narušení pohody bydlení.

To není přiměřené rozvojové území – to je zatížení stávající komunity.

5. Nová zástavba je objemově „nadimenzovaná“ vůči nízkopodlažní vilové čtvrti

Krocínka je původní vilová čtvrť s charakterem zahradního města:

- převážně 2 NP,
- jemné měřítko,
- nízké hmoty,
- urbanisticky stabilizované prostředí.

Umístění 6–8 NP staveb v kontaktu s touto strukturou:

- brutálně narušuje měřítko,
- působí jako cizorodý objem,
- vytváří nevratnou vizuální bariéru,
- degraduje historické urbanistické hodnoty území.

To je stejný princip, jakým se v minulosti bezohledně umísťovaly panelové bloky do vesnických struktur — s podobně devastujícím výsledkem

6. 6. Zásah je nepřiměřený také vzhledem ke krajině Prosecké terasy Území

Pod Krocínkou je součástí:

- krajinného rámce Prosecké terasy,
- výrazné terénní hrany,
- historicky stabilizované přírodní linie.

Masivní, vysoké domy tuto strukturu ničí:

- blokují proudění vzduchu,
- zvyšují teplotu v území (tepelný ostrov),
- narušují pohledové vazby, vytvářejí masivní vizuální stěnu

7 7. Jako vlastník zde žiji 40 let – zástavba by znamenala i zásah do mé práce a života

Pracuji z domova.

Dlouhodobá výstavba:

- s těžkou technikou,

- vibracemi,
- hlukem,
- dopravou,
- prachem,

může znemožnit užívání mého domu k práci i k bydlení.

Je nepřípustné, aby byla stávající komunita vytlačena z domovů pouze kvůli maximalizaci zisku developera.

Výrok

Požaduji úpravu výškové regulace tak, aby:

- v uliční čáře Pod Krocínkou byla výška max. max.2 NP + 1 ustupující,
- a teprve ve spodní části plochy (směrem k vnitrobloku / železnici) byla umožněna výstavba do 6 NP. To také dává smysl z hlediska hlukové zátěže z přilehlé železniční trati
- bez možnosti navyšování o další ustupující podlaží.

Toto je řešení přiměřené, respektující mé vlastnické právo, kvalitu života, charakter území i principy urbanistické proporcionality.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Vzhledem k terénní konfiguraci nedojde novou zástavbou k nevhodnému narušení vztahů obou lokalit. Navržené výšky navazují na původní pekárny, které byly v obdobné výškové hladině a odpovídají právní kontinuitě s ÚP SÚ HMP a ploše s rozdílným způsobem využití SV-F.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo

k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Požizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek je v rozporu s existujícím pravomocným územním rozhodnutím, které pro účely pořizování územně plánovací dokumentace představuje limit využití území dle § 26 odst. 1 stavebního zákona. Návrh Metropolitního plánu musí tento limit využití území respektovat, neexistuje-li závažný důvod pro odchýlení se od něj. Vyhovění požadavku by proto vedlo k narušení principu legitimního očekávání a ochrany práv nabytých v dobré víře. Pořizovatel z tohoto důvodu při vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání zohledňoval existenci pravomocných územních rozhodnutí jako součást relevantního právního stavu v území. Návrh Metropolitního plánu pravomocné územní rozhodnutí zohledňuje a respektuje, aniž by tím byla popřena celková koncepce rozvoje města. Dále podrobněji viz příloha P.202 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02

a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025082

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 538

Podatel | **PROCHÁZKA RADEK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOM7D

Identifikátor podání Portálu Pražana | 295q62a7

Lokalita | 912, 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Koridor VPS zastavěným územím ulice V Alejích.

Vyjádření

VAR A: Požaduji zpřesnění vymezení koridoru stavby 910-610/-/123 Komunikační propojení Černošická – V Alejích - Boudova - Pohledná – Jílovištská tak, aby tento koridor byl veden mimo pozemek p. č. 928/4 i ostatní pozemky vlastníků nemovitostí v zastavěném území přiléhající k ulici V Alejích (dle zákresu) nebo

VAR B: Požaduji zpřesnění vymezení koridoru stavby 910-610/-/123 Komunikační propojení Černošická – V Alejích - Boudova - Pohledná - Jílovištská tak, aby tento koridor byl veden mimo pozemek p. č. 928/4 i ostatní pozemky vlastníků nemovitostí v zastavěném území přiléhající k ulici V Alejích, a to v zásadě dle zákresu v příloze (nákres varianty VAR B) nebo i jinak s vhodnou úpravou zpravidla na vnějším okraji zastavitelného území mimo stávající zastavěné a zastavitelné území ulice v Alejích.

Odůvodnění

Stávající trasování koridoru veřejně prospěšné stavby 910-610/-/123 Komunikační propojení Černošická - V Alejích - Boudova - Pohledná - Jílovištská je do návrhu Metropolitního plánu zakotveno bez zjevného účelu a posouzení vhodnosti ve vymezené ploše na západním okraji lokality Lipence nejen po pozemcích v trvale zastavěném a užívaném území přiléhajícímu k ulici v Alejích, ale i po pozemcích na rozvojových zastavitelných plochách obytné lokality, zatímco existuje reálná varianta, která je ve všech posuzovaných směrech vhodnější.

Při pohledu na reálnou situaci v dotčeném území je zřetelné, že předmětný koridor je veden nevhodně a zasahuje neproporcionálně do vlastnických práv dotčených vlastníků. Návrh vymezení koridoru nebyl prověřen podrobnější dokumentací nebo studií, která by mohla spolehlivě prokázat smysluplnost trasování v navržené stopě

a umožnila najít optimální řešení ze všech posuzovaných hledisek a principů, na kterých je územní plánování založeno, včetně maximální snahy o dosažení dohody v území. V rámci trasování koridoru nebyla splněna povinnost zvážit a porovnat varianty ve smyslu provedení komparativního posouzení. Správní orgán má povinnost projednat a vyhodnotit varianty vedení (popř. doložit proč alternativy nejsou přijatelné). Nedostatečné vypořádání možných méně škodlivých variant může mít za následek zrušení části územního plánu.

Občanský zákoník taktéž v souladu s Listinou základních práv a svobod umožňuje přípustnost vyvlastnění (v tomto případě za účelem výstavby veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury) jen ve veřejném zájmu, který nelze uspokojit jinak. Ze situace v území je však nanejvýš zřejmé, že stávající navržené řešení neobstojí v testu proporcionality, ať už co do intenzity, tak i co do počtu zasažených subjektů.

Jelikož byla stavba zároveň označena jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury, pro kterou je přípustné vyvlastnění, nesplňuje nastavovaná trasa koridoru principiální zákonné podmínky podepřené ústavními garancemi, které se týkají minimalizace rozsahu vyvlastnění, a to co do plochy, kterou míní vyvlastnitel vyvlastnit, ale i co do formy vyvlastnění. Vyvlastněním nemůže být postižen pozemek či jeho část, která objektivně není pro účel vyvlastnění nutně potřebná.

Stávající navržená trasa koridoru nesplňuje dále požadavek subsidiarity a minimalizace zásahů. Územní plán, resp. opatření obecné povahy, musí vyvážit veřejný zájem a soukromá práva – koridor lze vymezit v konkrétní navrhované variantě jen tehdy, pokud je to nezbytné a pokud nelze stejného cíle dosáhnout méně omezujícím způsobem. Při nesplnění výše uvedeného jsou v souladu s ustálenou judikaturou podobné prvky v opatřeních obecné povahy ze strany soudů rušeny, viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20.4.2023, č.j. 9 As 76/2022-62.

Předložený návrh MP je nezákonný, věcně nesprávný a nepřezkoumatelný pro nedostatek odůvodnění; zároveň je neproporcionálním zásahem do práv vlastníka, zejména jeho práva vlastnického (užívací složky).

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, **č.j. 1 Ao 1/2005 – 98 cit:** „*Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem*

mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne dne 21. července 2009 sp. zn. **1 Ao 1/2009 – 120** cit: *Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).*

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: *„(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve **vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území** a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. (2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem **dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území**. Za tím účelem **sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje**.“* (zvýrazněno dotčenými vlastníky).

Návrh Metropolitního plánu je v **rozporu s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona.**

Návrh Metropolitního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů dotčeného vlastníka, a to bez jakéhokoliv věcného zdůvodnění. Výstavba realizovaná v umožněném rozsahu bude mít závažné dopady do vlastnických práv dotčeného vlastníka na kvalitu užívání nemovitosti. Vymezení koridoru, stejně jako jeho vymezení coby veřejně prospěšnou stavbu s možností vyvlastnění, je bez jakéhokoliv odůvodnění, a tedy nepřezkoumatelné.

Podle § 173 odst. 1 správního řádu musí opatření obecné povahy obsahovat odůvodnění. Jeho specifický obsah je blíže určován řadou ustanovení (např. z § 172 odst. 4 správního řádu plyne, že správní orgán se v odůvodnění opatření obecné povahy musí vypořádat s uplatněnými připomínkami, s nimiž se musí zabývat jako s podkladem pro jeho vydání; dle § 172 odst. 5 správního řádu je součástí odůvodnění opatření obecné povahy dále rozhodnutí o námítkách, které navíc musí obsahovat vlastní odůvodnění; podle § 60 odst. 3 stavebního zákona pak odůvodnění opatření obecné povahy, jímž se vymezuje zastavěné území, vždy obsahuje i vyhodnocení souladu s § 58 odst. 1 a 2 téhož zákona). Z § 68 odst. 3 užitého přiměřeně dle § 174 odst. 1 správního řádu je však zřejmé, že v odůvodnění opatření obecné povahy nesmí chybět základní obsahové náležitosti odůvodnění běžného správního rozhodnutí (viz rozsudek NSS ze dne 22.12.2011, č.j. 8 Ao 6/2011 -100.

Podobně v rozsudku ze dne 16. 12. 2008, čj. 1 Ao 3/2008 - 136, Nejvyšší správní soud judikuje: „I v odůvodnění opatření obecné povahy je nutno uvést důvody výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů. Protože ve vztahu k výše uvedeným otázkám podmínek pro vymezení zastavěného území samostatným postupem odůvodnění napadeného opatření obecné povahy postrádá způsobilé rozhodovací důvody, shledal je soud v této části nepřezkoumatelným.“

Odůvodnění návrhu MPP je zcela nedostatečné a nenaplníuje požadavky výše citovaných předpisů a soudní judikatury. V návrhu MPP totiž odůvodnění výše popsaného zásahu do vlastnických práv dotčených vlastníků zcela absentuje. Není proto jakkoliv seznatelné, zda se zpracovatel a pořizovatel zabývali i jinými variantami řešení, které by vedly k naplnění sledovaného cíle, bez tak závažného zásahu do práv dotčených vlastníků.

Městská část Praha – Lipence požadovala ve své zásadní připomínce ID 2995092 prověřit dopravní parametry navrhované místní komunikace propojující ulice Černošická – Jílovišťská. Odpovědí pořizovatele Metropolitního plánu bylo, že *„koridor bude na některých místech rozšířen s tím, že konkrétní stanovení parametrů komunikace bude předmětem řešené podrobné projektové dokumentace“*. Takový postup však není právně konformní, neboť odporuje výše uvedeným požadavkům.

Městská část Praha – Lipence ve svém vyjádření k doplnění zadání územní studie ze dne 26. června 2025 v části 5.3. Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšné stavby specifikovala v dopravní koncepci požadavek navržení páteřních

komunikací, které budou trasovány v max. možné míře odstupu od stávajícího zastavěného území.

Předložené řešení není zpracováno ve variantě, která zohledňuje specifické místní podmínky a cílí na minimalizaci zásahu do pokojného užívání majetku k jeho obvyklému účelu. Koridor je bez zjevného důvodu veden částečně stávajícím zastavěným územím, ve kterém se nacházejí nejen zahrady rodinných domů včetně vzrostlých stromů, ale i například vedlejší stavby provozoven, garáží a zahradních altánů aj. Zároveň trasa koridoru zasahuje nepřiměřeně vysokou mírou i do zastavitelných rozvojových ploch obytné lokality.

V odůvodnění návrhu Metropolitního plánu je pro předmětný koridor uveden text, který však neodpovídá skutečnosti: *„Vymezení [koridoru] navazuje na platný územní plán, ale bylo optimalizováno s ohledem na majetkoprávní vztahy, výškové uspořádání terénu a stávající zástavbu.“* K žádné optimalizaci však nedošlo, přičemž efekt je pouze zdánlivý. Majetkoprávní vztahy občanů Lipenců vlastnicích nemovitosti přiléhající k ulici v Alejích nejsou respektovány, stejně jako není koridorem respektována stávající zástavba. S ohledem na výškové uspořádání terénu ulice V Alejích rovněž nebyla žádná optimalizace provedena. Optimalizace nebyla provedena ani ve vztahu k trasování koridoru mimo zastavitelné území tak, aby byl koridor veden na vnějším okraji zastavitelného území a umožnil tak kvalitnější rozvoj dotčeného zastavitelného území.

Výškové poměry mezi dotčenými pozemky a pozemkem 940/1 (stávající ulice V Alejích) se na mnoha místech různí. Ke stávající komunikaci jsou připojeny sousední nemovitosti včetně několika místních podnikatelských provozoven. Oproti tomu na opačné straně stávající ulice V Alejích je v současné době pole, využívané ke klasické zemědělské činnosti. V této souvislosti není respektováno ani stávající zastavitelné území ve vztahu k přípustnosti záboru.

Nevhodnost navrženého trasování z důvodu ekonomického spočívá zejména ve vyšších nákladech budoucího vlastníka a nejspíše i investora komunikace, kterým by bylo Hlavní město Praha nebo jemu podřízená instituce. V oblasti ulice V Alejích je zábor pole ve stejné výškové úrovni bez nutnosti provádění terénních úprav a demolice stávajících objektů zasahujících do koridoru v plném rozsahu (tj. nezbytné demolice i těch částí objektů, které do koridoru nezasahují) výrazně finančně příznivější. Náhrada škody vlastníkům pozemků a staveb v zahradách přiléhajících k ulici V Alejích včetně náhrady škody v podobě ušlého zisku či snížení hodnoty nemovitých věcí je mnohanásobně vyšší než náhrada za využití plochy, která je reálně využívána jako pole. Rovněž náhradu škody vlastníkům zastavitelných rozvojových ploch obytné lokality lze předpokládat finančně náročnější oproti náhradě za zábor v ploše, kde nejsou pozemky určeny k zástavbě za účelem bydlení.

Nevhodnost navrženého trasování z důvodu společenského a etického je opět jednoznačná a spočívá v nevratném narušení společenských vztahů nejen v oblasti jedné ulice, ale i v celé lokalitě Lipenců, jakožto vesnické struktury a s ní souvisejícím kulturně sociálním prostředím. Připuštění nedobrovolného odnětí vlastnického práva části pozemků mnoha vlastníků, z velké části starousedlíků, ačkoliv je ze skutečného stavu věcí zřejmé, že takové řešení nemůže obstát v testu proporcionality, je nežádoucí. Realizaci takového opatření s vědomím vhodnějšího potenciálního využití sousedního pole s předpokladem minimalizace zásahu do stávajících zastavěných i zastavitelných rozvojových ploch obytné lokality zanechá nezhojitelný společenský dopad i v dalších generacích.

Zároveň je nezbytné podotknout, že v důsledku navrženého trasování může dojít k omezení podnikatelské činnosti, která je nyní vykonávána v objektech dotčených koridorem. Jedná se o služby autoservisu, opravy oděvů, topenářské práce, čalounictví nebo prodej řemeslných a uměleckých předmětů. Dopad omezení těchto služeb na malou městskou část Lipence s nedostatečným počtem poskytovatelů řemeslných prací a služeb by byl významný. Rovněž lze důvodně očekávat, že případný výnos z kontribucí od investora na zastavitelných plochách by byl významně spotřebován na zajištění ploch a stavebních prvků pro účel splnění parametrů významné místní komunikace, čímž by se snížil případný možný podíl kontribucí směřujících do prvků občanské nebo rekreační vybavenosti.

Urbanistický aspekt by předpokládal, že trasa sběrně obslužné pozemní komunikace, pracovní názvem pojmenované „Obvodová“ povede na vnějším okraji zastavitelného území tak, aby cílový stav dotvořil harmonicky fungující celek s minimalizací negativních externalit. Běžně jsou záměry liniových staveb dopravní infrastruktury vedeny v koridorech, co nejdále od zastavěného či zastavitelného území. Navržený koncept však předmětné urbanistické principy opomíjí a zcela nelogicky rozděluje lokalitu před poslední uvažovanou řadou domů, nikoliv až za ní. Uvolněním prostoru v budoucím intravilánu by bylo možné zajistit hodnotnější a kvalitnější veřejná prostranství, zeleň a plochy pro umístění mobiliáře.

Navržená trasa koridoru je v části ulice V Alejích i v kolizi se stávající cyklotrasou Mníšecko - Červený okruh – Krajem zlatokopů, která tvoří ucelený systém tří na sebe navázaných okruhů cyklotras Mníšecka. Navržené trasování koridoru vytváří negativní dopad na propojení s cyklistickou trasou č. 8100 Pražské kolo, která je vnější cyklistický okruh kolem Prahy. Zatímco městská část Praha – Lipence plánuje pokračování stávající cyklotrasy Mníšecko - Červený okruh do Dolních Černošic podél ulice Černošická v samostatné stopě zejména za účelem bezpečného provozu, úsek vedený ulicí V Alejích

by byl do budoucna naopak z hlediska bezpečnosti cyklistické dopravy rizikový.

Z technického hlediska navržená varianta vedení koridoru neumožní dostatečnou zákonnou ochranu stávající zástavby před hlukem, prachem a jinými negativní externalitami a emisemi, neboť by si vyžádala rušení přirozeně se vyskytujících prvků v ploše záboru (stavební objekty, zdi a oplocení přirozeně se vyskytující na hranici pozemků, živé ploty, keře i vzrostlé stromy). Projekt by tak musel obsahovat technicky nezbytné objekty, jako například protihlukové zdi, které by nejen navýšily cenu realizace, ale i znehodnotily urbanistický ráz a kvalitu lokality. I v rozvojových plochách obytné lokality by musela být řešena opatření snižující negativní dopady vysoké intenzity automobilového provozu, která by si vyžádala jak zvýšené finanční nároky, tak i širší rozsah plochy záboru.

Z hlediska bezpečnosti chodců provozu na pozemních komunikacích je rovněž navržené řešení nevhodné, neboť s ohledem na vysokou předpokládanou intenzitu dopravy by trasování zastavěným územím vedlo k vyššímu riziku střetu chodců s projíždějícími vozidly. V ulici V Alejích je v současné době omezena rychlost na 30 km/h a jsou zde umístěny na obou koncích ulice zpomalovací prahy za účelem ochrany chodců a dětí vstupujících do ulice ze sousedních nemovitostí. Předmětný úsek je chodci hojně využíván, neboť slouží jako pěší propojení konečné autobusu linky 241 a oblasti Obsin, resp. celé východní části lokality Kazín. Zvýšený výskyt chodců je sledován i z důvodu využívání ulice V Alejích jakožto součásti oblíbené vycházkové cesty navazující na ulici Českého červeného kříže.

Environmentální stránka nevhodnosti navrženého trasování zahradami rodinných domů přiléhajících k ulici V Alejích je dána nezbytností kácet vzrostlé stromy a likvidovat rozmanitý a stabilizovaný zahradní porost poskytující domov volně žijícím živočichům, včetně mnoha druhů ptáků. Naproti tomu vedení plochou koridoru polem, jakožto zemědělskou monokulturou, nemá zdaleka tak negativní environmentální dopad. Využití koridoru by ve svém důsledku vedlo k pokácení cca 300 metrů dlouhé aleje vzrostlých líp. Kácení vzrostlé lipové aleje v ulici V Alejích v lokalitě Lipence je však s ohledem na jednoznačně šetrnější možnost trasování nepřiměřené.

Městská část Praha – Lipence ve svém vyjádření k doplnění zadání územní studie ze dne 26. června 2025 v části 5.4. Požadavky na veřejná prostranství specifikovala požadavek, že „Alejové ulice coby signifikantní prvek Lipenců budou ve své stávající podobě zachovány. Kde to bude účelné, budou doplněny a rozšířeny, resp. nově navrženy.“

Je zcela evidentní, že vymezení koridoru mimo stávající zastavěné i obytně zastavitelné území je právně, eticky, ekonomicky,

urbanisticky, technicky, společensky a environmentálně konformnější řešení. V zákresu je znázorněná alternativní vhodnější trasa koridoru a zároveň plocha ve stávajícím poli, kde lze v případě potřeby koridor, co nejdále od zastavěného a za hranicí zastavitelného území rozvinout.

Závěr:

Za vyhovění mé námitce předem děkuji.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven, vymezení koridoru dopravní infrastruktury pro návrhový prvek komunikačního propojení 610/-/123 bude ve své severní části (podél ul. V Alejích) upraveno – redukce vymezení od východu tak, aby nezasahoval do ploch soukromých zahrad. V souvislosti s uvedenou úpravou dojde i k dílčí související úpravě vymezení VPS 910-610/-/123.

Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu, ale o opravu zjevné nepřesnosti, která nemá dopad na skutečnou regulaci, neboť koridor je určený pro rekonstrukci stávající ulice a její rozšíření západním směrem. Dopravní koncepce MPP se uvedenou úpravou nemění.

Koridor vymezený pro stavbu místní komunikace V Alejích je navržen pro ulici obsluhující rozvojové plochy s obytným využitím. Stávající stromořadí bude možné zachovat v ose jako střední vegetační pás (3 m) pravidelně přerušovaný tak, že pro oba směry jízdy bude možné založit samostatné vzájemně propojené dopravní pásy šířky cca 4,5 - 5 m. Stavba vlastní komunikace nezasáhne za hranici stávajících pozemků se zahradami.

Pro ujasnění této skutečnosti bude požadavku částečně vyhověno a koridor bude upraven tak, aby nezasahoval do ploch soukromých zahrad východně od ulice V Alejích.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném

projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025083

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 539

Podatel | **VLK SLAVOMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOCIS

Identifikátor podání Portálu Pražana | 297in6rn

Lokalita | 912, 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka Lipence

Vyjádření**Stěžovatel**

Věc: Námítky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy
(Metropolitního plán) dle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb.,
stavební zákon („**StavZ**“)

Dotčené pozemky: Pozemky parc. č. 2369/46 a 2369/51, k. ú.
Lipence

Stěžovatel je vlastníkem shora vymezených Dotčených pozemků, které jsou v územním plánu hlavního města Prahy zařazeny do plochy označené písmeny „NL“ – louky a pastviny s územní rezervou pro území čistě obytné „OB-A“. Pro zjednodušení bude Stěžovatel dále v textu Dotčenými pozemky označovat i sousední pozemky (parc. č. 2369/42; 2369/43; 2369/44; 2369/45; 2369/47; 2369/48; 2369/49; 2369/50; a 2369/5, k. ú. Lipence) které tvoří níže uvedenou, rozparcelovanou plochu.

Návrh pořizovaného metropolitního plánu zařadil Dotčené pozemky do plochy označené „912 / Lipence – Zbraslav“, s funkčním využitím jako nezastavitelná produkční plocha typu leso-zemědělské krajiny (15).

Stěžovatel spolu s ostatními vlastníky Dotčených pozemků podal k návrhu zadání metropolitního plánu již v roce 2018 připomínky a k prvnímu návrhu metropolitního plánu odůvodněné námítky.

Vzhledem k zveřejněnému upravenému návrhu metropolitního plánu je nicméně zjevné, že připomínkám ani námítkám Stěžovatele vyhověno nebylo a Dotčené pozemky jsou nadále zařazeny do nezastavitelné produkční plochy typu leso-zemědělské krajiny.

Stěžovatel proto v zákonné lhůtě podává proti návrhu metropolitního plánu tyto námítky, které níže v podrobnostech odůvodňuje.

Odůvodnění

Jak plyne z judikatury Nejvyššího správního soudu, územní rezerva zakládá legitimní očekávání vlastníka pozemku, že v budoucnu dojde k „překlopení“ územní rezervy do totožného funkčního využití území. Přistoupí-li proto obec k zrušení územní rezervy, může tak učinit pouze v případě, má-li pro to legitimní důvod:

„[51] Krajský soud dostál povinnosti přezkoumat proporcionalitu zásahu do práv v rozsahu změn provedených změnou územního plánu. Krajský soud hodnotil otázku zásahu do práv v souladu s usnesením rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, č. 1910/2009 Sb. NSS, z nějž citoval: Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu) . Krajský soud neshledal, že by stěžovateli bylo I. změnou územního plánu neproporcionálním způsobem zasaženo do práv, neboť stěžovatel nemohl legitimně očekávat, že závazné funkční využití ploch bude vymezeno na základě vymezení územních rezerv. Nadto byla I. změnou v územním plánu vymezena nová plocha územní rezervy č. X (R26) se stejným funkčním využitím, tj. určená pro plochu smíšenou obytnou, a to právě náhradou za zrušené plochy původních územních rezerv R18 a R22. [52] Nejvyšší správní soud se neztotožňuje s dílčím závěrem krajského soudu týkajícím se legitimního očekávání vlastníka pozemku vyplývajícím z vymezení územní rezervy. Ačkoliv krajský soud poukázal na judikaturu Nejvyššího správního soudu, z ní vyplývá, že vymezení územní rezervy nezakládá funkční využití pozemku. Tento závěr je dán účelem územní rezervy jako takové dle § 36 odst. 1 stavebního zákona. Existuje-li však vymezení určitého pozemku jako územní rezervy, avizuje to představu orgánu územního plánování o tom, jakým způsobem by měla být plocha v budoucnu využita. Vlastník pozemku pak může očekávat, že územní rezerva se zpravidla po přistoupení dalších předpokladů překlopí do totožného vymezení funkčního využití území. Takové očekávání však nezakládá právo, aby se tak stalo. Bude-li územní rezerva z legitimního důvodu využita jiným, než původně plánovaným způsobem, nezakládá to nutně bez dalšího zásah do vlastnického práva vlastníka pozemku.“[1] Rozsudek

Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 11. 2018, č. j. 1 As 161/2018-44

Vlastníci nabývali k Dotčeným pozemkům vlastnické právo v dobré víře, že dojde k „překlopení“ územní rezervy a Dotčené pozemky tak bude možné využít za účelem výstavby individuálních rodinných domů. Stěžovatel si dovoluje nadepsanému správnímu orgánu sdělit, že vlastníci Dotčené pozemky kupovali od realitní kanceláře s příslibem, že v následujících letech bude možné pozemky stavebně využít, čemuž nasvědčovala územní rezerva i parcelace. Za pozemky tak uhradili kupní cenu, která se v té době příliš nelišila od tržní ceny stavebních parcel (někteří vlastníci dokonce na nákup museli využít úvěrového financování, neboť neměli důvod slovům realitní kanceláře nevěřit).

Legitimní očekávání vlastníků ještě umocňovala skutečnost, že úřad územního plánování povolil parcelaci předmětného území na deset parcel pro výstavbu rodinných domů a dvě parcely pro umístění stavby obslužné komunikace. Pokud by stavební úřad nepočítal s budoucím stavebním využitím území, jen stěží by mohl přistoupit k vydání územního rozhodnutí o dělení pozemky, které vymezuje budoucí stavební parcely.

K „překlopení“ územní rezervy nicméně v následujících letech nedošlo a po zveřejnění prvního návrhu zadání metropolitního plánu bylo zřejmé, že ani nedojde, neboť metropolitní plán územní rezervu bez dalšího nepřejal a pozemky zařadil do plochy leso-zemědělské.

Stěžovatel se domnívá, že v kontextu výše citované judikatury a uvedených skutečností lze mít za prokázané, že vlastníci Dotčené pozemky kupovali v dobré víře a s legitimním očekáváním jejich budoucího stavebního využití, jemuž nasvědčoval stav v územním plánu i jednání stavebního úřadu, který povolil jejich parcelaci. Zbývá proto posoudit, zda byl pro využití územní rezervy jiným než předpokládaným způsobem legitimní důvod, který odůvodňuje zásah do vlastnické práva vlastníků Dotčených pozemků.

Stěžovatel se domnívá, že pro zařazení Dotčených pozemků do plochy leso-zemědělské (nezastavitelné produkční) legitimní důvod neexistuje.

Dotčené pozemky podle názoru Stěžovatele nelze využít k zemědělské činnosti. Jen stěží si lze představit, že by někdo mohl mít zájem na rozparcelovaném území zemědělsky hospodařit (velikost jednotlivých pozemků je přibližně 1 000 – 2 000 m² a tyto tvoří půda IV. třídy bonity) nehledě na to, že zemědělské využití pozemků by zásadním způsobem, navíc v rozporu s cíli územního plánování, snížilo kvalitu bydlení v přímo sousedící vilové zástavbě. Potřeba zemědělského využití pozemků proto podle názoru

Stěžovatele nemůže představovat legitimní důvod pro zásah do vlastnického práva a legitimního očekávání vlastníků Dotčených pozemků.

Stejně tak nemůže být legitimním důvodem pro „zrušení“ územní rezervy potřeba vymezit pozemky k plnění funkce lesa. Stěžovatel nadepsanému správnímu orgánu sděluje, že na Dotčených pozemcích se žádný les nenachází – pozemky jsou tvořeny loukou s podílem náletových dřevin – a ani v budoucnu není myslitelné, že by kdy funkci lesa plnit mohly.

Závěrečný návrh

Stěžovatel se s ohledem na uvedené domnívá, že pro „nepřeklopení“ územní rezervy do aktuálně platným územním plánem zamýšlené plochy „OB-A“ (a tím pádem pro zásah do legitimního očekávání Stěžovatele) neexistuje žádný legitimní důvod. Stěžovatel si proto dovoluje navrhnout, aby byl návrh metropolitního plánu upraven tak, že Dotčené pozemky budou přiřčeny do plochy zastavitelné stavební označené „260/Lipence“.

V Praze dne 22.11.2025

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce,

kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle

kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkově pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025084

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 540

Podatel | **ŠPINKA JINDŘICH**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYKARD

Identifikátor podání Portálu Pražana | 29bpqeuf

Lokalita | 149

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Snížení výškové regulace a dodržení odsouhlaseného řešení
"Územní studie Komořany"

Odůvodnění

Snížení kvality života. Zastínění. Ztráta kvality bydlení. Nedostatečná infrastruktura.

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven, rozmezí podlažnosti u dvou dotčených ploch výškové regulace bude sníženo ze "12" na "6" (podél severní části ul. Palmetová).

V rámci správní úvahy pořizovatel vážil veřejné zájmy a zásah do práv vlastníka, které ve vztahu k právní kontinuitě, rozhodovací praxi a metodického názoru MMR jakožto pořizovateli nadřízeného orgánu územního plánování, v rámci které se ve stabilizovaném území posuzuje míra využití území v širším kontextu celé lokality.

V porovnání s mnoha obdobnými případy, které jsou pořizovateli známy, např. při přezkumu jeho závazných stanovisek nadřízeným orgánem, vyplývá, že vlastník mohl legitimně očekávat, že na daných pozemcích lze v souladu se stávajícím ÚP SÚ povolit zástavbu, která bude svými objemovými parametry odpovídat stavbám v okolí, mezi které se řadí panelové domy o 9 a 12 NP, které nelze označit za exces, ale za součást stávajícího heterogenního charakteru lokality, ke kterému je pořizovatel povinen přihlížet, jakož i k územně

analytickým podkladům HMP, které tuto správní úvahu potvrzují, ať už z hlediska typických výšek říms, počtu podlaží či typu struktury.

I to je jeden z důvodů, proč byly pro opakované veřejné projednání návrhu MPP pořizovatelem vyhodnoceny výsledky projednání tak, že byl návrh upraven na hodnotu RNP 12, a proč stavebník disponuje kladným vyjádřením pořizovatele ohledně souladu s ÚP SÚ. V rámci vážení veřejných a soukromých zájmů, s ohledem na vše výše uvedené, s ohledem na negativní stanovisko MČ a mnoho obdržených požadavků, v souladu s cíli a úkoly územního plánování a ve snaze zároveň minimalizovat negativní zásah do vlastnických práv, navrhuje pořizovatel kompromisní řešení, a to snížení RNP o polovinu, tj. ze 12 na 6, které odpovídají výškové hladině v širším okolí a současně urbanistické struktuře zástavby. Pro heterogenní strukturu zástavby je typická kombinace různých typů zástavby a prostorových principů. Předmětné pozemky tvoří přechod mezi bytovými domy různých výškových hladin (4, 8 a 12 NP) a nízkopodlažní zástavbou rodinných domů (2-3 NP). Navrhovaná výšková regulace 6 RNP je adekvátní a přiměřená s ohledem na přechod mezi různorodou výškovou typologií zástavby stávajících bytových domů a ve vztahu k veřejnému prostoru. Snížení výškové hladiny z 12 RNP na 6 RNP reflektuje specifickou prostorovou a výškovou dynamiku území a představuje optimální kompromis mezi možnostmi rozvoje a zachováním urbanistického charakteru okolní zástavby.

Návrh bude upraven. Dva dotčené čtverce výškové regulace budou z tohoto důvodu sníženy na 6 RNP. Úpravou nebudou negativně dotčeny žádné veřejné zájmy ani koncepce ÚP SÚ. Úpravou bude dotčen pouze vlastník pozemku, kterému byla pořizovatelem dána možnost dle správního řádu vyjádřit se k této úpravě. Nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu, z důvodu které by musel být návrh MPP opakovaně veřejně projednán.

Dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) platí, že „jestliže by vyřízení požadavku vedlo k řešení, které přímo ovlivní oprávněné zájmy některé osoby jiným způsobem než návrh opatření obecné povahy, a není-li změna zjevně též v její prospěch, zjistí správní orgán její stanovisko“. Vlastník pozemku s řešením, které navrhnul pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání souhlasil. Výzva pořizovatele, jakož i stanovisko vlastníka, je součástí spisu vedeného pro opakované veřejné projednání návrhu MPP.

S ohledem na koordinaci územně plánovací činnosti pořizovatel dále uvádí, že v rámci pořizované územní studie pro rozhodování v území (ÚS Komořany II), která je aktuálně ve fázi přípravy zadání, bude pořizovatelem explicitně uveden požadavek, aby bylo toto území důkladně podrobněji prověřeno v podrobnosti, která je mimo možnosti

měřítko územního plánu, a to tak, aby severním směrem byla navržena v podrobnosti regulace ÚS výrazně nižší zástavba než 6 NP, z důvodu minimalizace vlivu na okolní zástavbu a její charakter.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že z vyjádření je patrný nesouhlas se čtverci výškové regulace, které byly upraveny mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP z RNP 2 na 12. Jedná se o čtverce výškové regulace při ul. Palmetová a K Nouzovu. Pořizovatel posuzoval všechny tyto požadavky společně, i přes to, že některé z nich měly uvedenou jako lokalizaci vyjádření pouze jeden z těchto čtverců.

Čtverce výškové regulace východněji od ul. Palmetová a K Nouzovu (též RNP 12P) nejsou měněnou částí oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavkům na jejich změnu proto nelze přihlížet a brát je v potaz, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů

MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025087

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 543

Podatel | **Trigema Projekt Kappa s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03KUO

Identifikátor podání Portálu Pražana | 29ys43eb

Lokalita | 500

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Rozšíření transformační plochy č. 411/500/2239 v lokalitě 500 / Invalidovna

Vyjádření

Podatel požaduje rozšíření transformační plochy č. 411/500/2239 definované v grafické části Návrhu MPP 2025 o pozemky s čísly 693/340, 693/190, 693/140 a část pozemků s číslem 693/163 a 693/142, vše v katastrálním území Karlín. Navrhnuté řešení zajistí ucelenost Záměru z hlediska jednotných regulativů definovaných v rámci jedné transformační plochy č. 411/500/2239.

Odůvodnění

I. ÚVOD A SHRUTÍ SKUTKOVÝCH OKOLNOSTÍ1. Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. 693/76, 693/75, 693/74, 693/350, 693/349, 693/348, 693/345, 693/344, 693/343, 693/341, 693/339, 693/338, 693/337, 693/336, 693/333, 693/332, 693/331, 693/330, 693/329, 693/283, 693/246, 693/245, 693/230, 693/229, 693/228, 693/227, 693/226, 693/225, 693/222, 693/185, 693/182, 693/159 zapsaných na LV 39, v k. ú. Karlín, které jsou součástí transformační plochy č. 411/500/2239, kde je umístěn záměr výstavby objektu Nová Invalidovna – Novostavba dvou bytových domů a ubytovacího objektu („Záměr“).

2. Námítka se vztahuje k území, které se skládá z pozemků s parc. č. 693/340, 693/140, 693/190 a z části z pozemků s parc. č. 693/142 a 693/163 o celkové výměře 694 m² („Předmětné území“). Předmětné území přímo navazuje na transformační plochu č. 411/500/2239 a je vymezeno stávající zásobovací zpevněnou plochou funkčně propojenou se stávajícím objektem supermarketu Albert. Tato zpevněná plocha je rovněž funkční součástí Záměru.

Podatel je vlastníkem pozemků s parc. č. 693/140 a 693/340 zapsaných na LV 39. Pozemky s parc. č. 693/190 a 693/142 jsou zapsané na LV 128. Pozemek s parc. č. 693/163 je zapsaný na LV 311. Všechny pozemky se nacházejí v k.ú. Karlín, obec Praha.

1. Pozemky v Předmětném území se podle návrhu Metropolitního plánu z roku 2025 („**Návrh MPP 2025**“) nacházejí uvnitř plochy „park ve volné zástavbě“ mimo transformační plochu č. 411/500/2239, uvnitř které se Záměr nachází.

II. NÁMITKA PROTI NÁVRHU MPP1. V první řadě bychom chtěli ocenit kladné zapracování našich námitek k upravenému návrhu pro veřejné projednání Metropolitního plánu z roku 2022 („**Návrh MPP 2022**“).

2. V současnosti se v Předmětném území nachází komunikace, která slouží pro zásobování stávajícího objektu supermarketu Albert. Tento objekt bude znovu umístěn do nového Záměru jako součást plánovaného bytového domu. Zmíněná komunikace je nezbytná pro zásobování nového supermarketu.

3. Kromě komunikace je zde zamýšleno také umístění objektu distribuční trafostanice a stanoviště komunálního a tříděného odpadu. Dále je zde plánováno umístění dvou parkovacích stání pro zákazníky komerčních objektů. Jedno stání bude vyhrazeno pro imobilní pro zajištění bezbariérového přístupu ke komerčním jednotkám. Z tohoto důvodu se domníváme, že nedává smysl, aby se dotčené pozemky nacházely v ploše „park ve volné zástavbě“, která je v článku 47 Návrhu MPP 2025 definována jako volně přístupná – nezastavěná část stavebního bloku.

1. Ačkoliv dle stávajícího územního plánu HMP („**Územní plán**“) je podstatná část předmětného území ve funkční ploše SV-S – všeobecně smíšené, tedy v ploše zastavitelné, Návrh MPP 2025 definuje Předmětné území jako „park ve volné zástavbě“ v celém jeho rozsahu. Předmětné území proto již nebude podle článku 47 z podstaty věci zastavitelné. Vzniká tak rozpor s funkčním určením předmětné plochy podle Územního plánu a Návrhu MPP 2025. Navrhovanou úpravou MPP 2025 tak dochází ke znehodnocení pozemků s parc. č. 693/140 a 693/340 v Předmětném území. Zde bychom chtěli apelovat na legitimní očekávání podatele a na zajištění právní kontinuity a jistoty vlastníka pozemků.

2. Navržené rozšíření plně zohledňuje stávající vlastnickou strukturu, kdy jsou dotčené pozemky ve vlastnictví pouze subjektů, kteří již spolupracují v rámci Záměru. Těmito subjekty jsou investor Trigema Projekt Kappa s.r.o., Městská část Praha 8 a Magistrát Hlavního města Prahy. Domníváme se, že tato změna ve vymezení

transformační plochy č. 411/500/2239 nepředstavuje podstatnou úpravu dle § 103 zákona 283/2021 Sb.

III. SHRnutí NÁMITKY A NÁVRH9. Navrhujeme rozšíření transformační plochy č. 411/500/2239 definované v grafické části Návrhu MPP 2025 o pozemky s čísly 693/340, 693/190, 693/140 a část pozemků s číslem 693/163 a 693/142, vše v katastrálním území Karlín. Navrhnuté řešení zajistí ucelenost Záměru z hlediska jednotných regulativů definovaných v rámci jedné transformační plochy č. 411/500/2239.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného uvádí pořizovatel následující:

Problematika regulativů parku ve volné zástavbě (PVZ) byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Vzhledem k zásahu do legitimního očekávání vlastníků a právní kontinuity byly regulativy PVZ upraveny ve smyslu jejich rozvolnění.

Umisťování budov pro obsluhu a údržbu PVZ bylo umožněno. Dále bylo umožněno, aby mohly ÚPČP, RP a ÚS upřesnit podmínky pro umisťování nových budov. Regulativy stávajících budov v PVZ byly upraveny tak, že ve vztahu ke katastru nemovitostí je považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP; byl doplněn odkaz na katastrální zákon. Vrstva parků ve volné zástavbě byla na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání komplexně prověřena a upravena jako celek v rozsahu celého území hl. m. Prahy s ohledem na právní kontinuitu a legitimní očekávání vlastníků, v nezbytně nutném rozsahu bylo dílčím způsobem vymezení PVZ korigováno, resp. redukováno. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další rozvolnění regulativů nebylo pořizovatelem v rámci správních úvahy shledáno jako adekvátní vzhledem k požadavkům samosprávy HMP a samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdržným připomínkám a námítkám, které požadují přesný opak a vzhledem k veřejnému zájmu na ochraně a stabilizaci modernistických sídlišť z hlediska jejich hodnot, zejména původní urbanistické koncepce a kompozice a zachování typických rysů a struktury zástavby.

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebyl, neboť textace regulativů i vymezení regulativu PVZ v grafické části návrhu MPP byly shledány jako vyvážené při zachování koncepce a flexibility zároveň a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny

příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025088

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 544

Podatel | **LIŠKA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZYHF5

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2adgpkw2

Lokalita | 143

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k navržené výškové regulaci v ploše parc. č. 2574/9 v k.ú. Kyje

Vyjádření

Navrhovaná regulace umožňuje na uvedeném pozemku výstavbu bytových domů s výškovou hladinou až 6 nadzemních podlaží, místy až 8 nadzemních podlaží, a to v přímé návaznosti na stávající nízkopodlažní zástavbu rodinných domů ve Vizovické a Vírské ulici s podlažností převážně 2 nadzemní podlaží.

Nebráním výstavbě v této lokalitě, nicméně považuji za nepřijatelné, aby její forma byla nastavena tak, že zásadním způsobem znehodnotí bydlení stávajících rezidentů.

Sdíleným postojem místních obyvatel je, že navržená výšková hladina povede k:

- zastínění stávajících rodinných domů a zahrad,
- výraznému zásahu do soukromí obyvatel nízkopodlažních domů,
- narušení charakteru obytné čtvrti,
- zhoršení mikroklimatických podmínek,
- poklesu hodnoty nemovitostí v území.

Takto nastavená regulace představuje **zcela nepřiměřený výškový a objemový skok**, který je v rozporu se základními urbanistickými principy ochrany stabilizovaného území a se zásadou přiměřenosti zásahu do práv osob, které v území dlouhodobě bydlí.

Navrhuji, aby návrh Metropolitního plánu byl v dotčeném území upraven tak, aby byly **přechodové zóny mezi stabilizovanou**

zástavbou rodinných domů ve Vizovické a Vírské ulici a plochami intenzifikace jednoznačně vymezeny a regulovány.

Požaduji, aby přechodová pásma byla regulována tak, že **rozdíl výšky mezi sousedními uličními frontami v rámci jednoho bloku do vzdálenosti 40 metrů nepřekročí dvě nadzemní podlaží**. Větší výškové rozdíly musí být řešeny architektonickými prostředky, zejména formou **ustupování nebo stupňování hmoty, využitím zelených teras či krojením uliční fronty**.

Výjimky z tohoto principu lze připustit **pouze při prokázaném významném veřejném přínosu**, a to na základě **jasně stanoveného, transparentního hodnotícího rámce**.

Odůvodnění

Navržené řešení je vnímáno obyvateli lokality jako **nepřiměřený zásah do jejich legitimního očekávání zachování obytného prostředí odpovídajícího charakteru čtvrti**, ve které dlouhodobě žijí.

Není sporu o tom, že území lze rozvíjet, avšak existují možnosti, jak toho dosáhnout **bez extrémních výškových kontrastů** mezi novou a stávající zástavbou. Přechodové pásmo mezi stabilizovanou a rozvojovou plochou je základním nástrojem, který však v tomto případě návrh Metropolitního plánu neuplatňuje.

Mám za to, že navrhovaná úprava zabrání negativním dopadům skokových výšek a objemů na stabilizovaná území, zajistí architektonickou a urbanistickou soudržnost a zvýší předvídatelnost rozhodování v území. Jasně vymezení přechodových pásem přispěje k ochraně kvality života stávajících obyvatel a vytvoří legitimní rámec pro citlivý rozvoj sídlištních a příměstských struktur.

Pořizovatel se tak musí touto námitkou náležitě ve shodě s ustálenou judikaturou zabývat, vypořádat ji individuálně a odůvodnit, zde je navržené řešení přiměřené a proč by měl být zachován návrh, který je zjevně nepřiměřený vůči charakteru území, a proč nebylo zvoleno šetrnější řešení.

Podtrhuji, že se nejedná o izolovaný individuální postoj, ale o **shodný názor širší skupiny místních obyvatel**, jejichž bydlení má být návrhem zásadně dotčeno. Přiložený podpisový arch tuto skutečnost jednoznačně dokládá.

Za kladné vyřízení děkuji.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla nastavena v kontinuitě se stávajícím ÚP SÚ a s ohledem na stávající urbanistickou studii Kyje – Hloubětín.

Urbanistická studie Kyje - Hloubětín byla schválena radou hl. m. Prahy usnesením číslo 2623 ze dne 2.12.2024.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 72 až 77 a 95 a 96.

Výšková regulace je nastavena tak, aby umožňovala realizaci HPP dle výše uvedeného. Výšková regulace byla také nastavena s ohledem na umístění u významné ulice čtvrtové úrovně. Výšková regulace je nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP a s ohledem na navrženou strukturu, která je stanovena jako heterogenní.

Metropolitní plán pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku, reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města vrstveného v čase. Výšková regulace stanovuje rozmezí podlažnosti : rozmezí podlažnosti 8 6–8 RNP, rozmezí podlažnosti 6 4–6 RNP, rozmezí podlažnosti 4 2–4 RNP.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu

MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný

a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025090

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 546

Podatel | **MALSA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGSCX

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2agh3q33

Lokalita | 101, 042

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Kodaňska 1441 - Chemapol - výšková regulace

Vyjádření

Změna výšky domu z 6ti na 12

Odůvodnění

Výška budov nereflektuje okolí.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu byl upraven v koordinaci se schválenou změnou ÚP SÚ Z 3294. Transformační plocha a výšková regulace jsou záměrně navrženy s cílem přestavby v daném místě. Zároveň je transformační plocha 411/101/2567 podmíněna uzavřením plánovací smlouvy.

Z hlediska umístění je dotčena plocha situována na nároží ulic Kodaňská a Kavkazská. Nárožní pozemky představují v rámci městské struktury exponované polohy s vyšší mírou využití z důvodu prostorové (vizuální) exponovanosti. V urbanistické kompozici např. tradiční blokové zástavby plní nároží roli akcentu, který uzavírá a artikuluje uliční prostor. Z hlediska charakteru území se dotčené území nachází v hybridní struktuře (na rozhraní struktury hybridní, blokové a heterogenní), se stanovenou typickou podlažností 12 podlaží. Hybridní struktura je soudobou formou intenzivního městského prostředí, flexibilně kombinující principy uspořádání klasického a modernistického města. Intenzivně prostavěné bloky jasně definují kostru veřejných prostranství podobně jako v rostlé nebo blokové struktuře, oproti nim jsou ale variabilnější způsobem prostavění a výškovým uspořádáním a dokáží tak lépe reagovat na

potenciál jednotlivých míst a potřeby dané typologie. Hybridní struktura často dosahuje vysoké míry využití území integrací různých funkcí v rámci jednoho objektu nad sebou. Výšková regulace je navržena adekvátně s ohledem na charakter území včetně urbanistické struktury, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Dle čl. 98 odst. 1) textové části Metropolitního plánu dále platí, že každé ploše výškové regulace (čtverci) je přiřazeno rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah možného maximálního počtu RNP pro zástavbu. Minimální výška zástavby se nestanovuje. Dalšího podrobnějšího řešení lze docílit pomocí plánovací smlouvy, která je nejvíce flexibilním nástrojem, protože Metropolitní plán může nastavit toliko obecný rámec, zatímco podrobnou úpravu lze stanovit až v plánovací smlouvě, která bude výsledkem jednání mezi HMP a stavebníkem, se zohledněním specifik konkrétního investičního záměru a dotčené lokality.

Pokud již existuje podrobnější dohoda v území, Metropolitní plán nebrání realizaci nižšího objektu, pouze nastavuje maximum pro konkrétní plochu.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých

a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz?usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v?udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek.

Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního

ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3025868

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 546

Podatel | **MALSA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGSEN

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6mniphws

Lokalita | 101

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Vršovická - oslunění

Vyjádření

12 změn z 6

Odůvodnění

Zvýšení výškové regulace by omezilo oslunění jednotek ve Vršovické ulici

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Navrhovaná výšková regulace v dotčeném území byla komplexně prověřena a odpovídá charakteru území.

Předmětné území je z hlediska využití stabilizovaná plocha (v kontinuitě ÚP SÚ HMP) v zastavitelné obytné lokalitě. Zastavitelná stabilizovaná plocha je část zastavitelného území s ustáleným charakterem, ve které se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. Stabilizované plochy zahrnují proluky. V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území. Na území památkových rezervací a památkových zón jsou s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8 přípustné pouze nepodstatné změny ve struktuře veřejných prostranství a doplňování zástavby (čl. 70 odst. 1) textové části Metropolitního plánu).

Ve stabilizovaných plochách se míra využití odvozuje od okolní zástavby. Zástavba je omezena výškovou regulací dle čl. 97 a následujících (čl. 74 odst. 1) a 4) textové části Metropolitního

plánu). Z hlediska stanovené urbanistické struktury je předmětné území součástí heterogenní struktury (čl. 44 textové části Metropolitního plánu). Heterogenní strukturou je urbánní struktura zpravidla kombinující více typů zástavby anebo různé vlastnosti jiných typů struktur, často s různorodým výškovým uspořádáním.

Výšková regulace (čtverce) navržená v Metropolitním plánu určuje rozsah možného maximálního počtu RNP pro zástavbu, (tj. 12RNP je rozmezí 7–12 RNP s max. výškou 40 m, viz čl. 98 odst. 3) textové části Metropolitního plánu) a odpovídá charakteru území (s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP, tj. k nástroji územního plánování, jehož cílem je zejména průběžně zjišťovat a vyhodnocovat stav a vývoj území, kde se uvedená výšková hladina stávající zástavby pohybuje v rozmezí 21-40 m). Výšková regulace stanovená Metropolitním plánem neznemožňuje realizaci i nižších objektů, než je 12RNP.

Z hlediska úpravy výškové regulace u jižních čtverců se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Úprava byla provedena na základě připomínek a námitek z veřejného projednání, které požadovaly zajištění minimalizace zásahu do práv vlastníků výškovou regulací nad rámec právního stavu dle stávajícího ÚP a dále na základě požadavků, u kterých bylo vyhověno komplexním prověřením výškové regulace jako celku.

Bylo zároveň zohledněno, že se jedná o pozemky HMP.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla

jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Přechodné ustanovení § 323 odst. 9 ve spojení s § 334a odst. 2 NSZ stanoví, že pořizování územního plánu, u něhož bylo ke dni 30. 6. 2024 zahájeno veřejné projednání, se dokončí podle dosavadních právních předpisů, tj. podle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2023 a jeho prováděcích předpisů. Veřejné projednání návrhu MPP probíhalo od 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022. Jelikož tedy bylo veřejné projednání návrhu MPP zahájeno přede dnem nabytí účinnosti NSZ, dle § 323 odst. 9 NSZ se pořizování MPP jako celku dokončí dle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2023 a jeho prováděcích předpisů, nikoli NSZ. Návrh MPP byl proto zpracován v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona, a to včetně ustanovení § 18 a 19 stavebního zákona, která upravují cíle a úkoly územního plánování. V kapitole 3 textové části

odůvodnění MPP je podrobně popsán soulad MPP s cíli a úkoly územního plánování. V kapitole 4 textové části odůvodnění MPP je pak podrobně popsán soulad MPP s dalšími požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Po nabytí účinnosti MPP bude pořízena jeho změna, která MPP uvede do souladu s NSZ a do souladu s jednotným standardem. Zákonost tohoto postupu je potvrzen mj. metodickým sdělením Ministerstva pro místní rozvoj. Dále podrobněji viz příloha P.209 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce a je esenciální součástí práva obce na samosprávu garantovaným v čl. 100 Ústavy České republiky. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného i opakovaného veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovené lhůtě proti návrhu územního plánu uplatněny požadavky dotčených osob, připomínky všech a stanoviska dotčených orgánů. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování MPP dodržena. Každý se mohl v průběhu pořizování MPP k návrhu MPP v určených fázích vyjádřit a uplatnit k němu své požadavky. Proces pořízení MPP proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. V průběhu pořizování byla nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027991

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 546

Podatel | **MALSA JAN**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHRTE

Identifikátor podání Portálu Pražana | fvmb8fkx

Lokalita | 101, 042

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Kodaňská - chemapol - podlažnost

Vyjádření

12 podlažní

Odůvodnění

Podávám touto cestou za Společenství vlastníků jednotek Altajská 1568, Praha 10 připomínku k návrhu Metropolitního plánu, který v dané lokalitě nově umožňuje výrazné navýšení podlažnosti, a to navzdory tomu, že tato změna nebyla součástí původního Metropolitního plánu ani předchozích koncepčních materiálů. Navýšení podlažnosti je nadměrné a nebylo v původním plánu vůbec uvažováno

Zatímco původní verze Metropolitního plánu počítala se zachováním výškového charakteru území, aktuální návrh nově umožňuje výšky, které mnohonásobně převyšují stávající zástavbu.

Tato změna představuje neočekávaný a neodůvodněný zásah do vývoje území, který nebyl v žádné předchozí fázi návrhu řádně projednán.

Zásadní rozpor s aktuální zástavbou

V lokalitě se aktuálně vyskytují budovy, které mají mnohem nižší podlažnost než plánovaných 12 pater, proto by nárůst podlažnosti způsobil velkou změnu aktuální podoby Vršovíc

Takový zásah narušuje:

- celkový urbanistický ráz území,

- měřítko uličních prostor,
- siluetu a dlouhodobě stabilizovaný charakter místa.

Dopady na kvalitu života obyvatel nebyly posouzeny

Nadměrné zvýšení podlažnosti přinese negativní vlivy, které aktuální návrh ignoruje nebo nedostatečně hodnotí:

- zastínění okolních domů
- zhoršené oslunění a větrání,
- snížení soukromí pro vlastníky okolní zástavby
- riziko zhoršení mikroklimatu.

Neexistuje veřejný zájem, který by takovou změnu ospravedlnil

Jelikož tato úprava nebyla v původním plánu, nebyla projednána, a neexistuje k ní jasné odůvodnění, není možné ji považovat za změnu ve veřejném zájmu. Navýšení kapacity území přitom povede k vyšším nárokům na dopravní infrastrukturu, parkování, občanskou vybavenost a technické sítě – aniž by plán nabízel adekvátní řešení.

Zároveň prosím o zanesení podmínek, které jsou v dokumentu Smlouvu o spolupráci mezi developerem, (KODAŇSKÁ OFFICE CENTER s.r.o) a MČP 10 z 6.4.2022 přílohou.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu byl upraven v koordinaci se schválenou změnou ÚP SÚ Z 3294. Transformační plocha a výšková regulace jsou záměrně navrženy s cílem přestavby v daném místě. Zároveň je transformační plocha 411/101/2567 podmíněna uzavřením plánovací smlouvy.

Z hlediska umístění je dotčena plocha situována na nároží ulic Kodaňská a Kavkazská. Nárožní pozemky představují v rámci městské struktury exponované polohy s vyšší mírou využití z důvodu prostorové (vizuální) exponovanosti. V urbanistické kompozici např. tradiční blokové zástavby plní nároží roli akcentu, který uzavírá a artikuluje uliční prostor. Z hlediska charakteru území se dotčené území nachází v hybridní struktuře (na rozhraní struktury hybridní, blokové a heterogenní), se stanovenou typickou podlažností 12 podlaží. Hybridní struktura je soudobou formou intenzivního

městského prostředí, flexibilně kombinující principy uspořádání klasického a modernistického města. Intenzivně prostavěné bloky jasně definují kostru veřejných prostranství podobně jako v rostlé nebo blokové struktuře, oproti nim jsou ale variabilnější způsobem prostavění a výškovým uspořádáním a dokáží tak lépe reagovat na potenciál jednotlivých míst a potřeby dané typologie. Hybridní struktura často dosahuje vysoké míry využití území integrací různých funkcí v rámci jednoho objektu nad sebou. Výšková regulace je navržena adekvátně s ohledem na charakter území včetně urbanistické struktury, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Dle čl. 98 odst. 1) textové části Metropolitního plánu dále platí, že každé ploše výškové regulace (čtverci) je přiřazeno rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah možného maximálního počtu RNP pro zástavbu. Minimální výška zástavby se nestanovuje. Dalšího podrobnějšího řešení lze docílit pomocí plánovací smlouvy, která je nejvíce flexibilním nástrojem, protože Metropolitní plán může nastavit toliko obecný rámec, zatímco podrobnou úpravu lze stanovit až v plánovací smlouvě, která bude výsledkem jednání mezi HMP a stavebníkem, se zohledněním specifik konkrétního investičního záměru a dotčené lokality.

Pokud již existuje podrobnější dohoda v území, Metropolitní plán nebrání realizaci nižšího objektu, pouze nastavuje maximum pro konkrétní plochu.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz?usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v?udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným

zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánů hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně

dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejich limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3028924

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 546

Podatel | **MALSA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHRMD

Identifikátor podání Portálu Pražana | j9w3a24f

Lokalita | 101

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Vršovická - oslunění

Vyjádření

Změna výškové regulace z 12 na 6

Odůvodnění

12 pater by razantně omezilo oslunění ostatních domů v okolí.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Navrhovaná výšková regulace v dotčeném území byla komplexně prověřena a odpovídá charakteru území.

Předmětné území je z hlediska využití stabilizovaná plocha (v kontinuitě ÚP SÚ HMP) v zastavitelné obytné lokalitě. Zastavitelná stabilizovaná plocha je část zastavitelného území s ustáleným charakterem, ve které se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. Stabilizované plochy zahrnují proluky. V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlédnout ke stávajícímu charakteru území. Na území památkových rezervací a památkových zón jsou s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8 přípustné pouze nepodstatné změny ve struktuře veřejných prostranství a doplňování zástavby (čl. 70 odst. 1) textové části Metropolitního plánu).

Ve stabilizovaných plochách se míra využití odvozuje od okolní zástavby. Zástavba je omezena výškovou regulací dle čl. 97 a následujících (čl. 74 odst. 1) a 4) textové části Metropolitního plánu). Z hlediska stanovené urbanistické struktury je předmětné

území součástí heterogenní struktury (čl. 44 textové části Metropolitního plánu). Heterogenní strukturou je urbánní struktura zpravidla kombinující více typů zástavby anebo různé vlastnosti jiných typů struktur, často s různorodým výškovým uspořádáním.

Výšková regulace (čtverce) navržená v Metropolitním plánu určuje rozsah možného maximálního počtu RNP pro zástavbu, (tj. 12RNP je rozmezí 7–12 RNP s max. výškou 40 m, viz čl. 98 odst. 3) textové části Metropolitního plánu) a odpovídá charakteru území (s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP, tj. k nástroji územního plánování, jehož cílem je zejména průběžně zjišťovat a vyhodnocovat stav a vývoj území, kde se uvedená výšková hladina stávající zástavby pohybuje v rozmezí 21-40 m). Výšková regulace stanovená Metropolitním plánem neznemožňuje realizaci i nižších objektů, než je 12RNP.

Z hlediska úpravy výškové regulace u jižních čtverců se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Úprava byla provedena na základě připomínek a námitek z veřejného projednání, které požadovaly zajištění minimalizace zásahu do práv vlastníků výškovou regulací nad rámec právního stavu dle stávajícího ÚP a dále na základě požadavků, u kterých bylo vyhověno komplexním prověřením výškové regulace jako celku.

Bylo zároveň zohledněno, že se jedná o pozemky HMP.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na

svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Přechodné ustanovení § 323 odst. 9 ve spojení s § 334a odst. 2 NSZ stanoví, že pořizování územního plánu, u něhož bylo ke dni 30. 6. 2024 zahájeno veřejné projednání, se dokončí podle dosavadních právních předpisů, tj. podle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2023 a jeho prováděcích předpisů. Veřejné projednání návrhu MPP probíhalo od 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022. Jelikož tedy bylo veřejné projednání návrhu MPP zahájeno přede dnem nabytí účinnosti NSZ, dle § 323 odst. 9 NSZ se pořizování MPP jako celku dokončí dle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2023 a jeho prováděcích předpisů, nikoli NSZ. Návrh MPP byl proto zpracován v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona, a to včetně ustanovení § 18 a 19 stavebního zákona, která upravují cíle a úkoly územního plánování. V kapitole 3 textové části odůvodnění MPP je podrobně popsán soulad MPP s cíli a úkoly

územního plánování. V kapitole 4 textové části odůvodnění MPP je pak podrobně popsán soulad MPP s dalšími požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Po nabytí účinnosti MPP bude pořízena jeho změna, která MPP uvede do souladu s NSZ a do souladu s jednotným standardem. Zákonnost tohoto postupu je potvrzen mj. metodickým sdělením Ministerstva pro místní rozvoj. Dále podrobněji viz příloha P.209 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce a je esenciální součástí práva obce na samosprávu garantovaným v čl. 100 Ústavy České republiky. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného i opakovaného veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovené lhůtě proti návrhu územního plánu uplatněny požadavky dotčených osob, připomínky všech a stanoviska dotčených orgánů. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování MPP dodržena. Každý se mohl v průběhu pořizování MPP k návrhu MPP v určených fázích vyjádřit a uplatnit k němu své požadavky. Proces pořízení MPP proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. V průběhu pořizování byla nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám,

které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025091

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 547

Podatel | **TRČALA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDHNGU

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2ah9h4hh

Lokalita | 032

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zeleň u křižovatky ulic Musílkova a Nad Kavalírkou, Praha 5

Vyjádření

Dobrý den,

proč došlo k rozšíření zastavitelné plochy na úkor zeleně u křižovatky ulic Musílkova a Nad Kavalírkou, Praha 5? Dle současných informací je přímo u této křižovatky plánovaná stavba bytového domu Nad Kavalírkou společností A-TRIO (CZ), s.r.o., ale zbytek, tzn. jižní část zeleně hned u ulice Musílkova by měla být zachována. Na aktuálním zákresu Metropolitního plánu už tato zeleň není vyznačena. S tímto řešením jako majitel sousední nemovitosti nesouhlasím. Děkuji za objasnění a nápravu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Realizace parkových ploch je umožněna i v rámci stavebního bloku.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu

MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz?usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, přičemž pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Současně však má pořizovatel k dispozici technické záznamy, z nichž jednoznačně vyplývá, že podání bylo ze strany odesílatele řádně odesláno. S ohledem na tyto skutečnosti, jakož i na zásadu ochrany práv účastníků řízení a princip dobré správy, pořizovatel toto podání plně akceptoval, přistoupil k jeho posouzení a zajistil jeho řádné vypořádání.

Námítka

ID 3025103

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 549

Podatel | **VOJTA RADIM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZCCS9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2autwnay

Lokalita | 061, 352, 351

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 061/Nádraží Krč, rozšíření

Vyjádření

Navrhujeme Rozšíření transformačního území 061 / Nádraží Krč přes ulici V Podzámčí

Odůvodnění

Vznik nové stanice metra umožňuje rozvoj lokality na pomezí Dolní a Horní Krče. Obě obytné zóny, které budou nově vzniklou stanicí využívat mají přístup k ní skrze neprůchodný a uživatelsky nepříjemný pás náletových křovin. Navrhujeme rozšířit transformační lokalitu i přes ulici V Podzámčí, což umožní propojení historické budovy Sokola, přes ulici Na Strži po ulici Dolnokrčská.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném zákresu, byla pouze v jižní části změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území a úprava hranice transformační plochy na jihu, tj. nikoliv úprava hranice transformační plochy na předmětné pozemky ani rozšíření zastavitelného území, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025102

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 549

Podatel | **VOJTA RADIM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZCCS9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2autwnay

Lokalita | 074, 893, 197

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 074/Zálesí

Vyjádření

Žádám o navýšení výškové regulace z hodnoty 6 (resp 4) na hodnotu 6 s možností věží do 12 NP, stejně jako u sousedních čtvrců (resp. 6 pro původní hladinu 4).

Odůvodnění

Dotčený čtverec výškové regulace zasahuje jak stávající výškový objekt Bussmark, tak i transformační lokalitu při nové stanici metra D Nemocnice Krč. Dle odsouhlasené studie je v tomto místě umístěna rezidenční zástavba, s lokální výškou 6NP a nárožní věží ve výši 10 NP, která je umístěna právě v dotčeném čtvrci - jde o pokračující vizuální osu od nemocnice a dle studie zde vzniká jakási vstupní brána do lokality, proto je místně navýšena patrovost. Snížením zástavby tak dojde k narušení celkového konceptu již odsouhlasené studie. Princip nárožních věží podporují i základní teze metropolitního plánu.

Z uvedených výškových limitů vychází také studie schválená IPR i MČ P4, na základě které proběhla změna stávajícího plánu (Z2440). Podmínka změny UP a návrh současných kapacit zástavby a výškových limitů jsou součástí smlouvy mezi vlastníky území a hl. m. Prahou. Studie byla jednou z příloh smlouvy. Tyto dohody by návrh MP zásadně porušoval.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával.

I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území a redukce transformační plochy, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku

charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3025095

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 549

Podatel | **VOJTA RADIM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZCCS9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2autwnay

Lokalita | 967

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 184/ Pražská čtvrť

Vyjádření

Požaduji vyčlenit parcelu jako zastavitelnou obytnou.

Odůvodnění

Požadujeme změnu územního plánu z lokality krajinné rozhraní na zastavitelnou obytnou lokalitu s rodinnými domy a podlažnosti 2. Území je řešeno v rámci změny UP č. 2873. Změna UP má kladné vyjádření městské části P5 i magistrátu hl. m. Prahy. Nad změnou v území je shoda mezi vlastníky sousedních parcel.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního

plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025101

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 549

Podatel | **VOJTA RADIM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZCCS9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2autwnay

Lokalita | 270, 937

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 270/Křeslice

Vyjádření

Požadujeme připojení dané parcely k lokalitě 27/Křeslice jako rozšíření transformačního území

Odůvodnění

Předmětným pozemkem je trasování vedení ZVN (návrh) a vodovodního řádu (taktéž návrh).

Vedení vodovodního řádu na severní straně předmětného pozemku vybočuje ze své osy, a tím dochází k rozšíření jeho ochranného pásma. Proto požadujeme, aby vedení vodovodního řádu bylo realizováno bez uskočení, tj. severněji k vedení ZVN.

Zároveň požadujeme, aby mimo koridor vedení technické infrastruktury bylo umožněno zastavění tohoto pozemku, popřípadě i v koridoru technické infrastruktury, ale s regulativy, které z existence sítí technické infrastruktury vyplývají. Ideálním stavem shledávám připojení tohoto pozemku k vedlejší lokalitě 270/Křeslice a na tomto pozemku vytvoření další malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem

požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dané ploše, bylo pouze vymezení transformační plochy přírodní, tj. nikoli změna hranice zastavitelného území, resp. rozšiřování transformační či rozvojové plochy obytné, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025099

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 549

Podatel | **VOJTA RADIM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZCCS9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2autwnay

Lokalita | 351

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 351/ Dolní Krč - zahradnictví

Vyjádření

Žádáme o úpravu hranic nestavebního bloku s využitím Zahradnictví a vinice, respektive vyjmutí pozemku 257/1 z tohoto nestavebního bloku a jeho přiřazení ke stavebnímu, lokalita 351/ Dolní Krč jako přílehlá zástavba.

Odůvodnění

Pozemek 257/1 je v navrženém plánu veden jako Zahradnictví a vinice, ačkoliv zde zahradnictví ani vinice není. Zahradnictví je na vedlejším pozemku bez plánu na rozšiřování a s jinou vlastnickou strukturou. Velikost pozemku i stavebního bloku je pro využití jako vinice nereálné. Navrhujeme přiřazení parcely 257/1 jako běžného stavebního bloku pro lokalitu 351/Dolní Krč. K chybnému zařazení pozemku došlo v předchozích letech a vlastníci se dlouhodobě snaží návrat k původnímu stavu. Zároveň rozporujeme pěší propojení mezi parcelou 257/1 a parcelou 269/22. To umožní plnohodnotné využití pozemků jako stavebních.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025100

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 549

Podatel | **VOJTA RADIM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZCCS9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2autwnay

Lokalita | 352, 351

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | 351/Dolní Krč - zastavění ul Rozárčina

Vyjádření

Žádáme o rozšíření zastavitelné lokality Horní Krč po obou stranách plánovaného uličního propojení.

Odůvodnění

Navrhujeme zmenšení plochy městského parku 123/351/2464 podél ulice Rozárčina, kde je plánováno její prodloužení, za účelem dotvoření charakteru zahradního města Horní Krče a zachování plánované zahrádkářské kolonie ve stávajících regulích UP. Dále žádáme o rozšíření transformační lokality 061/Nádraží krč na obě strany ulice V Podzámčí.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje

reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025096

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 549

Podatel | **VOJTA RADIM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZCCS9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2autwnay

Lokalita | 967

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | 353/ Jiráskova čtvrť

Vyjádření

Žádáme o zrušení nově navrhovaného parku při ulici Psohlavců 123/353/3101 a posunutí hranici stavebního bloku na východ

Odůvodnění

Nově navržená parková plocha navazuje na nezastavitelnou plochu 886/ U Branického pivovaru, která má dostatečný rekreační a pobytový potenciál v území. Navrhujeme tedy rozšíření stavebního bloku o parcelu 2121/1, 2121/2, 2121/5, za účelem doplnění zástavby v charakteru zahradního města. Případně navrhujeme zmenšení parku o parcelu 2121/1.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025107

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 549

Podatel | **VOJTA RADIM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZCCS9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2autwnay

Lokalita | 087, 124, 516, 778

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | 516/Dolní Liboc

Vyjádření

Žádám rozšíření transformační obytné lokality 087/Nová Ruzyně i na přilehlé pozemky v plochách VPS železničního koridoru Praha - Kladno.

Odůvodnění

Pozemky jsou součástí přestavby území v rámci modernizace a úpravy železniční trasy Praha-Kladno. V důsledku toho dochází ke změně přejezdů a kompletní proměně místa. Pozemky budou pro výstavbu složité vykupovány od soukromých vlastníků. Navrhujeme přičlenění lokality a pozemků k transformační lokalitě Nová Ruzyně. Po realizaci dotčené VPS tak bude možné zbytkové pozemky využít jako vstupní bránu do nového transformačního celku.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla pouze změna struktury lokality Nová Ruzyně a úprava koridoru železniční trati včetně předmětné veřejně prospěšné stavby. Dále došlo k drobné korekci hranice lokality Nová Ruzyně, nikoliv však v návaznosti na předmětné pozemky. Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3025104

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 549

Podatel | **VOJTA RADIM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZCCS9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2autwnay

Lokalita | 847

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | 847/V podzámčí, hráz rybníky

Vyjádření

Zrušení navrženého pěšího propojení po hrázi mezi rybníky
v lokálnímu parku Zámecký park Krč 124/847/2343

Odůvodnění

Rozumíme tomu, že se jedná o propojení dvou bodů, které je vedeno nejkratší cestou, ale takto graficky znázorněné to implikuje pěší propojení po hrázi rybníků. To je bohužel nemožné na realizaci, protože hráz rybníka je již extenzivním využitím chodce a cyklisty v havarijním stavu. Propojení dvou bodů, přestože pouze graficky a ideově znázorněné, tímto způsobem bude vyvolávat nepřiměřené tlaky pro vznik tohoto konkrétního propojení, přestože to není v zájmu ochrany přírody a krajiny historické rybníční soustavy. V nedávné době vzniklo nové propojení po obvodu rybníků, které propojuje tyto dva graficky znázorněné body. Nevidíme tedy důvod pro vznik nového pěšího propojení.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Návrh pěšího propojení v MPP navazuje na koncepci veřejných prostranství a prostupnosti územím stanovenou v kontinuitě s dosavadním ÚP SÚ, který v dotčeném území vymezuje plochy veřejně přístupné zeleně, příp. další veřejná prostranství (např. ulice, náměstí, parkové plochy) umožňující volný pohyb osob. Kontinuita v rámci územního plánování je obecně respektována jako významný princip související s principem právní jistoty a legitimního očekávání (srov. rozsudek NSS ze dne 13. 8. 2024, č. j. 10 As 209/2023-42).

Návrh MPP tuto koncepci rozvíjí a zpřesňuje vymezením konkrétního pěšího propojení, čímž je zachována kontinuita koncepčního řešení prostupnosti a urbanistických vazeb.

Pěší propojení nejsou v návrhu MPP plošně vymezena, nemají povahu direktivní trasy. Rozlišují se dva typy pěší prostupnosti: a) pěší propojení dvou bodů, které definuje polohu koncových bodů, mezi kterými je nutné zajistit pěší propojení, b) pěší napojení, které definuje polohu výchozího bodu pěšího propojení a jeho předpokládaný směr. V obou případech je vymezení flexibilní a pevná trasa není fixována, čímž je minimalizován případný nezbytný zásah do práv vlastníka. Dále podrobněji viz příloha P.190 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025105

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 549

Podatel | **VOJTA RADIM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZCCS9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2autwnay

Lokalita | 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | 965/Šárka

Vyjádření

Požadujeme vyčlenit parcelu jako transformační plochu zastavitelnou obytnou s lineárním parkem při ulici Evropská, typ struktury heterogenní, podlažností 4

Odůvodnění

V rámci shody jednotlivých vlastníků v území žádáme o vyčlenění stavební lokality při ulici Evropská, která bude vedena jako transformační plocha stavební s heterogenní strukturou a podlažností 4, podobně jako zástavba na druhé straně Evropské. Jsme toho názoru, že je žádoucí zastavět třídu tohoto významu při vjezdu do města od letiště z obou stran, jak z hlediska urbanistických, tak i ekonomických. Myslíme si, že navrhovaný typ zástavby by měl být podobného charakteru, jako typologie jižní části Evropské a ve stejné podlažnosti. To umožní jak vznik nových vstupů do chráněného území Šárky, tak i pohledovou kontinuitu, neboť tento typ zástavby nebude výškově pohledově rušivý (ve výšce stávajících stromů). Vlastníci v území jsou ochotni k jednotnému jednání jak s městem, tak i městskou částí o zajištění prostupů krajinou a dalších městoprovozních prvků a prvků vybavenosti. Dle našeho názoru by měla být celková šířka transformační plochy cca 65m ze zachováním zeleného pásu podél Evropské třídy a transformační plocha by měla vést od dnešního McDonalds po Pražský okruh.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel požadavek prověřil a požadované řešení vyhodnotil jako nevhodné.

V rámci úprav návrhu pro opakované veřejné projednání došlo k doplnění transformační plochy rekreace, přičemž tato plocha na předmětných pozemcích zajišťuje plnou kontinuitu s platným územním plánem.

Požadavek na vymezení nových rozvojových ploch byl v těchto místech opakovaně prověřován a byl vyhodnocen jako nevhodný, neboť je v rozporu s požadavkem MČ P6 na zachování nezastavitelného pásu podél komunikace Evropská, který byl vymezen na základě výsledků společného jednání, přičemž toto řešení bylo opakovaně prověřeno jako vhodné s ohledem na blízkost přírodního parku Šárka - Lysolaje.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025108

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 549

Podatel | **VOJTA RADIM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZCCS9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2autwnay

Lokalita | 925

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | Pole Ruzyň

Vyjádření

Žádám o přiřazení lokality k lokalitě 604/ Letiště Václava Havla jako transformační.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace

měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025106

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 549

Podatel | **VOJTA RADIM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZCCS9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2autwnay

Lokalita | 351, 716

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | údolí Krč_obytná lokalita

Vyjádření

Nová transformační plocha s obytným využitím, max. výška 6RNP

Odůvodnění

Vznik nové stanice metra Nádraží Krč predikuje a umožňuje nový rozvoj lokality v jeho okolí. V současnosti platném územním plánu má území na stanici metra poměrně intenzivní využití. V metropolitním plánu je pro území v bezprostředním okolí stanice metra navržena podlažnost 6-12 NP, na kterou navazuje drobné měřítko zahradního města s 2-4NP zástavbou. V souladu s urbanistickou studií Zelené údolí navrhujeme propojení těchto dvou lokalit a sice rozšířením transformačního území 411/061/2224 (Nádraží Krč) s hybridní strukturou a podlažností 6, případně vznikem nové transformační lokality obdobných parametrů. Záměr je ve shodě všech vlastníků, s jejich souhlasem byla také vypracována komplexní urbanistická studie řešící území podél Kunratického potoka a Pod Velkým hájem.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání byla úprava textové části z hlediska regulativů vztahujících se k transformační ploše s rekreačním využitím, okrajové úpravě hranice lokality a k dílčí úpravě vymezení soukromé zahrady, areálové zahrady, tj. nikoliv úprava způsobu využití.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu

v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3025098

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 549

Podatel | **VOJTA RADIM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZCCS9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2autwnay

Lokalita | 352

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | Zahrádky - Habrovka

Vyjádření

Požaduji, aby daná plocha byla v návrhu Metropolitního plánu vedena jako plocha zahrádek / zahrádkové osady (nestavební rekreační zeleň), odpovídající stávající funkci PZO v platném ÚP SÚ HMP, a nikoli jako park.

Odůvodnění

1) Právní kontinuita

V platném ÚP je plocha vedena jako PZO – zahrádky. MPP má respektovat stávající stabilizované využití, nestanoví-li se konkrétní, nezbytný veřejný důvod pro změnu. Ten v návrhu zcela chybí.

2) Reálné využití – probíhá obnova původní zahrádkové osady
Pozemek je fakticky užíván jako zahrádky a probíhá zde obnova historické zahrádkářské osady. MPP má podle své metodiky vycházet z existující fyzické struktury, nikoli ji rušit bez důvodu.

3) Zahrádky plní stejné či vyšší ekologické a rekreační funkce než park

Zahrádky přispívají ke chlazení území, vsakování vody a biodiverzitě a naplňují cíle strategických dokumentů Prahy (Generel zahrádkových osad, adaptační strategie).

Návrh parku proto není environmentálně odůvodněn.

4) Proporcionalita – park je přísnější omezení vlastníka

Park znamená veřejné prostranství a výrazné omezení dispozic.

Zahrádky představují mírnější a přesto veřejně prospěšné řešení. Bez prokázání nutnosti není přípustné nahrazovat mírnější režim přísnějším.

5) Bezpečnost a eliminace nežádoucích jevů

Území je dlouhodobě zatěžováno černými skládkami, nelegálními leženími a užíváním drogově závislými osobami, což je dáno absencí vizuální kontroly a pravidelného legálního pohybu.

Komunitní zahrádkové využití zajistí pravidelný dohled, přítomnost lidí a bezpečnost, čímž eliminuje tyto negativní jevy. To je přínos, který samotné parkové vymezení není schopno garantovat bez trvalých investic města.

6) Nesystémovost v rámci MPP

Metropolitní plán jinde zahrádky chrání a stabilizuje. Není odůvodněné, proč by na této ploše měla být funkce zahrádek zrušena, a to navíc v místě, kde jsou aktivně obnovovány.

Návrh úpravy:

Změnit návrh MPP tak, aby pozemek parc. 79/1 zůstal veden jako plocha zahrádek (zahrádková osada), odpovídající kategorii PZO v platném ÚP, a nebyl zařazen jako park.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace

měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva

obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025097

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 549

Podatel | **VOJTA RADIM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZCCS9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2autwnay

Lokalita | 352, 351

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Název | Zahrádky Rozárčina

Vyjádření

Požaduji, aby pozemek parc. č. 79/1 byl v návrhu Metropolitního plánu veden jako plocha zahrádek / zahrádkové osady (nestavební rekreační zeleň), odpovídající stávající funkci PZO v platném ÚP SÚ HMP, a nikoli jako park.

Odůvodnění

1) Právní kontinuita

V platném ÚP je plocha vedena jako PZO – zahrádky. MPP má respektovat stávající stabilizované využití, nestanoví-li se konkrétní, nezbytný veřejný důvod pro změnu. Ten v návrhu zcela chybí.

2) Reálné využití – probíhá obnova původní zahrádkové osady

Pozemek je fakticky užíván jako zahrádky a probíhá zde obnova historické zahrádkářské osady. MPP má podle své metodiky vycházet z existující fyzické struktury, nikoli ji rušit bez důvodu.

3) Zahrádky plní stejné či vyšší ekologické a rekreační funkce než park

Zahrádky přispívají ke chlazení území, vsakování vody a biodiverzitě a naplňují cíle strategických dokumentů Prahy (Generel zahrádkových osad, adaptační strategie).

Návrh parku proto není environmentálně odůvodněn.

4) Proporcionalita – park je přísnější omezení vlastníka

Park znamená veřejné prostranství a výrazné omezení dispozic. Zahrádky představují mírnější a přesto veřejně prospěšné řešení. Bez prokázání nutnosti není přípustné nahrazovat mírnější režim přísnějším.

5) Nesystémovost v rámci MPP

Metropolitní plán jinde zahrádky chrání a stabilizuje. Není odůvodněné, proč by na této ploše měla být funkce zahrádek zrušena, a to navíc v místě, kde jsou aktivně obnovovány.

Návrh úpravy:

Změnit návrh MPP tak, aby pozemek parc. 79/1 zůstal veden jako plocha zahrádek (zahrádková osada), odpovídající kategorii PZO v platném ÚP, a nebyl zařazen jako park.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdňování práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdňování práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3026493

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 549

Podatel | **VOJTA RADIM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDLAE7

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9rkvjgeb

Lokalita | 716

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Název | 716/ Sportovní údolí Krč komplexně

Vyjádření

Navrhuji, aby byla celá lokalita č. 716 v návrhu Metropolitního plánu přeřazena do kategorie:

ÚZEMÍ TRANSFORMAČNÍ, a současně

aby byla stanovena výšková hladina MH+1, s možností u vybraných sportovních staveb uplatnit VA nízký dle metodiky MPP.

Odůvodnění

1. Charakter území a skutečný stav jeho využívání

Území vykazuje všechny znaky transformační plochy ve smyslu MPP, tj. předpoklad funkční změny, investiční připravenosti a zásadní prostorové přeměny. V lokalitě již působí významné sportovní subjekty:

Eagles Praha (baseball/softball – areál Pálkařská), ABC Braník (fotbal), ABC Braník (volejbal), TK Konstruktiva (tenis),

další navazující spolky a provozy.

Tyto subjekty dlouhodobě využívají území a z jejich činnosti i potřeb lze jednoznačně dovodit, že území má funkční charakter městské sportovně-rekreační zóny.

2. Probíhající a připravované investiční záměry

V území již probíhají nebo jsou ve fázi přípravy konkrétní investiční kroky, které svou povahou odpovídají transformačnímu území:

záměr AC Sparta Praha vybudovat tréninkové centrum mládeže,
vznik potápěčského diving centra,
vznik nového padel centra (cca 10–14 kurtů),
rozvoj areálu Eagles Praha včetně nového clubhouse,
rozšíření areálu ABC Braník,

vybudování nových pěších a cyklistickým propojení, revitalizace břehů Kunratického potoka. Všechny tyto aktivity jsou vzájemně koordinovány v rámci projektu Sportovní údolí Krč.

Tyto projekty jsou svou kapacitou a urbanistickým dopadem neslučitelné se statusem stabilizované či pouze rekreační plochy.

3. Politicko-strategický rámec a veřejnoprávní závazky

Mezi městskou částí Praha 4 a subjekty působícími v území byla uzavřena Deklarace o podpoře rozvoje Údolí Krč (2024), přičemž je připravováno i memorandum o revitalizaci území. Tyto dokumenty potvrzují, že:

rozvoj území je podporován veřejnou správou,

existuje vůle k součinnosti mezi klíčovými aktéry,

území je předmětem koordinovaného transformačního procesu.

4. Strategická poloha a celoměstský význam

Území se nachází v bezprostřední návaznosti na budoucí stanici metra D – Nádraží Krč, což z něj činí jedno z nejvýznamnějších sportovně-rekreačních území na úrovni celoměstské vybavenosti. Projekt počítá s kapacitou až 10 000 uživatelů (dětí i dospělých).

Význam území proto překračuje rámec městské části a odpovídá celoměstské infrastruktuře volného času.

5. Odůvodnění návrhu výškové regulace

Navržené hladiny MH+1 a VA nízký jsou plně v souladu s metodikou MPP, neboť:

odpovídají technickým nárokům krytých sportovišť, hal, diving centra či tribunních objektů,

umožňují vybudovat městsky odpovídající kapacity v blízkosti stanice metra,

přispívají k prostorovému sjednocení dnes roztříštěného území,

nenarušují krajinný ráz údolí, neboť se uplatňují v jeho odcloněných částech mezi liniovými bariérami (Jižní spojka, železnice). Vzhledem k faktické transformaci území, probíhajícím investičním záměrům, strategické poloze a veřejnoprávním závazkům žádám o:

přeřazení celé lokality č. 716 na území transformační,

stanovení výškové hladiny MH+1 + VA nízký,

parametrickou regulaci veřejných prostranství a parkových ploch.

Tato úprava odpovídá skutečnému stavu území, jeho rozvojovému potenciálu i metodice MPP.

6. Parametrické stanovení parkových a veřejných ploch

Navrhuji, aby byly parkové plochy, veřejná prostranství, prostupnost a rekreační infrastruktura v území stanoveny parametricky (např. procentní podíl zeleně, minimální délkové standardy a prostupnost), nikoliv rigidním plošným vymezením.

Tento postup odpovídá metodice MPP a umožní:

reagovat na etapizaci sportovních projektů,

lépe koordinovat více investorů,

zajistit vyvážený poměr sportovní infrastruktury a veřejné zeleně,

Závěr

Vzhledem k faktické transformaci území, probíhajícím investičním záměrům, strategické poloze a veřejnoprávním závazkům žádám o:

přeřazení celé lokality č. 716 na území transformační,

stanovení výškové hladiny MH+1 + VA nízký,

parametrickou regulaci veřejných prostranství a parkových ploch.

Tato úprava odpovídá skutečnému stavu území, jeho rozvojovému potenciálu i metodice MPP. garantovat veřejnou prostupnost a revitalizaci břehů Kunratického potoka.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace dané lokality byla prověřena a nebude upravena. Plně odpovídá budoucímu potenciálu území, případně se jedná o výšku odvozenou ze stavu. Pořizovatel upozorňuje, že krom jednoho východního čtverce se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Z hlediska požadavku na změnu stability území se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní

podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly

1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP.

Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3026491

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 549

Podatel | **VOJTA RADIM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDLAE7

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9rkvjgeb

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 16

Název | 716/ Sportovní údolí Krč, dominanty text

Vyjádření

Podávám námítku proti ustanovení **Čl. 103 odst. (4)** Textové části Metropolitního plánu hlavního města Prahy, které stanoví zvláštní úpravu výškové regulace v lokalitách s typem struktury **(08) struktura areálů produkce**. Žádám, aby tato úprava výškové regulace byla použita i pro struktury **(09) struktura areálů vybavenosti**.

Odůvodnění

Současná úprava poskytuje výjimku pro areály produkce, přičemž jejím účelem je reagovat na specifické stavebně-technické a provozní požadavky těchto areálů, zejména na zvýšenou výšku jednotlivých podlaží a odlišnou funkční náplň doprovodných objektů.

Tytéž charakteristiky se však v plném rozsahu vztahují i na strukturu **(09) – Struktura areálů vybavenosti**, pod kterou spadají sportovní areály, stadionové komplexy, víceúčelové haly, rozsáhlé sportovní a rekreační zázemí a další území obdobného charakteru. Tato území jsou navíc často zároveň vymezena jako zastavitelné rekreační lokality dle čl. 64.

Sportovní areály vykazují stejné a v řadě případů ještě výraznější potřeby než produkční areály, a to zejména z těchto důvodů: objekty hlavní funkce (stadiony, haly, sportovní haly a víceúčelové objekty) mají výrazně nadstandardní výšku podlaží, doprovodné administrativní, provozní, technické a servisní budovy musí respektovat kompoziční a výškové založení hlavního objektu, funkční provoz areálu vyžaduje vznik rozsáhlých objemů s nižším počtem, avšak vyššími podlažími, aplikace standardního limitu RNP vede k neodůvodněnému omezení funkční kapacity areálu, a to v rozporu s jeho veřejným účelem.

Omezení výjimky výhradně na strukturu (08) – Strukturu areálů produkce – postrádá systematické, funkční i urbanistické odůvodnění, neboť mezi strukturami (08) a (09) existuje shodná potřeba flexibilní výškové regulace doprovodných staveb.

Diferenciace mezi oběma typy struktur tak představuje nerovné zacházení s funkčně i stavebně srovnatelnými územími, aniž by byl naplněn legitimní veřejný zájem, který by takovou diferenciaci opodstatňoval.

Návrh úpravy znění

Navrhovatel navrhuje, aby byl text Čl. 103 odst. (4) doplněn takto:

„Ustanovení o možnosti překročení maximálního počtu RNP se obdobně použije také v lokalitách s typem struktury (09) Struktura areálů vybavenosti a v zastavitelných rekreačních lokalitách podle čl. 64.

Výjimka se vztahuje na budovy související s provozem sportovních a rekreačních zařízení, zejména na administrativní, provozní, technické a jiné doplňkové objekty funkčně spjaté s hlavním areálem.“

Tímto doplněním se zajistí systematická rovnost obou typů areálových struktur a zároveň se zachová regulační účel ustanovení, aniž by došlo k narušení koncepce prostorového uspořádání města.

Návrh výroku

Navrhovatel žádá pořizovatele, aby této námitce v celém rozsahu vyhověl a aby výše uvedené doplnění bylo zahrnuto do finálního znění Textové části Metropolitního plánu hl. m. Prahy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek na rozšíření zvláštní úpravy výškové regulace dle čl. 103 odst. (4) i na strukturu (09) – strukturu areálů vybavenosti nebude zapracován.

Potřeby sportovních stadionů a obdobných staveb jsou v Metropolitním plánu již řešeny samostatně prostřednictvím čl. 103 odst. (2), který umožňuje specifický přístup k výškové regulaci u staveb rekreační vybavenosti. Tato úprava byla provedena na základě výsledku projednání mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3026492

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 549

Podatel | **VOJTA RADIM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDLAE7

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9rkvjgeb

Lokalita | 061, 350, 351, 716, 771, 772

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 17

Název | 716/ Sportovní údolí Krč, výšky

Vyjádření

Stanovení maximální podlažnosti na úroveň 4 nadzemních podlaží (4 NP) v příslušných výškových čtvercích, které pokrývají sportovní a rozvojové plochy území.

Odůvodnění

1. Rozvojový charakter území a potřeba odpovídající výškové regulace

Území již nyní vykazuje znaky transformační plochy a je předmětem reálné sportovní výstavby a modernizace (Eagles Praha, ABC Braník, VK Braník, připravované sportovní investice). Tomuto funkčnímu určení odpovídá i potřeba stabilního, jasně stanoveného výškového rámce.

Podlažnost 4 NP:

odpovídá městskému charakteru území s návazností na stanici metra D – Nádraží Krč, umožňuje umístění potřebného sportovního zázemí (administrativa, technické prostory, šatny, ubytování mládeže, klubové prostory), je urbanisticky přiměřená okolním bariérám (Jižní spojka, železnice, terénní profil), zajišťuje kompaktnější využití rozvojových ploch bez nadměrného zatížení území.

2. Soulad s metodikou MPP

Podlažnost 4 NP spadá do intervalů odpovídajících zvýšené městské hladině v místech, kde je očekáváno intenzivnější využití území. Metodika MPP umožňuje stanovit podlažnost přímo, pokud je to funkčně odůvodněno.

4 NP představují:

bezpečný, stabilní a předvídatelný limit,

výškovou hladinu, která umožňuje realizaci sportovních staveb se zvýšenými nároky na výšku vnitřních prostor,

zároveň však nevytváří vysokopodlažní zátěž ani nepřiměřené dominanty.

3. Technické a funkční důvody

Sportovní areály potřebují kombinaci:

běžných provozních ploch (3-4 NP),

prostorů s vyšší světlou výškou (hala, tribuna),

klubového a podpůrného zázemí (kanceláře, posilovny, regenerace),

ubytování sportovní mládeže.

Podlažnost 4 NP umožňuje tyto funkce racionálně umístit a zároveň snižuje potřebu plošné zástavby, čímž podporuje:

zachování zeleně,

prostupnost území,

parametrické vymezení veřejných prostranství.

Závěr

Požaduji, aby byly všechny označené výškové čtverce, které umožňují zástavbu nebo rozvoj sportovní infrastruktury, upraveny tak, aby maximální podlažnost činila 4 nadzemní podlaží (4 NP).

Tento požadavek je funkčně, urbanisticky i metodicky odůvodněn a představuje přiměřené řešení odpovídající charakteru území a plánované infrastruktury.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Navýšení výškové regulace na 4RNP v daném území s ohledem na jeho funkční využití neshledal pořizovatel jako důvodné.

Měněnou částí jsou pouze dva východní čtverce výškové regulace. První byl změněn z hodnoty 2 na 3 z důvodu zclení výškové hladiny nad transformační rekreační plochou. Druhý čtverec byl změněn z hodnoty 6 na 2 z důvodu odstranění transformační obytné plochy, a tím pádem se jedná o stavovou výškovou regulaci.

Z hlediska požadavku na úpravu zbylých čtverců výškové regulace se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických

důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3030624

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 549

Podatel | **VOJTA RADIM**

Zastupuje | 8 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZCCL8

Identifikátor podání Portálu Pražana | st8a397k

Lokalita | 132, 197, 589, 716, 771, 772, 886, 893

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 20

Název | 589/ Pod Velkým hájem_podlažnost

Vyjádření

Navrhují změnu podlažnosti na 6

Odůvodnění

Navrhovaná podlažnost 2 neodpovídá charakteru, rozsahu a funkčnímu potenciálu lokality č. 589 „Pod Velkým hájem“; zvýšení limitu na 6 nadzemních podlaží by lépe umožnilo efektivní revitalizaci brownfieldu, naplnění strategických cílů Metropolitního plánu (intenzifikace zástavby na brownfieldech, udržení hranice města) a zajištění ekonomické životaschopnosti nových projektů, přičemž možné negativní dopady lze regulacemi a podmínkami zmírnit.

V lokalitě č. 589 „Pod Velkým hájem“ vzniká urbanistická studie, která pracuje s možností umístění technologické infrastruktury, zejména datových center. Jedná se o záměr nadlokálního významu, který vyžaduje vyšší prostorovou kapacitu a dlouhodobou adaptabilitu území. Navržená podlažnost 2 tomuto využití neodpovídá.

Datová centra jsou součástí kritické infrastruktury státu – zajišťují provoz digitální ekonomiky, veřejné správy, finančního sektoru i vědecko-výzkumných institucí a posilují kybernetickou bezpečnost. Pro svůj provoz potřebují technické prostory, záložní kapacity a možnost rozvoje navazujících zařízení.

Na datová centra navazují výzkumné laboratoře, školy, administrativní a technologické objekty, které těží z jejich blízkosti a společně vytvářejí produkční prostředí s vysokou přidanou hodnotou. Tento typ produkčního využití je pro lokalitu výrazně vhodnější než skladové haly či logistické provozy, které mají nízkou

socioekonomickou hodnotu, minimální počet pracovních míst a nepříspěvají k technologické transformaci města.

Tyto objekty přirozeně vytvářejí kompaktní technologickou zónu, což vyžaduje vyšší intenzitu využití území. Podlažnost 2 by rozvoj takové zóny fakticky znemožnila.

S ohledem na probíhající urbanistickou studii, strategickou poptávku po umístění datových center v Praze, přítomnost velké rozvojové plochy (12 ha), výjimečně dobré napojení na infrastrukturu (Jižní spojka, kolej, silnice), odlehlejší pozici od rezidenčních čtvrtí, možnost využití stávající technologické a energetické infrastruktury, má lokalita velmi vysoký potenciál stát se jedním z nejdůležitějších technologických uzlů v Praze i celé ČR.

Tato transformace je v souladu se strategickými cíli Prahy i České republiky – posílit digitální ekonomiku, přilákat špičkové investory a vytvořit stabilní, moderní technologické zázemí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace 2 RNP odpovídá výškové hladině okolní zástavby, její zvýšení nebylo vyhodnoceno s ohledem na veřejné a soukromé zájmy jako účelné. Východ řešeného území, resp. jeho výšková regulace byl upraven po veřejném projednání (jedná se o měněnou část) s ohledem na zrušení TR plochy a dále změny využití z produkčního na obytné. Tato výšková regulace (4 RNP) je v daném území přiměřená a maximální možná, v ÚP SÚ je vymezena stabilizovaná plocha SV.

Z hlediska požadavku na změnu výškové regulace zbylých čtvrců se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový

obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce,

kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030623

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 549

Podatel | **VOJTA RADIM**

Zastupuje | 8 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZCCL8

Identifikátor podání Portálu Pražana | st8a397k

Lokalita | 589

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 21

Název | 589/ Pod Velkým hájem_produkční lokalita

Vyjádření

Požaduji změnit funkční zařazení lokality 589 / Pod Velkým hájem z navržené produkční funkce na transformační obytnou.

Odůvodnění

Lokalita 589 / Pod Velkým hájem se nachází v bezprostřední návaznosti na stávající obytné čtvrti a rekreační krajinné plochy. Produkční funkce je s tímto kontextem neslučitelná kvůli provozní, dopravní i hlukové zátěži. Obytné využití naopak odpovídá charakteru území a přirozeně jej doplňuje.

Území není dopravně vhodné pro produkční funkce – přístup je veden přes místní rezidenční komunikace s omezenou kapacitou, které neumožňují intenzivní zásobovací nebo nákladní provoz. Obytné využití je z dopravního hlediska jedinou udržitelnou variantou.

Významným faktorem je také plánovaná stanice metra D **Nádraží Krč** v docházkové vzdálenosti. V okolí stanic metra se podle moderních principů městského plánování upřednostňuje obytná či smíšená městotvorná funkce, která efektivně využívá veřejnou dopravu a přispívá k udržitelnému rozvoji. Produkční funkce tento potenciál nevyužívá a odporuje koncepci rozvoje území v napojení na metro.

Území bylo podrobně prověřeno **územní studií Unit architekti**, zpracovanou na zadání vlastníků pozemků, která doporučuje **změnu na obytné využití s max. výškou 6 RNP** a označuje území jako vhodné pro transformační obytnou plochu.

Tato studie zároveň **obdržela souhlasné stanovisko IPR**, což potvrzuje, že navržené obytné řešení je v souladu s širší koncepcí

rozvoje města a urbanistickými principy aplikovanými v této části Prahy.

Z uvedených důvodů je obytná funkce pro území 589 / Pod Velkým hájem nejvhodnější a nejefektivnější, zatímco produkční využití je v tomto prostoru nevhodné, dopravně neudržitelné a v rozporu s koncepčním rozvojem navázaným na metro D.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změnén, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, vymezení dopravní infrastruktury, úprava hranic TR ploch a úprava výškové regulace tj. nikoliv úprava způsobu využití na obytnou lokalitu, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030620

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 549

Podatel | **VOJTA RADIM**

Zastupuje | 8 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZCCL8

Identifikátor podání Portálu Pražana | st8a397k

Lokalita | 132, 197, 589, 886, 893

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 22

Název | 589/ Pod Velkým hájem_silnice

Vyjádření

Žádám o zrušení Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury 910-610/-/186 Komunikační propojení Vrbova - Sulická, respektive její ponechání v prvku, nikoliv v konkrétní trase.

Odůvodnění

Plánovaná Veřejně prospěšná stavba - Komunikační propojení Vrbova-Sulická vychází ze studie transformace území na obytnou lokalitu. Tomu odpovídá její trasování. V případě zachování produkční lokality bude nutné její trasování zrevidovat a pravděpodobně přepracovat. Jakkoliv je tedy navrhované propojení žádoucí, námítujeme jeho přesné trasování a "územní rezervu" v rámci územního plánu, neboť to výrazně omezí urbanistický návrh transformace území. Navrhujeme tedy propojení vyžádat v rámci dalších parametrů lokality, nikoliv v přesném trasování.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Vymezená komunikace je potřebná z hlediska doplnění nadřazené městské dopravní sítě. Pro stavbu nového komunikačního propojení Vrbova - Sulická je navržen dostatečně široký koridor umožňující vyhledání konkrétní polohy komunikace zajišťující potřebnou úlohu dopravní obsluhy zástavby transformačního území s produkčním využitím. Metropolitní plán musí vymezovat koridory pro realizaci dopravní infrastruktury v rámci koncepce infrastruktury konkrétně, zvláště potom ty koridory, které jsou označeny jako VPS. Územní plán nemůže vymezovat plochy a koridory veřejně prospěšných

staveb schematicky, ale vždy konkrétně na podkladu katastrální mapy. Flexibilita je dána použitím překryvných koridorů, které mohou být vymezeny v širším rozsahu než je nezbytné pro realizaci stavby, protože zbytkové prostory bude možné využít i jinak. MPP navrhuje koridory v rozsahu aktuálního poznání tak, aby bylo možné zajistit dostatečnou územní ochranu pro umístění záměru (v tomto případě je koridor rozšířen v místě budoucích křižovatek).

Námítka

ID 3030622

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 549

Podatel | **VOJTA RADIM**

Zastupuje | 8 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZCCL8

Identifikátor podání Portálu Pražana | st8a397k

Lokalita | 893, 197, 589

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 23

Název | 589/Velký háj_rozšíření T+R ploch

Vyjádření

Žádám rozšířit transformační (rozvojovou) plochu 417/589/1309 i na část jižně od stávající komunikace v rozsahu stávající plochy VN-D a dlouhodobě využívaných areálů.

Odůvodnění

Stávající funkční plocha VN-D patného územního plánu hl. m. Prahy zasahuje i do pozemku 2545/1.

Lokalita vznikla v 80' letech minulého století při výstavbě Jižní spojky. Ke stejnému datu vznikaly také skladové areály, skládky a úložiště materiálu a další plochy.

V rozsahu vyznačené plochy se nachází stávající skladový areál, byla zde zlikvidována černá skládka stavebního odpadu a vzniká zde manipulační plocha pro sousední areál DAP- nyní ve fázi dodatečného povolení záměru.

Dotčená část parcely je dlouhodobě využívána k činnostem, které svým charakterem odpovídají produkční a logistické funkci. V území se nachází objekty a infrastruktura, které nejsou typické pro stabilizované obytné či rekreační plochy, ale naopak odpovídají městskému produkčnímu zázemí. Lokalita je navázána na existující dopravní infrastrukturu a na okolní technické a servisní provozy, které společně vytvářejí funkční celek produkčního charakteru. Zachování a rozvoj této funkce je pro město žádoucí vzhledem k potřebě diverzifikované ekonomické základny a dostupných pracovních příležitostí v širším centru Prahy.

Z toho důvodu žádáme rozšíření průmyslové lokality i na tuto plochu a doplnění čtverců výškové regulace.

Potvrdí se tak právní kontinuita stávajících funkčních ploch VN-D a bude potvrzen faktický stav využití ploch jako produkce a nerušící výroby fakticky platný již 30 let.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, dílčí úprava výškové regulace, a k dílčí úpravě hranic TR ploch a změna využití jižně od daného pozemku, tj. nikoliv úprava hranic mezi obytnou a produkční lokalitou, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že zastavitelná produkční transformační plocha je z jihu vymezena dle hranice zastavěného území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030621

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 549

Podatel | **VOJTA RADIM**

Zastupuje | 8 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZCCL8

Identifikátor podání Portálu Pražana | st8a397k

Lokalita | 197

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 24

Název | Louky pod Velkým hájem

Vyjádření

Žádám o změnu navržené rozvojové plochy 415/197/8503 o rozloze 91 470 m²) z **nestavební rekreační plochy na rekreační zastavitelnou plochu** s možností zřízení drobného zázemí pro komunitní a rekreační aktivity a podlažností 2.

Odůvodnění

Navrhované území bezprostředně sousedí s rozsáhlým lesem, který již dnes poskytuje funkci pobytové zeleně, procházek, klidové rekreace i přírodního prostředí. Budovat další park hned vedle lesního komplexu nepřináší žádnou novou hodnotu – jen duplikuje funkce, které les již plní mnohem lépe.

Plocha o rozloze cca 91 470 m² (9 ha) je příliš malá na rozsáhlé sportovní využití a příliš velká na to, aby sloužila jen jako doplňková zeleň. V praxi by šlo o travnatou plochu s cestami, která by vedle lesa postrádala smysl – les nabízí bohatší a přirozenější rekreační možnosti.

Zastavitelná transformační lokalita v tomto místě může nabídnout: komunitní a sdílené zahrádky, městskou farmu či zahradnictví, edukační zahradu pro školy, drobná sportoviště a volnočasové vybavení, potřebné provozní a hygienické zázemí.

Komunitní a zahradnické aktivity přinášejí: vzdělávání dětí i dospělých, podporu biodiverzity, lepší hospodaření s vodou, lokální produkci potravin, posílení sousedských vztahů.

Tyto funkce vyžadují minimální, regulovanou zastavitelnost, která v nezastavitelné ploše není umožněna.

Území navíc leží u produkční (průmyslové) lokality, mimo obytné čtvrti a bez přirozeného pohybu lidí. Park v takovém prostředí obvykle trpí nízkou sociální kontrolou a má vyšší riziko nežádoucího či nevhodného užívání, protože nemá pravidelnou návštěvnost ani dohled.

Taková plocha pak fakticky neplní rekreační roli.

Naopak komunitní zahrady, farma nebo zahradnické centrum generují stálou přítomnost uživatelů, čímž přirozeně zvyšují bezpečnost a kvalitu prostředí.

Tyto funkce běžný park bez zázemí neumí zajistit.

Požaduji, aby v případě změny byly jasné stanoveny limity – nízké procento zastavěnosti, nízká výška objektů a povinné krajinářské řešení. Území tak zůstane převážně zelené, ale zároveň funkční.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce,

kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava textové části z hlediska regulativů vztahujících se k rozvojové ploše s rekreačním využitím, tj. nikoliv úprava zastavitelnosti území, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031712

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 549

Podatel | **VOJTA RADIM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZCBDJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | xydghk69

Lokalita | 716

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 25

Název | 716/ Sportovní údolí Krč komplexně

Vyjádření

Navrhuji, aby byla celá lokalita č. 716 v návrhu Metropolitního plánu přeřazena do kategorie:

ÚZEMÍ TRANSFORMAČNÍ, a současně

aby byla stanovena výšková hladina MH+1, s možností u vybraných sportovních staveb uplatnit VA nízký dle metodiky MPP.

Odůvodnění

1. Charakter území a skutečný stav jeho využívání

Území vykazuje všechny znaky transformační plochy ve smyslu MPP, tj. předpoklad funkční změny, investiční připravenosti a zásadní prostorové přeměny. V lokalitě již působí významné sportovní subjekty:

Eagles Praha (baseball/softball – areál Pálkařská), ABC Braník (fotbal), ABC Braník (volejbal), TK Konstruktiva (tenis),

další navazující spolky a provozy.

Tyto subjekty dlouhodobě využívají území a z jejich činnosti i potřeb lze jednoznačně dovodit, že území má funkční charakter městské sportovně-rekreační zóny.

2. Probíhající a připravované investiční záměry

V území již probíhají nebo jsou ve fázi přípravy konkrétní investiční kroky, které svou povahou odpovídají transformačnímu území:

záměr AC Sparta Praha vybudovat tréninkové centrum mládeže,
vznik potápěčského diving centra,
vznik nového padel centra (cca 10–14 kurtů),
rozvoj areálu Eagles Praha včetně nového clubhouse,
rozšíření areálu ABC Braník,

vybudování nových pěších a cyklistickým propojení, revitalizace břehů Kunratického potoka. Všechny tyto aktivity jsou vzájemně koordinovány v rámci projektu Sportovní údolí Krč.

Tyto projekty jsou svou kapacitou a urbanistickým dopadem neslučitelné se statusem stabilizované či pouze rekreační plochy.

3. Politicko-strategický rámec a veřejnoprávní závazky

Mezi městskou částí Praha 4 a subjekty působícími v území byla uzavřena Deklarace o podpoře rozvoje Údolí Krč (2024), přičemž je připravováno i memorandum o revitalizaci území. Tyto dokumenty potvrzují, že:

rozvoj území je podporován veřejnou správou,

existuje vůle k součinnosti mezi klíčovými aktéry,

území je předmětem koordinovaného transformačního procesu.

4. Strategická poloha a celoměstský význam

Území se nachází v bezprostřední návaznosti na budoucí stanici metra D – Nádraží Krč, což z něj činí jedno z nejvýznamnějších sportovně-rekreačních území na úrovni celoměstské vybavenosti. Projekt počítá s kapacitou až 10 000 uživatelů (dětí i dospělých).

Význam území proto překračuje rámec městské části a odpovídá celoměstské infrastruktuře volného času.

5. Odůvodnění návrhu výškové regulace

Navržené hladiny MH+1 a VA nízký jsou plně v souladu s metodikou MPP, neboť:

odpovídají technickým nárokům krytých sportovišť, hal, diving centra či tribunních objektů,

umožňují vybudovat městsky odpovídající kapacity v blízkosti stanice metra,

přispívají k prostorovému sjednocení dnes roztříštěného území,

nenarušují krajinný ráz údolí, neboť se uplatňují v jeho odcloněných částech mezi liniovými bariérami (Jižní spojka, železnice). Vzhledem k faktické transformaci území, probíhajícím investičním záměrům, strategické poloze a veřejnoprávním závazkům žádám o:

přeřazení celé lokality č. 716 na území transformační,

stanovení výškové hladiny MH+1 + VA nízký,

parametrickou regulaci veřejných prostranství a parkových ploch.

Tato úprava odpovídá skutečnému stavu území, jeho rozvojovému potenciálu i metodice MPP.

6. Parametrické stanovení parkových a veřejných ploch

Navrhuji, aby byly parkové plochy, veřejná prostranství, prostupnost a rekreační infrastruktura v území stanoveny parametricky (např. procentní podíl zeleně, minimální délkové standardy a prostupnost), nikoliv rigidním plošným vymezením.

Tento postup odpovídá metodice MPP a umožní:

reagovat na etapizaci sportovních projektů,

lépe koordinovat více investorů,

zajistit vyvážený poměr sportovní infrastruktury a veřejné zeleně,

Závěr

Vzhledem k faktické transformaci území, probíhajícím investičním záměrům, strategické poloze a veřejnoprávním závazkům žádám o:

přeřazení celé lokality č. 716 na území transformační,

stanovení výškové hladiny MH+1 + VA nízký,

parametrickou regulaci veřejných prostranství a parkových ploch.

Tato úprava odpovídá skutečnému stavu území, jeho rozvojovému potenciálu i metodice MPP. garantovat veřejnou prostupnost a revitalizaci břehů Kunratického potoka.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace dané lokality byla prověřena a nebude upravena. Plně odpovídá budoucímu potenciálu území, případně se jedná o výšku odvozenou ze stavu. Pořizovatel upozorňuje, že krom jednoho východního čtverce se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Z hlediska požadavku na změnu stability území se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní

podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly

1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP.

Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031713

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 549

Podatel | **VOJTA RADIM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZCBDJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | xydghk69

Lokalita | 061, 350, 351, 589, 716, 771, 772

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 26

Název | 716/ U Kunratického potoka_výšky

Vyjádření

Stanovení maximální podlažnosti na úroveň 4 nadzemních podlaží (4 NP) v příslušných výškových čtvercích, které pokrývají sportovní a rozvojové plochy území.

Odůvodnění

1. Rozvojový charakter území a potřeba odpovídající výškové regulace

Území již nyní vykazuje znaky transformační plochy a je předmětem reálné sportovní výstavby a modernizace (Eagles Praha, ABC Braník, VK Braník, připravované sportovní investice). Tomuto funkčnímu určení odpovídá i potřeba stabilního, jasně stanoveného výškového rámce.

Podlažnost 4 NP:

odpovídá městskému charakteru území s návazností na stanici metra D – Nádraží Krč, umožňuje umístění potřebného sportovního zázemí (administrativa, technické prostory, šatny, ubytování mládeže, klubové prostory), je urbanisticky přiměřená okolním bariérám (Jižní spojka, železnice, terénní profil), zajišťuje kompaktnější využití rozvojových ploch bez nadměrného zatížení území.

2. Soulad s metodikou MPP

Podlažnost 4 NP spadá do intervalů odpovídajících zvýšené městské hladině v místech, kde je očekáváno intenzivnější využití území. Metodika MPP umožňuje stanovit podlažnost přímo, pokud je to funkčně odůvodněno.

4 NP představují:

bezpečný, stabilní a předvídatelný limit,

výškovou hladinu, která umožňuje realizaci sportovních staveb se zvýšenými nároky na výšku vnitřních prostor,

zároveň však nevytváří vysokopodlažní zátěž ani nepřiměřené dominanty.

3. Technické a funkční důvody

Sportovní areály potřebují kombinaci:

běžných provozních ploch (3-4 NP),

prostorů s vyšší světlou výškou (hala, tribuna),

klubového a podpůrného zázemí (kanceláře, posilovny, regenerace),

ubytování sportovní mládeže.

Podlažnost 4 NP umožňuje tyto funkce racionálně umístit a zároveň snižuje potřebu plošné zástavby, čímž podporuje:

zachování zeleně,

prostupnost území,

parametrické vymezení veřejných prostranství.

Závěr

Požaduji, aby byly všechny označené výškové čtverce, které umožňují zástavbu nebo rozvoj sportovní infrastruktury, upraveny tak, aby maximální podlažnost činila 4 nadzemní podlaží (4 NP).

Tento požadavek je funkčně, urbanisticky i metodicky odůvodněn a představuje přiměřené řešení odpovídající charakteru území a plánované infrastruktury.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Úprava výškové regulace na 4 RNP nebyla vyhodnocena jako z hlediska veřejných a soukromých zájmů jako účelná. po veřejném

projednání byl upraven pouze východní čtverec z hodnoty 2 na 3 RNP z důvodu zcelení výškové regulace.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Z hlediska požadavku na úpravu zbylých čtverců výškové regulace se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3032274

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 549

Podatel | **VOJTA RADIM**

Zastupuje | 8 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZCCHS

Identifikátor podání Portálu Pražana | zvm87tp3

Lokalita | 886

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 27

Název | 132/Ve Studeném

Vyjádření

Opětovně napadám část návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy („MPP“), která mění funkční využití pozemku parc. č. 2709/15, 3054/11 a 3054/9 v k. ú. Braník. Žádám a vyčlenění parcel z nezastavitelné lokality 886 / U Branického pivovaru a přiřčení k obytné stabilizované lokalitě 132/ Ve Studeném s podlažností 4.

Odůvodnění

Nesouhlasím s navrženým zařazením pozemku parc. č. 2709/15, 3054/11 a 3054/9 v k.ú. Braník do nezastavitelné lokality (lesní plocha) v návrhu Metropolitního plánu Prahy.

Požaduji zachování zastavitelnosti v rozsahu odpovídajícím platnému Územnímu plánu SÚ hl. m. Prahy, kde je pozemek vymezen jako funkční plocha /ZVO/ – zvláštní komplexy, ostatní, tj. zastavitelná plocha.

Stávající právní stav

Podle platného územního plánu je dotčený pozemek **zastavitelný** (funkce /ZVO/), což po více než 20 let umožňuje využití pro občanskou vybavenost, ubytování a areálové stavby.

Navržené přearování do „nezastavitelné lokality lesa“ by tento charakter zcela popřelo, a to bez doloženého veřejného zájmu či změny poměrů v území.

Existující architektonická studie

Pro území zahrnující tento pozemek byla v roce 2025 zpracována **ideová urbanistická studie „VRBOVA MASTERPLAN“**, která prověřila možnosti zástavby v souladu s platným ÚP.

Studie řeší dopravní napojení z ulice Vrbova, podzemní parking, ubytovací a vzdělávací kapacity, veřejné prostory a zeleň.

Tento dokument prokazuje, že území je **urbanisticky a dopravně prověřené a vhodné k rozvojovému využití**, nikoli k nezasíťované lesní funkci.

Ekonomické a systémové dopady

V téže lokalitě hlavní město Praha **vydražilo v roce 2024 areál v Mikuleckého ulici** za 649 mil. Kč ($\approx 38\,000\text{ Kč/m}^2$), tedy jako **zastavitelný majetek**.

Změna využití mého pozemku na nezastavitelný by vedla k **řádovému poklesu hodnoty** bez adekvátního odůvodnění a znamenala by **nerovné zacházení** vůči jiným vlastníkům v téže lokalitě.

Právní a plánovací kontinuita

Navržená změna odporuje zásadě **kontinuity územního plánování a ochrany legitimních očekávání vlastníka**, které se opírají o dlouhodobě stabilní zastavitelnost.

Žádám, aby pořizovatel prokázal **proporcionalitu zásahu** a konkrétní důvody veřejného zájmu pro vyřazení této plochy ze zastavitelných území.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že na základě dohody s dotčeným orgánem (OCP MHMP) ze společného jednání došlo k vymezení enklávy otevřené krajiny zahrnující i pozemky zmiňované v podání.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3025109

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 550

Podatel | **Natalia Šedivá**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03IEA

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2b42vqx2

Lokalita | 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka ke krycímu listu lokality 505 a 144 a k výškové hladině v Jančově ulici. Nesouhlas se zahušťováním stabilizované zástavby.

Vyjádření

Nesouhlasíme s dalším zahušťováním zástavby uvnitř Letňan a zastavováním vnitroblohů. Požadujeme ochranu zelených ploch uvnitř stávající zástavby. Tam, kde to není možné, požadujeme snížení plánované zástavby na úroveň sousedních domů. To se týká zejména ulic Jančovy, Ivančické, Malkovského, Místecké a Rýmařovské. V Jančově ulici u rodinných domů požadujeme snížení plánované zástavby na dvě nadzemní podlaží a vyznačení místního parku.

V souladu s dlouhodobým požadavkem rezidentů požadujeme změnit cílový charakter lokality 505 následovně:

„Posilovat cílový charakter stávající stabilizované, obytné lokality Sídliště Letňany se strukturou modernistickou. Citlivě rozvíjet místa v kontaktu s nízkopodlažní zástavbou. Zachovávat a chránit plochy parků ve volné zástavbě. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.

Lokalita Sídliště Letňany je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování a ochrana prostorového uspořádání a rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou tři stávající výškové úrovně zástavby (areály vybavenosti, blokové a věžové domy) a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality. V jihovýchodní části se nachází rozvojová plocha s hybridní strukturou, která má kopírovat podíl zeleně a parku ve volné zástavbě charakteristického pro letňanské sídliště včetně centrálního parku podél Tupolevovy ulice.“

V souladu s dlouhodobým požadavkem rezidentů požadujeme změnit cílový charakter lokality 144 následovně:

„Posilovat cílový charakter stávající stabilizované, obytné lokality Staré Letňany se strukturou heterogenní. Zachovávat a chránit plochy parků ve volné zástavbě v okolí blokových domů. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.

Lokalita Staré Letňany je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Cílem navržených regulativů je ochrana charakteru jednotlivých bloků se zahradami nebo parkem ve volné zástavbě.

Lokalita je zčásti prostorově uspořádána formou zástavby v zahradách. V rozsáhlé centrální části a podél severního okraje se nachází modernistická zástavba s parky ve volné zástavbě.“

Odůvodnění

Konstatujeme, že v oblasti Letňan během projednávání metropolitního plánu došlo k významným změnám, které mají zásadní vliv na život v Letňanech, často je nahrazována stávající i dosud plánovaná zeleň rozsáhlou výstavbou. Pokud se plány na výstavbu nových čtvrtí uskuteční v takto masivním měřítku, budou Letňany největším stavenišťem a poté nejlidnatějším územím v ČR. S tímto přístupem nesouhlasíme a požadujeme v metropolitním plánu přijmout opatření, která zmírní dopad nové výstavby na stávajícími obyvatelé Letňan, na jejich život a zdraví.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Sídliště Letňany je stabilizovaná obytná lokalita s modernistickým typem struktury. Z důvodu ochrany zahušťování sídlišť MPP vymezuje regulativ "Park ve volné zástavbě". Dle textové části odůvodnění MPP má tato plocha zůstat veřejně přístupná a nezastavitelná. Dle krycího listu lokality je základním cílem navržených regulativů zachování prostorového uspořádání území. Na základě výše uvedeného je tedy v MPP zajištěna dostatečná ochrana proti nekoncepčnímu zahušťování zástavby.

Ochrana zelených ploch uvnitř zástavby je právě zajištěna Parkem ve volné zástavbě, jehož základní vlastností je prostupnost. Parkem ve volné zástavbě je vymezen prostor parku, tedy nestavební část stavebního bloku, která je veřejně přístupná.

Koncepce zelené infrastruktury v měřítku Metropolitního plánu vychází ze širších územních souvislostí a vzájemných vztahů v území tak, aby byl zachován přírodní, rekreační i kompoziční charakter městské krajiny. Ulice Jančova spadá do stabilizované plochy, ve které se dle současného stavu ani dle dosavadního ÚP SÚ park nenachází. Vymezením parku by došlo k zjevnému rozporu s právní kontinuitou ÚP SÚ.

Návrh MPP vymezuje park ve volné zástavbě jako část stavebního bloku výhradně v modernistických strukturách, určenou převážně k nestavebním účelům, za podmínky zachování charakteru modernistické struktury. Možnost nové zástavby je omezena samotným nástrojem parku ve volné zástavbě. Stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami. Na základě výsledků veřejného projednání bylo rozšířeno znění čl. 94 textové části o přípustnost umísťování nových jiných staveb, budov pro dopravní a technickou infrastrukturu a budov pro obsluhu a údržbu parku ve volné zástavbě doplňující celkovou kompozici a koncepci dané modernistické struktury, pokud nejsou v rozporu s cílovým charakterem lokality a s primárně nezastavěným charakterem parku ve volné zástavbě, umísťování nových budov nad rámec výše uvedeného zůstává i nadále nepřipustné.

Metropolitní plán stanovuje, ve kterých částech modernistických struktur je výstavba možná, a naopak vymezuje prostor parku ve volné zástavbě, tedy část stavebního bloku, která je v principu nestavební a je veřejně přístupná. Aby mohla být tato regulace zavedena a zároveň neohrožovala změny dokončených staveb nebo jejich nahrazení novými, je umožněno plochu stávající budovy zvětšit, a to maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě. Typicky jde o přístavbu výtahu, lodžii, úpravu fasády apod. nebo nahrazení nevyužívané budovy. Vzhledem k vlastnické struktuře parků ve volné zástavbě (cca 85 % pod kontrolou HMP, většina zbytku pod kontrolou vlastníků/spoluvlastníků okolních budov) se nepředpokládá, že by docházelo k nevhodným úpravám parků ve volné zástavbě v míře, která by opodstatňovala úpravu regulativu z hlediska zvýšení jeho přísnosti. Navíc u velké části případů zde brání rozšiřování budov už to, že pozemky obklopující stávající budovy jsou většinou v jiném vlastnictví než tyto budovy. Vzhledem k jednotlivým podílům ploch parků ve volné zástavbě a ploch přilehlých budov a reálně očekávatelné míře využití tohoto ustanovení dospěl pořizovatel k závěru, že obavy podatele nejsou opodstatněné natolik, aby vedly k další úpravě regulativů.

Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v ÚP SÚ ekvivalent. Návrh MPP, i s ustanovením v odst. 3, 4 a 5, výrazně zpřísňuje ochranu stávajícího charakteru těchto území, tj. nezastavitelnost zeleně na sídlištích. Díky tomu přímo zabraňuje nežádoucímu zahušťování

sídlišť, kterému stávající právní stav dle ÚP SÚ nijak nečelil. ÚP SÚ totiž v naprosté většině těchto území zástavbu nijak neomezoval. Převážná část ploch vymezených nově jako park ve volné zástavbě v návrhu MPP je v ÚP SÚ součástí zastavitelných ploch, zpravidla OB a OV. Neomezuje tudíž nikterak ani úpravy stávajících budov. Konkrétně v ÚP SÚ se jedná o plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou zastavitelné (výkres č. 4), a zároveň se jedná o zastavitelné území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod.

ÚP SÚ v těchto plochách připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci. Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury díky přísným regulativům PVZ mnohem důsledněji než ÚP SÚ. Pořizovatel z výše uvedených důvodů setrvává na své správné úvaze, že navržené regulativy PVZ již z hlediska veřejných zájmů nelze dále zpřísňovat.

Námítka

ID 3025110

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 551

Podatel | **KOZLÍČEK JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZXIXT

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2b739cwq

Lokalita | 349

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Námítka proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy – navýšení podlažnosti v lokalitě mezi ulicemi Pod Pekařkou a Nad Cihelnou, konkrétně pak na pozemku parc. č. 1342/1 v k. ú. Podolí.

Nesouhlasím s navýšením podlažnosti na výše uvedené lokalitě, jak je navrženo v aktuální verzi Metropolitního plánu, a podávám tímto proti němu námítku. Žádám, aby byla zachována původní regulace podlažnosti odpovídající charakteru stávající zástavby.

Odůvodnění

Navýšení podlažnosti v předmětné oblasti považuji za nevhodné zejména z následujících důvodů:

1. Disproporce nové výstavby vůči stávající zástavbě

Navrhované zvýšení podlažnosti je v rozporu s urbanistickým charakterem lokality, která je tvořena převážně nízkopodlažními obytnými objekty. Výrazné navýšení výškové hladiny by narušilo harmonii prostředí, siluetu čtvrti a vedlo k nevratné změně jejího měřítka.

1. Snížení kvality bydlení a pohody obyvatel

Podle judikatury Nejvyššího správního soudu je „pohoda bydlení“ souhrnem faktorů, které zajišťují zdravé a klidné bydlení, včetně dostatečného oslunění, výhledu, odstupových vzdáleností, nízké hladiny hluku a zachování soukromí (podrobněji viz například zde <https://www.davidzahumensky.cz/2022/09/18/co-kdyz-ma-nova-vystavba-dopad-na-vasi-pohodu-bydleni>). Navýšení podlažnosti

povede k zastínění sousedních nemovitostí, omezení výhledu, zvýšení dopravní zátěže a hluku, což představuje zásah do kvality prostředí a pohody bydlení v rozporu s principem přiměřenosti ve vztahu k poměrům dané lokality.

1. Nedostatečná infrastruktura a občanská vybavenost

Zvýšení kapacity zástavby bez současného garantování odpovídající veřejné infrastruktury (dopravní obslužnost, školská zařízení, zdravotní péče, zeleň atp.) povede k přetížení stávajících kapacit a zhoršení životních podmínek obyvatel. Tento problém byl opakovaně projednáván i na úrovni městských částí hlavního města v rámci připomínkování Metropolitního plánu.

1. Rozpor s deklarovanými cíli ochrany charakteru města

Metropolitní plán deklaruje ochranu hodnotných lokalit, a to včetně výhledů a zachování přírodních prvků. Navýšení podlažnosti v této oblasti je v přímém rozporu s těmito cíli, neboť povede k vizuálnímu a funkčnímu znehodnocení prostředí. Metropolitní plán si novými pravidly výškové regulace klade za cíl mimo jiné odstranění „zubů“ na siluetách pražských částí (<https://publico.cz/cesko/metropolitni-plan-praha-byty-okruzni-tramvaj>), s čímž je ovšem navržena změna podlažnosti v dané lokalitě v příkrém rozporu. Sám Metropolitní plán v čl. 98 odst. 2 písm. a) uvádí, že „*vestabilizovaných plochách je nutné přihlídnout k výšce okolní zástavby a k územní studii*“, což se však podle mého názoru v daném případě nestalo.

příloha LV

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace je v souladu s okolní zástavbou, kde se již nacházejí budovy o výšce 4 RNP. Rozmezí podlažnosti 4 znamená 2–4 RNP, což odpovídá reálnému stavu. MPP vymezením území jako stabilizovaného podporuje a chrání posilování a respektování stávajícího charakteru území.

Z hlediska požadavku na snížení výškové regulace levého čtverce se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní

a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz?usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v?udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025141

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 552

Podatel | **PLEŠÁKOVÁ PETRA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03OWM

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2bv5fkz

Lokalita | 396, 976

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | NÁMITKA k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy - k.ú.

Modřany , poz. 2053/1

Vyjádření

Pozemek parc. č. 2053/1 v k. ú. Modřany se nachází v bezprostřední návaznosti na nezastavitelnou transformační plochu 413/976/9105 v lokalitě Údolí Libušského a Cholupického potoka. Návrh Metropolitního plánu tuto sousední plochu vymezuje jako přírodní lokalitu s cílovou charakteristikou **ovocný sad a zahrada** a v mapové části je označena zelenými svislými čarami jako plocha, která může projít krajinářskou a ekologickou proměnou. Pozemek 2053/1 sdílí stejné krajinné a funkční vazby, obdobný přírodní charakter (trvalý travní porost) a své umístění i funkce předurčují jeho začlenění do této transformační plochy. Připojení pozemku k této lokalitě by umožnilo sjednocené plánování údržby, ekologických zásahů a dlouhodobého krajinářského využití v souladu s navrhovanou charakteristikou území.

Odůvodnění

NÁMITKA k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy

Podávající:

Adresa:

Pozemek: parc. č. 2053/1, k. ú. Modřany

Datum: 3. 12. 2025

NámítkaTímto podávám námítku k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy ve vztahu k pozemku parc. č. 2053/1 v katastrálním území Modřany, který je dle katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost.

Žádám, aby byl tento pozemek připojen k navrhované transformační ploše 413/976/9105, která přímo sousedí s předmětným pozemkem (viz mapový výřez níže). Současné vymezení v návrhu Metropolitního plánu neodpovídá logickému funkčnímu ani prostorovému uspořádání území.

Zdůvodnění námítky1. Funkční provázanost s transformační plochou 413/976/9105

2. Pozemek bezprostředně navazuje na transformační plochu a tvoří její přirozené prostorové doplnění. Zařazení mimo transformaci je neodůvodněně nelogické a narušuje kompaktnost řešeného území.

3.

4. Soulad s charakterem okolí

5. Okolní plochy jsou určeny k transformaci území. Zařazení pozemku jako plochy bez rozvojového potenciálu je v rozporu s urbanistickými vazbami a nevyužívá jeho územní potenciál.

6.

7. Vytyčení hranice transformační plochy je nekonzistentní

8. Stávající návrh ponechává pozemek izolovaně mezi transformovanými plochami, což vytváří nelogické hranice a komplikuje případný budoucí management území.

9.

10. Plocha je urbanisticky významná pro doplnění celku

11. Zapojení pozemku do transformační plochy povede k lépe organizovanému a funkčně provázanému využití území.

12.

Návrh řešení

Navrhuji, aby pozemek parc. č. 2053/1 byl začleněn do transformační plochy 413/976/9105, případně aby byla

provedena její úprava tak, aby hranice transformační plochy zohledňovala reálné prostorové vztahy.

Dokladová přílohaNíže je vložen mapový výřez z návrhu Metropolitního plánu, na němž je vyznačen pozemek 2053/1 (v červené obrysové značce) a jeho poloha vůči transformační ploše 413/976/9105.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V bezprostřední návaznosti na dotčený pozemek byla nově vymezena nezastavitelná transformační plocha 413/976/9105 v lokalitě 976 / Údolí Libušského a Cholupického potoka. Cílová charakteristika plochy: ovocný sad a zahrada.

Plocha transformace byla koncepčně prověřena a pozemek požadavku do ní nebyl přiřazen. Pozemek se nachází v nezastavitelné přírodní lokalitě. Možnosti využití této plochy jsou uvedeny v čl. 66 textové části Metropolitního plánu. Současně platí že v plochách otevřené krajiny jsou změny podrobnějšího strukturálního členění přípustné v souladu s čl. 108 textové části Metropolitního plánu,

Co se týče požadavku na změnu využití pozemku a jeho přeřazení do přírodní transformační plochy, pořizovatel konstatuje, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání (viz níže).

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek

byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025145

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 555

Podatel | **ŤUPA LUKÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQRTRLY

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2dysz3q9

Lokalita | 200

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | podlažnost

Vyjádření

Dobrý den,

rád bych vznesl námítku na narhovanou výšku 3 nadzemních podlaží zástavby v zóně 411/200/2170 (05) 35x3,0 a 411/200/2130 (05) 35x3,0 v Praze 10 Malešice, kde v nejbližším širším okolí je dvoupodlažní zástavba. V současném územním plánu je tato lokalita stabilizovaná bez kódu míry využití území a neměly by se tyto lokality zastavovat dominantami jak výškovými, tak i dominantami jiných parametrů. Na pozemku parc.č. 625/51, k.ú. Malešice je připravovaný projekt bytových domů, který nemá v této lokalitě rodinných domů obdoby. Prosím o úpravu Metropolitního plánu na těchto výše zmíněných lokalitách byla maximální hladina nadzemních podlaží jen DVOUPODLAŽNÍ a funkce jen rodinných domů a ne velkokapacitních bytových.

Jsem také vlastník pozemku parc.č. 625/153, k.ú. Malešice, kterého se dotýká stavební záměr na výše uvedeném zmíněném pozemku.

Děkuji

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Stanovení výškové regulace v rozvojových plochách v návrhu MPP vychází z celkové urbanistické koncepce rozvoje hl. m. Prahy a z prostorových vztahů v širším území. Navržená výšková regulace respektuje měřítko okolní zástavby, městské i krajinné dominanty a kompoziční zásady stanovené koncepcí prostorového uspořádání.

ÚP SÚ HMP vymezuje v dotčené oblasti nejen stabilizované území, ale částečně i plochu se stanovenou mírou využití, s kódem D. Současně se zde nachází kombinace 2-3 podlažní zástavby převážně rodinných domů. S ohledem na typ struktury se jedná o vesnickou strukturu, která musí být při umisťování záměru respektována. Vesnickou strukturu zpravidla tvoří jádro bývalého samostatného sídla, které se formovalo podél historické cesty anebo okolo návsi na křížení cest, na které často navazuje novější zástavba tvořená převážně samostatnými budovami ve vlastních zahradách. Zástavba je typicky nízkopodlažní.

Výšková regulace je v daném místě nastavena adekvátně s ohledem na kontinuitu ÚP SÚ HMP, charakter území včetně jeho struktury, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP. Metropolitní plán nestanovuje konkrétní typologii zástavby (rodinný dům/bytový dům) vzhledem k tomu, že je pod jeho podrobností (měřítko územního plánu je 1:10 000).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz?usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v?udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP)

návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025146

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 556

Podatel | **SEIMLOVÁ ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03POJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2e9m8fy2

Lokalita | 529

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Snížení výškové regulace v Barrandově.

Vyjádření

Požaduji výškovou regulaci obytné plochy snížit na 13 podlaží.

Odůvodnění

Dle ÚAP (územně analytické podklady) se jedná o modernistickou strukturu, která má tyto parametry:

Číslo lokality: 529**Název lokality:** Sídliště Barrandov**Typ struktury:** modernistická struktura**Převládající využití:** obytná**Zastavěnost:** zastavěná**Procento zastavěné plochy:** 14,482622**Index využití:** 0,75296**Typická podlažnost (nejvíce zastoupená dle zastavěné plochy):** 8**Minimální podlažnost:** 1**Maximální podlažnost:** 13

V této lokalitě je zde stanovena maximální podlažnost 13 podlaží. Většina okolních budov má maximální podlažnost 12 podlaží až na jednu budovu, která má 15 podlaží. Ve stabilizovaném území je vhodné odvodit výškovou hladinu z převažujícího charakteru okolní zástavby. V zastavitelné stabilizované ploše je nutné přihlédnout ke stávajícímu charakteru území, proto trvám na snížení maximální podlažnosti z 21 podlaží na 13 podlaží.

Dle textové části MPP krycího listu Modernistická struktura (7), článku 98 je stanoveno:

"(1) Každé ploše výškové regulace (čtverci) je přiřazeno rozmezí podlažností, které určuje rozsah možného maximálního počtu RNP pro zástavbu. Minimální výška zástavby se nestanovuje."

(2) V rámci stavebních bloků je přípustné umísťovat budovy s maximálním počtem RNP v rámci rozmezí podlažnosti. Při stanovení konkrétního počtu RNP:

a) ve stabilizovaných plochách je nutné přihlídnout k výšce okolní zástavby a k územní studii,"

Navrhovaná maximální podlažnost vůbec nepřihlíží k výškách okolní zástavby, proto požadují snížení maximální podlažnosti z 21 podlaží na 13 podlaží.

Podávám námitku, jelikož jsem vlastníkem nemovitosti v ulici Tréglova 795/2, kde mám trvalé bydliště a kde bydlím. Současný stav sídliště Barrandov je velmi neutěšený. Veřejná prostranství jsou ve velmi špatném stavu, velké parkovací plochy bez zeleně, hlučné okolí a mnoho dalších nefungujících věcí... Je nutné navrhovanou zástavbou navázat na současný charakter Barrandova včetně podlažnosti, aby se z Barrandova stala konzistentní čtvrť.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Dané území je v MPP vymezeno jako transformační plocha, nikoliv jako plocha stabilizovaná. V transformačních plochách nemusí být výšková regulace odvozena od okolní zástavby. Cílem regulativů v MPP je urbanisticky akcentovat výšku zástavby na křížení ulic K Barrandovu a Lamačova a vytvořit zde podmínky pro dotvoření polyfunkční městské čtvrti. Tím bude dotvořena kompozice modernistické struktury podél ulice Lamačova výškovými domy.

Lokalita má potenciál vytvořit uliční frontu významné páteřní komunikaci ulici K Barrandovu a dotvořit plnohodnotné smíšené obytné území s kvalitními pobytovými a rekreačními veřejnými prostory. Jedná se o plochy, kde je na převážně městských pozemcích prověřena kapacitnější polyfunkční zástavba s potenciálem saturovat potřeby širšího území za účelem upravit funkčně fragmentované území na plochy logicky využitelné a zastavitelné pro doplnění stávající zástavby, která měla díky původní parcelaci a označení ploch urbanisticky nejednoznačnou koncepci.

Pro uvedenou změnu byla zadána a následně vypracována urbanistická studie, ve které je předloženo budoucí koncepční řešení území ve vazbě na celou lokalitu – návrh možného doplnění zástavby, včetně komunikačního řešení, veřejných a vegetačních ploch, při ponechání území pro veřejné vybavení a školní areál. MPP vytváří podmínky pro realizaci této polyfunkční městské čtvrti.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Námítka

ID 3025147

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 557

Podatel | **MUDr. Štěpán Gála**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTWZ9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2e9wqpxx

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka - Vokovice

Vyjádření

Námítka k návrhu UP hl.m.Prahy (MPP)

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní část podání. Požadavek podatele je uveden v rámci ID 3025148 včetně příslušného vypořádání.

Námítka

ID 3025148

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 557

Podatel | **MUDr. Štěpán Gála**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTWZ9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2e9wqpxx

Lokalita | 327, 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

Námítka k návrhu UP hl.m.Prahy - MPP

Odůvodnění**VĚC: Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy
(Metropolitního plánu)**

K návrhu **Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)** vznáším tuto **námítku**, a to ve vztahu k ulici (komunikaci) Na Krutci (Praha 6), a to v její části od ulice Na Křídle do ulice Horoměřická (území dotčené námítkou):

Vzhledem k dále uvedenému žádám, aby v Metropolitním plánu nebyla ulice (komunikace) Na Krutci v její části od ulice Na Křídle do ulice Horoměřická vedena jako významná místní komunikace (stav), ale měla by být v Metropolitním plánu vyznačena jako vybraná síť cest v městských parcích.

Odůvodnění námítky:

V návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu), zveřejněném dne 20. 10. 2025, je ulice Na Krutci v její části od ulice Na Křídle do ulice Horoměřická vyznačena (výkres infrastruktury Z03) jako významná místní komunikace (stav). Uvedené však neodpovídá současnému právnímu ani žádoucímu budoucímu právnímu a faktickému stavu.

Stavba komunikace Na Krutci (stavební úpravy umožňující užívání této ulice pro průjezd vozidel) není (v „lesním“ úseku této ulice, tj. od ulice Horoměřická k ulici Na Křídle) umístěna, povolena ani zkolaudována.

Jelikož daná komunikace není povolena ani zkolaudována, neměla by na ní (v uvedeném úseku) být vedena žádná automobilová doprava a neměla by být vedena jak stávající místní komunikace (natož významná).

Mělo by se tedy jednat o slepou ulici (s koncem v ulici Na Křídle), dále k ulici Horoměřická by se mělo jednat již jen o cestu v městském parku.

Je třeba připomenout, že se v uvedeném úseku ulice Na Krutci nachází v lesních porostech přírodního parku (dříve oblast klidu) Šárka – Lysolaje, kde je zcela nežádoucí vedení tranzitní automobilové dopravy. V návrhu Metropolitního plánu se jedná o metropolitní park 123/965/2220 Údolí Šáreckého potoka (zároveň se zde nachází nadregionální biokoridor 500/-/1546), tj. jedná se o území, kde je zcela nežádoucí vedení tranzitní automobilové dopravy.

Je třeba připomenout, že původně se jednalo o (pro automobilovou dopravu) neprůjezdnou lesní cestu, teprve následnou (avšak nepovolenou) stavební činností byla tato komunikace uvedena do současné podoby (nyní se jedná se o vyasfaltovanou komunikaci s asfaltem po celé šířce vozovky), která umožňuje užívání ulice Na Krutci nadměrnou průjezdnou dopravou obytnou oblastí Vokovic.

V důsledku nepovoleného provozu na úseku ulice Na Krutci mezi ulicí Na Křídle a Horoměřická se jedná o „zkratku“ mezi ulicí Horoměřická a Evropská, kdy jsou však vytvářeny dopravní kongesce, a to v obytných čtvrtích Vokovic směrem na Evropskou ulici. Zároveň jsou rodinné domy a byty obyvatel Vokovic podél ulice Na Krutci obtěžovány hlukem nejen nepřiměřeným, ale i z veřejnoprávního hlediska nadlimitním.

Uvedené je doloženo Protokolem o autorizovaném měření hluku č. 32G2V04_2018, vyhotoveným Ing. Petrem Jurtinem – Ametris – laboratoř faktorů prostředí, dne 3. 5. 2018, dokládající, že hluk z automobilové dopravy v ulici Na Krutci přesahuje limity stanovené v hygienických předpisech. Vzhledem k překročení nejvýše přípustných hlukových limitů je v tomto území překročeno únosné zatížení území (§ 5 zákona č. 17/1992 Sb.), neboť je překročena přípustná míra zatěžování hlukem stanovená hlukovými limity, a to způsobem ohrožujícím zdraví a životní prostředí obyvatel. Jestliže jsou tedy v území překročeny limity pro hluk, nemůže být úředním aktem (zde územním plánem, který má regulovat využití území) potvrzeno vedení automobilové dopravy mezi ulicí Horoměřická a Evropská ulicí Na Krutci, naopak by mělo být dbáno toho, aby tranzitní automobilová doprava rezidenčními oblastmi Vokovic (ulicí Na Krutci) vedena nebyla.

Návrh Metropolitního plánu jde tedy zde zcela protisměrně s tím, co je úkolem územního plánování, tj. střety v území odstraňovat, nikoli je naopak prohlubovat. Jak již bylo uvedeno, dle § 18 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. má územní plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území a pro příznivé životní prostředí, a to mj. na základě konkretizace ochrany veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních předpisů. Dle § 19 odst. 1 písm. c) a m) zákona č. 183/2006 Sb. je úkolem územního plánování též prověřování a posuzování potřeb změn v území, veřejného zájmu na jejich provedení, jejich přínosů, problémů, rizik s ohledem například na veřejné zdraví a životní prostředí, jakož i vytváření podmínek pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Navrhované potvrzení stávajícího (protiprávního) stavu by vedlo k rozporu územního plánu s výše uvedenými ustanoveními stavebního zákona i dalších právních předpisů.

Přivedení tranzitní automobilové dopravy do rezidenční oblasti Vokovic (navíc po nepovolené a nezakladované komunikaci!) působí též zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí ve Vokovicích – bytů a domů a pozemků, včetně zásahu do mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem, kdy se jedná o zahlcení automobilovou dopravou se všemi jejími negativními důsledky na lidské zdraví a pohodu bydlení (hluk, znečišťující látky apod.). V návrhu Metropolitního plánu vyznačená významná místní komunikace (stav) by působila podstatné narušení prostředí, v němž se nacházejí mé níže uvedené nemovitosti, což působí přímé dotčení mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem, jakož i narušení kvality prostředí těchto mých nemovitostí a možnosti jejich nerušeného užívání a snížení jejich hodnoty.

Zde se jedná o klidnou rezidenční (obytnou) čtvrť, přímo přiléhající k lesním pozemkům v přírodním parku Šárka – Lysolaje. V daném případě by tedy mělo jít o lokalitu obytnou, klidnou a tichou, nikoli o lokalitu zatěžovanou tranzitní automobilovou dopravou.

Není-li zde dán žádný ústavně legitimní a o zákonný cíl opřený důvod pro zásah do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí, potom tato absence legitimního cíle též vylučuje splnění dalších podmínek omezení vlastnického práva, tj. podmínku minimalizace zásahu a dodržení zásady subsidiarity, resp. ve vztahu k předmětnému omezení již zásada subsidiarity a minimalizace zásahu není dodržena. Vzhledem k uvedenému by se v případě potvrzení dané komunikace jako významné místní komunikace (navíc komunikace nepovolené a nezakladované) jednalo zásah rozporný se zásadou přiměřenosti (proporcionality), což působí nepřipustné porušení ochrany vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí a jejich pokojného užívání dle čl. 11 odst. 1 Listiny

základních práv a svobod a čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.

Vzhledem k výše uvedenému žádám, aby v Metropolitním plánu nebyla ulice (komunikace) Na Krutci, a to v její části od ulice Na Křídle do ulice Horoměřická, vedena jako významná místní komunikace (stav), ale jako vybraná síť cest v městských parcích.

Příloha: - Protokol o autorizovaném měření hluku č. 32G2V04_2018, vyhotovený Ing. Petrem Jurtinem – Ametris – laboratoř faktorů prostředí, dne 3. 5. 2018

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že vymezení stávajících komunikací Na Krutci a Vokovická jako součást vybrané komunikační sítě je součástí ucelené dopravní koncepce, vymezena je ucelená a propojená síť základní dopravní obsluhy území. Smyslem dopravního propojení Vokovic s ulicí Horoměřickou je zajistit napojení z více stran, aby nevznikla neprůjezdná a od okolního města odříznutá čtvrť a aby bylo možné v případě mimořádných událostí a rekonstrukcí v takovém území zajistit objízdné trasy. Samotné vymezení stávající komunikace v grafické části nicméně nepředjímá její dopravní režim, uspořádání nebo dopravní zátěž. Metropolitní plán nenavrhuje přestavbu ani žádné rozšíření těchto ulic, které by nicméně v souladu s obecnou regulací bylo přípustné. Vymezení ulic Na Krutci a Vokovická jako součást vybrané komunikační sítě je součástí návrhu Metropolitního plánu od jeho první verze a navazuje na starší dokumentace (například na Koncept územního plánu z roku 2009).

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025150

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 559

Podatel | **Bytové družstvo Vavřenova 1141**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVYR9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2eh896bg

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Připomínka k Metropolitnímu plánu

Vyjádření

Podáváme připomínku k Metropolitnímu plánu.

Pozn. pořizovatele: Připomínky jsou vloženy jako součást PID MHMPXPQZVYR9.

Odůvodnění

Připomínky jsou obsaženy v přiloženém souboru.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní část podání. Požadavky podatele jsou uvedeny v rámci ID 3035407 až 3035423 (PID MHMPXPQZVYR9) včetně příslušného vypořádání.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námítku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námítce.

Námítka

ID 3035407

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 559

Podatel | **Bytové družstvo Vavřenova 1141**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVYR9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2eh896bg

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Ochrana modernistického města 1

Vyjádření

Požadujeme nutnou revizi vymezení veřejné vybavenosti a její skutečné navržení na základě využití metodických příruček, např. Ministerstva pro místní rozvoj (Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury; Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch), nebo jiného takového odborného dokumentu, který by obhájil samotný návrh.

Požadujeme přepracování návrhu Metropolitního plánu, kde bude prokázáno, že stabilizovaná či navrhovaná síť základní vybavenosti je dostačující. Toto nyní není možné na základě zveřejněného posoudit, návrh je tak nepřezkoumatelný.

Odůvodnění

Ochrana modernistického města - Metropolitní plán je vnitřně rozporným dokumentem s ohledem na ochranu modernistické zástavby vystavěné v rámci města.

V rámci článku 1 je popisováno, jak stanovuje celkovou koncepci a strukturu doplňuje infrastrukturou, vše je patrné z výkresů.

(3) Metropolitní plán stanovuje celkovou koncepci a z ní vyplývající příslušné regulativy pro celé správní území Prahy, a to v hlavním výkresu struktury a v hlavním výkresu infrastruktury v měřítku 1:10 000 odpovídajícím rozsahu řešeného území a podrobnosti dokumentace.

Dále je toto více rozvíjeno v článku 9, kde je představeno jeho základních 10 tezí.

(1) Základem koncepce Metropolitního plánu jsou čtyři principy definované jako návrat ke středu, vrstvené město, stabilita prostředí, potenciál a nové možnosti. Tyto principy jsou rozvedeny v deseti tezích popsanych podrobně v čl. 10. Základní teze určují ochranu

stávajících historických (kulturních) a krajinných (přírodních) hodnot a vytvářejí podmínky pro jejich vyvážený rozvoj (pojímaný jako zlepšování stavu) a pro vznik hodnot nových.

Tyto koncepce jsou následně podrobně rozváděny v článku 10 a k modernistickému městu je zde možné se dočíst toto:

(3) Modernistické město

Metropolitní plán respektuje modernistickou zástavbu sídlišť jako nedílnou součást dnešního města. I v těchto částech města podporuje odlišnost a autonomii jednotlivých lokalit, umožňuje vkládání nových vrstev zástavby a městského života do otevřených struktur sídlišť.

Metropolitní plán respektuje původní koncepce modernistického města. Ve strukturách sídlišť vymezuje park ve volné zástavbě jako klíčovou část návrhu modernistického města.

Ještě více podrobně je toto následně definováno v článku 47, který popisuje samotnou strukturu.

Modernistickou strukturou je urbánní struktura rozsáhlých stavebních bloků modernistické zástavby (včetně areálů veřejné vybavenosti) umístěné v parku ve volné zástavbě.

V lokalitě nebo ploše modernistické struktury jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:

uliční čára zpravidla není určena, stavební čára je zpravidla volná, nezastavěná část stavebních bloků je parkem ve volné zástavbě, výškové uspořádání je ustálené, má zpravidla dvě úrovně, vyšší zástavba solitérů je doplněna nižšími uzavřenými areály veřejné vybavenosti vymezenými dle čl. 146 a 149.

Tato základní teze je však samotným návrhem regulativů a faktickým "vyjádřením" koncepce porušována. Vše je možné si popsat na konkrétním příkladě sídliště Horních Měcholup. Není to však problém pouze vnímání tohoto jednoho sídliště, ale jedná se o problém, který Metropolitní plán zavádí pro všechny lokality, které jsou charakterizovány modernistickou zástavbou.

Smyslem modernistické zástavby bylo umožnit lidem "bydlení v zeleni", kde bude dostatečně zajištěna veřejná vybavenost. Tam kde byla sídliště dobudována a celková koncepce byla naplněna, a Horní Měcholupy je možné nazvat jako jedno z takových sídlišť, se toto ukázalo jako model fungující splňující i nároky 21. století. Toto potvrzuje v některých svých částech i Metropolitní plán, aby se však následně sám se sebou dostával do střetu. V samotném článku 34, který se týká koncepce veřejné vybavenosti hovoří o plnění nároků na zvyšování kvality života a odkazuje se na definici Evy Heřmanové.

Veřejná vybavenost zahrnuje stavby, zařízení a pozemky občanského vybavení podle § 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 stavebního zákona a stavby, zařízení a pozemky pro obchody a služby. Veřejná vybavenost se v území vymezuje plochami, liniemi nebo body.

Koncepce veřejné vybavenosti je založena na pokrytí města službami tak, aby byly splněny současné nároky na zvyšování kvality života. Pro naplnění celkové koncepce je veřejná vybavenost rozdělena na komerční, občanskou a rekreační.

Metropolitní plán vymezuje základní síť stávající vybavenosti určenou k ochraně a pro doplnění jednotlivých systémů stanovuje požadavky k zajištění budoucích nároků.

Citace Eva Heřmanová: Objektivní a subjektivní faktory – Zatímco objektivní faktory (např. ekonomická situace, přístup k veřejným službám, životní prostředí) hrají roli v kvalitě života, subjektivní hodnocení jednotlivců – jak sami vnímají svou životní situaci – je stejně důležité.

Na celém území sídliště Horních Měcholup však není žádná nová vybavenost koncepčně vymezována. Slovy Metropolitního plánu není vymezována žádná nová veřejná vybavenost, která má stabilizovat základní síť. A to ani přesto, že vymezuje nové zastavitelné plochy a v již dnes vymezených plochách zvyšuje zastavitelnou kapacitu. Tyto oba kroky společně povedou k dalšímu enormnímu nárustu počtu obyvatel v sídlišti, které má veřejnou vybavenost na samé hraně své kapacity, ne-li z důvodu svého nevhodného doplňování v posledních dvaceti letech za její hranou. Zároveň je pravděpodobně zde zcela cíleně opomíjeno i vlastní stáří sídliště, kde nyní dochází ke generační obměně a na místo původních obyvatel přicházejí nyní jejich vnuci a vnučky, stejně tak jako to, že do po smrti původních obyvatel bytů se stěhují mladé rodiny. Jelikož za současné situace pouze tyto byty na sídlištích svojí velikostí a cenovou dostupností jsou pro tyto mladé rodiny na reálně dosažitelné. Naopak je zde navíc zcela logicky dříve vymezené veřejná vybavenost k ochraně nepochopitelně rušena.

Pokud tedy není základní síť veřejné vybavenosti vyjádřena v grafické části, jak Metropolitní plán tvrdí,

(5) Koncepce veřejné vybavenosti je vyjádřena v grafické části Z 02 a Z 03.

je nutně Metropolitní plán v rozporu sám ze sebou. Požadujeme nutnou revizi vymezení veřejné vybavenosti a její skutečné navržení na základě využití metodických příruček, např. Ministerstva pro místní rozvoj (Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury; Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch), nebo jiného takového odborného dokumentu, který by obhájil samotný návrh. Toto je jedním základní požadavků, které jsou na zpracovatele kladeny. Není-li možné toto prokázat, není možné fakticky ani rozporovat tvrzení připomínkových, které se zakládá na vlastní letité zkušenosti. Dle této zkušenosti je jediným cílem pořízení tohoto plánu navýšení zisků některých zájmových skupin. Tyto pouze finančními zisky vedené zásahy následně vedou k poklesu kvality života obyvatel sídliště, což je v rozporu s tvrzením v článku 34. Dle faktického zveřejněného návrhu lze tvrdit, že Metropolitní plán na území sídliště Horní Měcholupy a v podstatě celého území Prahy 15 fakticky rezignuje na vymezování veřejné vybavenosti, což je zcela neakceptovatelné. Toto není možné nechat osudu, zda bude nebo nebude doplněna školka či škola nebo poliklinika, když se nacházím v prostředí se stabilizovanou strukturou a celkem na základě návrhu dobře

odhadnutelným počtem nárůstu obyvatel. Někdy někde navržená parametrická regulace nevymezení základní sítě nemůže nahradit. Požadujeme přepracování návrhu Metropolitního plánu s ohledem na výše řešené, kde bude prokázáno, že stabilizovaná či navrhovaná síť základní vybavenosti je dostačující. Toto nyní není možné na základě zveřejněného posoudit, návrh je tak nepřezkoumatelný.

Analogická situace je i v lokalitě Sídliště Novodvorská, kde se rozvíjí charakteristické prvky, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality. Pojem rozvíjení není v územně plánovací dokumentaci specifikován, proto je možné jej vykládat i ve vztahu k novým kapacitám bydlení se kterým naprosto nesouhlasíme, neboť již v současnosti není lokalita zabezpečena jak po stránce kapacit občanské vybavenosti a parkováním, kdy plochy historicky sloužící pro dopravu v klidu pro uživatele sídliště (např. při ulici Vavřenova a Na Výspě) ustoupily nové bytové výstavbě. Postupem času dochází k další realizaci nových bytových projektů při ulici Údolní, které katastrofální parkovací situaci a nedostupnost veřejných služeb ještě zhorší. Proto možnost dalších dostaveb, ani transformačních ploch za účelem navyšování kapacit bydlení je v území neúnosná.

Vztah zástavby a veřejných prostranství v lokalitě Sídliště Novodvorský MPL nestabilizuje, naopak jej svým přístupem trvale a umožňuje zhoršit. Již v současnosti není kapacita místní občanské vybavenosti, především škol, školek i zdravotních institucí. Parkovací prostory, které byly historicky svázány s kapacitami parkování nakonfigurovaného pro zdejší sídliště ustoupilo nové bytové výstavbě a v současnosti dochází k jejímu dalšímu zahušťování, přestože není kde v okolí zaparkovat. Je nutné vnímat širší kontext vazeb, kdy jediné, co v území vzniká, je zahušťování bytové výstavby, díky které mizí veřejná zeleň, zanikají veřejná prostranství a místa k setkávání místních obyvatel a nedostatečné prostory pro parkování tak dosáhla mez únosnosti již nyní.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel posoudil námitku, v níž podatel namítá, že návrh Metropolitního plánu nedostatečně vymezuje veřejnou vybavenost, neprokazuje dostatečnost stabilizované či navrhované sítě základní vybavenosti, a je proto nepřezkoumatelný. Současně podatel požaduje revizi vymezení veřejné vybavenosti s využitím metodických podkladů, zejména standardů dostupnosti veřejné infrastruktury nebo obdobných odborných dokumentů. Pořizovatel dospěl k závěru, že této námítce nelze vyhovět.

Pořizovatel uvádí, že návrh Metropolitního plánu je koncipován jako strukturální územní plán, který stanoví základní koncepci rozvoje území, jeho strukturu, hlavní pravidla využití území a podmínky pro rozvoj veřejné infrastruktury v podrobnosti odpovídající územnímu plánu. Z toho důvodu není jeho účelem podrobně bilančně prokazovat kapacity jednotlivých zařízení veřejné vybavenosti samostatně pro každou jednotlivou lokalitu nebo sídliště v míře, která náleží navazujícím nástrojům plánování a rozhodování v území.

Koncepce veřejné vybavenosti je v návrhu Metropolitního plánu vyjádřena textovou i grafickou částí a je založena na kombinaci ochrany stávající veřejné vybavenosti, vymezení vybraných ploch a staveb veřejné vybavenosti a stanovení podmínek pro její doplňování v návaznosti na skutečný vývoj území. Návrh Metropolitního plánu tedy nevychází z předpokladu, že každá potřeba veřejné vybavenosti musí být vždy a v plném rozsahu vyjádřena samostatným novým plošným vymezením v hlavním výkresu struktury.

K požadavku na využití metodických příruček a odborných dokumentů pořizovatel uvádí, že veřejná vybavenost byla vyhodnocena v odůvodnění návrhu Metropolitního plánu, zejména v kapitole 9 a v příslušných přílohách odůvodnění. Pořizovatel proto nesdílí názor, že by návrh v této části postrádal odborné podklady nebo že by z tohoto důvodu byl bez dalšího nepřezkoumatelný. Skutečnost, že návrh nepřebírá přímo strukturu nebo závěry metodických materiálů uváděných podatelem, sama o sobě neznamená nezákonnost nebo nepřezkoumatelnost návrhu.

K námitce vztahující se k lokalitám modernistické zástavby pořizovatel uvádí, že samotná skutečnost, že podatel nesouhlasí s rozsahem explicitně vymezené nové veřejné vybavenosti nebo s možností doplňování zástavby v těchto lokalitách, bez dalšího neznamená, že je návrh Metropolitního plánu vnitřně rozporný. Návrh Metropolitního plánu pracuje s veřejnou vybaveností jako se součástí celkové koncepce města a s její hierarchií v městském systému, nikoli pouze jako se součtem jednotlivých lokálních požadavků. Podrobnější prověřování potřeb, kapacit a konkrétního umístění jednotlivých zařízení veřejné vybavenosti náleží navazujícím nástrojům plánování a rozhodování v území.

Pořizovatel neshledal důvod ani pro závěr, že by návrh Metropolitního plánu rezignoval na vymežování veřejné vybavenosti. Návrh veřejnou vybavenost řeší způsobem odpovídajícím povaze a podrobnosti územního plánu, a to jak její ochranou, tak vytvářením podmínek pro její další rozvoj. Samotná skutečnost, že podatel považuje navržený rozsah nebo formu regulace veřejné vybavenosti za nedostatečné, bez dalšího neprokazuje nepřezkoumatelnost návrhu.

Pořizovatel proto uzavírá, že námitka není důvodná. Návrh Metropolitního plánu v části veřejné vybavenosti vychází z koncepčního a strukturálního pojetí územního plánu, přičemž vyhodnocení veřejné vybavenosti je obsaženo v jeho odůvodnění a příslušných přílohách. Pořizovatel neshledal důvod pro přepracování návrhu Metropolitního plánu požadovaným způsobem. Z těchto důvodů pořizovatel námitce nevyhověl.

Problematika regulativů stabilizovaného území byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP.

Ve stabilizovaném území návrh MPP nestanovuje míru využití území k zastavění méně konkrétně než ÚP SÚ. Ve zmíněných ustanoveních ÚP SÚ stanovuje, že stabilizovaným územím se rozumí území, v němž územní plán nepředpokládá výrazný rozvoj. Návrh MPP obsahuje obdobnou definici v čl. 70 pouze formulovanou jinými slovy bližšími ostatním regulativům MPP. Dále ÚP SÚ stanovuje, že za přípustné se považuje řešení v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a jako podklad pro rozhodování o struktuře a výšce zástavby odkazuje na ÚAP. Návrh MPP de facto obdobně stanovuje, že míra využití území se odvozuje podle stávající zástavby. Výškovou regulaci navíc návrh MPP stanovuje přímo závaznými regulativy v rámci vlastní regulace, nikoli pouze přihlédnutím k nezávažným ÚAP. Taktéž je tomu z hlediska stanovení požadavku na strukturu, která je určena přímo v závazných regulativech MPP, nikoli pouze přihlédnutím k nezávažným ÚAP.

Kromě toho je návrhem MPP vymezena základní síť veřejných prostranství a případně další omezující podmínky pro zastavění území, kterou ÚP SÚ v takové podrobnosti vůbec nereguloval. V této souvislosti lze z hlediska ochrany stabilizovaného území zmínit i nový nástroj návrhu MPP, kterým je regulativ parku ve volné zástavbě, který ÚP SÚ vůbec neobsahuje, a který upřesňuje a chrání charakter stabilizovaného území na sídlištích — v modernistických strukturách. Obdobně je tomu ve stabilizovaném území s regulativem zahrad, který výslovně požaduje zachování podílu zahrad, což je opět regulativ, který ÚP SÚ nestanovuje.

U záměrů bude proto v rámci posuzování souladu s MPP posuzován soulad se stanoveným typem struktury, výškovou regulací a dalšími vymezenými strukturálními regulativy a regulativy způsobu využití, nadto pak ještě soulad s popisem cílového charakteru lokality. Stanovení míry využití území pomocí výškové regulace, regulace veřejných prostranství, charakteru zástavby a přizpůsobením okolní zástavbě je běžnou formou regulace míry využití ve stabilizovaném území v rámci územního plánování v ČR i v zahraničí a bylo

vyhodnoceno jako účelné a vyvážené z hlediska vážení soukromých a veřejných zájmů.

Pořizovatel na základě výše uvedeného konstatuje, že obavy ohledně přílišného rozvolnění či benevolence rozhodování ve stabilizovaném území, jakož i údajná nejednoznačnost rozhodování ve stabilizovaném území, nejsou oprávněné, neboť je zcela bez pochyby, dle výše uvedeného, že návrh MPP závazně reguluje a chrání stabilizované území výrazně více (přísněji) než ÚP SÚ.

Z důvodu větší jednoznačnosti byly na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání regulativy stabilizovaného území (a malých rozvojových ploch) upraveny a zpřesněny tak, že bylo doplněno odvozování regulativů při posuzování zastavitelnosti z bezprostředního okolí a z územní studie, která slouží jako odborný podklad pro rozhodování v území. Dále již návrh upravován nebyl, neboť textace regulativů byla shledána jako přiměřená a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že návrh MPP odstavcem 3 čl. 74 není v rozporu s § 43 odst. 3 stavebního zákona, neboť návrh MPP nevymezuje a neobsahuje uliční ani stavební čáry (taková podrobnost by příslušela regulačnímu plánu). Ustanovení pouze deklaruje, že zastavitelnost budovami se určuje až v rámci vymezení uličních a stavebních čar, což není úkolem územního plánu, ale probíhá v rámci následných řízení, např. při projednání územní studie či samotném řízení o povolení záměru.

Požadavky ohledně údajného nedostatku veřejné vybavenosti byly prověřeny již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Rozsah vymezené veřejné vybavenosti byl aktualizován na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, požadavků městských částí a dalších připomínkových a námitkových, a také v souvislosti s podrobnějšími analytickými nástroji IPR Praha (Modely rozvoje čtvrtí, Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti). Vymezení ploch veřejné vybavenosti bylo komplexně prověřeno a upraveno, byla revidována celá vrstva v rozsahu území HMP, a to včetně zohlednění právní kontinuity a právního stavu v ÚP SÚ, jakož i pořizovaných změn ÚP SÚ a relevantních územních a podkladových studií. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.112 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

K naplnění koncepce veřejné infrastruktury Metropolitní plán využívá sadu nástrojů: Vymezení plochou, vymezení bodem, vymezení parametrickou regulací, vymezení pomocí celé lokality (pro rozsáhlé areály). Tyto nástroje jsou aplikovány na základě potřebného

rozsahu, typu vybavenosti a stavu prověřování území. Pro zhodnocení dostatku kapacity pro vybavenost je nezbytné uvažovat a bilancovat tyto nástroje dohromady, neboť se jedná o ucelený systém.

Bylo opětovně prověřeno, že Metropolitní plán vymezuje dostatek ploch pro vznik nové občanské vybavenosti i pro ochranu té stávající, byla provedena celková bilance i analýza jednotlivých sektorů. Toto prověření je k dispozici v kapitole č. 9 textové části odůvodnění (k článku 164 Vyhodnocování Metropolitního plánu; Bilance občanské vybavenosti).

Nad rámec explicitně vymezených ploch návrh MPP vytváří nastavení takových podmínek, které usnadňují možnost budování veřejné vybavenosti v celém zastavitelném území (možnost umísťování veřejné vybavenosti ve všech obytných a produkčních plochách).

Regulativním vymezením vybavenosti v územním plánu však nelze garantovat všechny podmínky k její realizaci. Návrh MPP proto nad rámec pasivních nástrojů vytváří předpoklady pro nástroje iniciace, kterým jsou plánovací smlouvy, které se na základě vyhodnocení stávající praxe ukazují jako efektivní nástroj pro zajištění veřejné vybavenosti.

Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Námítka

ID 3035408

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 559

Podatel | **Bytové družstvo Vavřenova 1141**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVYR9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2eh896bg

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Ochrana modernistického města 2

Vyjádření

V principu nastíněné problematiky proto naprosto nesouhlasíme s Mírou využití území k zastavení pro transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury, čl. 76, která je předmětem Lokality Novodvorská a která uvádí, že „Transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury jsou plochy s nižšími nároky na množství veřejných prostranství a díky jejich velikosti a poloze navazující na stabilizovanou část lokality lze ze sítě stávajících uličních prostranství a z existujících místních podmínek odvodit budoucí síť veřejných prostranství. Tyto plochy mohou být případně doplněny konkrétními grafickými požadavky...”

Odůvodnění

Není pravdou, že by lokalita měla „přebytek“ volných souvisejících ploch a kapacit pro nové zahušťování a není zřejmé ani odůvodněné, proč k takovému závěru Metropolitní plán dospěl. Návrh naprosto rezignoval na nutnost vymezení a prokázání dostatečnosti kapacit veřejné infrastruktury pro další navyšování rozvoje bydlení.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel posoudil námítku, v níž podatel nesouhlasí s regulací stanovenou v čl. 76 textové části návrhu Metropolitního plánu pro transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury, a namítá zejména, že v lokalitě Sídliště Novodvorská není dostatečně odůvodněn závěr, že stávající síť veřejných prostranství a veřejné

infrastruktury umožňuje další doplnění zástavby. Pořizovatel dospěl k závěru, že této námitce nelze vyhovět.

Pořizovatel uvádí, že v lokalitě Sídliště Novodvorská je vymezena pouze jedna transformační plocha, a to v její severní části. Jde o transformační plochu s obytným využitím, které umožňuje široké spektrum využití dle čl. 63 textové části návrhu Metropolitního plánu. Návrh Metropolitního plánu nijak nepředjímá, že by v této ploše měly být umísťovány konkrétně bytové domy nebo jiný konkrétní typ bydlení, ale stanoví rámec přípustného využití z hlediska souladu s územním plánem. Možný způsob využití konkrétního pozemku dále závisí na limitech v území, dalších místních podmínkách, vůli stavebníka a případně i na podrobnějších dohodách a podkladech v navazujících fázích přípravy území.

K námitce proti čl. 76 pořizovatel uvádí, že smyslem této úpravy je vymezení režimu pro transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury, u nichž lze s ohledem na jejich velikost, polohu a vazbu na stabilizovanou část lokality odvodit budoucí síť veřejných prostranství ze stávajícího uspořádání území a existujících místních podmínek. Samotná skutečnost, že podatel s tímto koncepčním závěrem nesouhlasí, bez dalšího neznamena, že je regulace vnitřně rozporná nebo nedostatečně odůvodněná.

Pořizovatel nesdílí názor, že by návrh Metropolitního plánu tvrdil nebo předpokládal „přebytek“ volných souvisejících ploch v lokalitě. Návrh pouze stanoví, že v případě této konkrétní transformační plochy lze budoucí veřejná prostranství odvodit ze stávající sítě a místních podmínek, přičemž konkrétní podoba budoucího řešení není na úrovni územního plánu stanovena v podrobnosti odpovídající následným stupňům plánování a rozhodování v území.

K námitce nedostatečnosti veřejné infrastruktury pořizovatel uvádí, že kapacity veřejné infrastruktury pro případné doplnění zástavby v rámci této transformační plochy byly vyhodnoceny bilančními modely, zejména v kapitole 9 odůvodnění návrhu Metropolitního plánu a v odůvodnění k čl. 164. Pořizovatel proto nesouhlasí s tvrzením, že by návrh v této části rezignoval na posouzení kapacit veřejné infrastruktury nebo že by byl z tohoto důvodu nepřezkoumatelný.

Pořizovatel má za to, že stanovená regulace je přiměřená podrobnosti územního plánu a odpovídá jeho koncepční povaze. Podrobnější prověření konkrétních nároků budoucí výstavby na veřejná prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu a občanskou vybavenost náleží navazujícím nástrojům plánování a rozhodování v území.

Pořizovatel proto uzavírá, že námitka není důvodná. Regulace stanovená pro transformační plochu v lokalitě Sídliště Novodvorská byla vyhodnocena jako přiměřená a odpovídající úrovni územního plánu. Z těchto důvodů pořizovatel námitce nevyhověl.

Námítka

ID 3035409

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 559

Podatel | **Bytové družstvo Vavřenova 1141**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVYR9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2eh896bg

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Ochrana modernistického města 3

Vyjádření

Nesouhlasíme se všemi částmi Metropolitního plánu, které umožňují vybočit z vymezených hranic funkčních ploch za podmínky, že umístění bude prokázáno řešením stanoveným v rámci ÚPČP nebo regulačního plánu, územní studie anebo zastavovací studie se souhlasem vlastníků.

Odůvodnění

Takováto regulace je v přímém rozporu se zákonem, kdy podrobnější územně plánovací dokumentace i územně plánovací podklady, které jsou podkladem pro rozhodování v území, musí být v souladu s nadřazenou ÚPD, přičemž Metropolitní plán umožňuje naprostý opak. Tímto dochází i k obejití veřejného pořizovacího procesu při přijímání územního plánu a krácení našich práv k uplatňování případných připomínek (§ 73 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb.)

Tento fenomén se vyskytuje i v části 03, Hlava II, Struktura, článku 40 odst. 6 Struktura lokality, kde se uvádí „ÚPČP, regulační plán nebo územní studie mohou ve výjimečných případech stanovit typ struktury pro konkrétní plochy odlišně. V těchto případech se k typu struktury stanovenému Metropolitním plánem nepřihlíží.“

V návrhu není zřejmá role ani právní status „zastavovací studie“ v kontextu stavebního zákona. Není zřejmé, o jaký typ studie dle stavebního zákona jde a nestanoví základní podmínky pro její pořízení a může tedy dojít k výkladu, kdy po 6 letech od účinnosti Metropolitního plánu tato podmínka pozbývá platnosti, pokud tato nebude vložena do NGÚP. I z tohoto důvodu ochranu koncepce prostřednictvím územní studie považujeme za nedostatečnou, nezávaznou a možnost připomínkování ze strany širší veřejnosti je dle stanoveného způsobu právně nevymahatelná.

Za poslední desítky let nedošlo k navyšování kapacit občanské vybavenosti, území přestává tedy zdravě fungovat a nastavená koncepce MPL tuto situaci dále a mnohem intenzivněji zhoršuje. Kvalita života místních obyvatel tímto přístupem bude díky MPL nevratně zlikvidována.

Náprava tohoto stavu je nenávratná.

Návrh narušuje práva stávajících obyvatel tím, že snižuje kvalitu jejich života i okolního prostředí, nezajišťuje doplnění nutné související vybavenosti, která je pro jakékoliv další navyšování kapacit nezbytná a rezignuje na jednoznačné prokázání nutnosti a prověření nutných kapacit.

Vnitřní rozpor Metropolitního plánu mezi návrhem a článkem 2 odst. 1., který uvádí, že je

„především plánem struktury území, důraz klade na vztah zástavby a veřejných prostranství, zástavby a městské přírody a v neposlední řadě na vztah městské a otevřené krajiny. Metropolitní plán stabilizuje charakter města. Chrání a rozvíjí jeho kulturní a civilizační hodnoty stejně jako hodnoty přírodní.“

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavky ohledně údajného nedostatku veřejné vybavenosti byly prověřeny již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Rozsah vymezené veřejné vybavenosti byl aktualizován na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, požadavků městských částí a dalších připomínkových a námítkových, a také v souvislosti s podrobnějšími analytickými nástroji IPR Praha (Modely rozvoje čtvrtí, Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti). Vymezení ploch veřejné vybavenosti bylo komplexně prověřeno a upraveno, byla revidována celá vrstva v rozsahu území HMP, a to včetně zohlednění právní kontinuity a právního stavu v ÚP SÚ, jakož i pořizovaných změn ÚP SÚ a relevantních územních a podkladových studií. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.112 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

K naplnění koncepce veřejné infrastruktury Metropolitní plán využívá sadu nástrojů: Vymezení plochou, vymezení bodem, vymezení parametrickou regulací, vymezení pomocí celé lokality (pro rozsáhlé areály). Tyto nástroje jsou aplikovány na základě potřebného rozsahu, typu vybavenosti a stavu prověřování území. Pro zhodnocení dostatku kapacity pro vybavenost je nezbytné uvažovat a bilancovat tyto nástroje dohromady, neboť se jedná o ucelený systém.

Bylo opětovně prověřeno, že Metropolitní plán vymezuje dostatek ploch pro vznik nové občanské vybavenosti i pro ochranu té stávající, byla provedena celková bilance i analýza jednotlivých sektorů. Toto prověření je k dispozici v kapitole č. 9 textové části odůvodnění (k článku 164 Vyhodnocování Metropolitního plánu; Bilance občanské vybavenosti).

Nad rámec explicitně vymezených ploch návrh MPP vytváří nastavení takových podmínek, které usnadňují možnost budování veřejné vybavenosti v celém zastavitelném území (možnost umísťování veřejné vybavenosti ve všech obytných a produkčních plochách).

Regulativním vymezením vybavenosti v územním plánu však nelze garantovat všechny podmínky k její realizaci. Návrh MPP proto nad rámec pasivních nástrojů vytváří předpoklady pro nástroje iniciace, kterým jsou plánovací smlouvy, které se na základě vyhodnocení stávající praxe ukazují jako efektivní nástroj pro zajištění veřejné vybavenosti.

Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Metropolitní plán nezavádí zastavovací studii se souhlasem vlastníků jako nový nástroj územního plánování ani jako náhradu územní studie. Nejde o opatření obecné povahy ani závazný nástroj územního plánování, ale o podkladový dokument sloužící k prokázání splnění parametrických regulativů v transformačních a rozvojových plochách. Její obsah je v článku 4 písm. m) Textové části MPP jednoznačně vymezen – jde o urbanistickou studii s koordinační situací a se souhlasy všech dotčených vlastníků, městské části a hlavního města, která dokládá dohodu o konkrétním umístění veřejných prostranství, vybavenosti či parků. MPP současně umožňuje prokázat splnění těchto požadavků i prostřednictvím ÚPČP, regulačního plánu nebo územní studie, takže zastavovací studie představuje pouze alternativní, konsenzuální způsob doložení podmínek.

Zastavovací studie se souhlasem vlastníků je navíc systémově provázána s plánovacími smlouvami podle nového stavebního zákona, jejichž podmíněnost je výslovně upravena (§ 81 odst. 3), přičemž přechodná ustanovení (§ 323 odst. 9 a 10) umožňují jejich využití i u územních plánů pořizovaných podle dosavadní právní úpravy. Zavedení zastavovací studie se souhlasem vlastníků tak není v rozporu s právními předpisy. Zastavovací studie se souhlasem vlastníků ani sama o sobě nezakládá práva ani povinnosti a její význam spočívá pouze v doložení splnění podmínek MPP, které jsou následně posuzovány v řízeních vedených stavebním úřadem. MPP tím zároveň zpřesňuje a transparentně vymezuje postup, který byl

u obdobných ploch využíván již v ÚP SÚ, a to od účinnosti změny Z 2832 (OOP č. 55/2018).

Jedná se de facto o obdobu požadavku na zastavovací studii v plochách, ve kterých je umístěna plovoucí značka. Po celou dobu účinnosti této změny, resp. ÚP SÚ jako celku, nebyl nikdy takový regulativ zpochybněn, napaden či nečinil žádné výkladové problémy. Dále podrobněji viz příloha P.223 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Čl. 40 odst. 6 v návrhu MPP pro OVP zněl takto: "ÚPČP, regulační plán nebo územní studie mohou ve výjimečných případech stanovit typ struktury pro konkrétní plochy odlišně. V těchto případech se k typu struktury stanovenému Metropolitním plánem nepřihlíží." Toto znění směřovalo pouze na zpřesnění regulace již obsažené v Metropolitním plánu, a to ve smyslu zpřesnění typu struktury – např. typicky v případě heterogenní struktury zahrnující více typů zástavby anebo různé vlastnosti jiných typů struktur.

Ze smyslu a účelu ustanovení, které bylo projednáno v rámci opakovaného veřejného projednání, šlo jednoznačně dovodit, díky souboru regulativů vztahujících se každé takové ploše, zejm. s ohledem na výškovou regulaci, zastavitelnost a využití, že je vyloučeno, aby došlo k interpretaci tohoto ustanovení do krajních poloh, např. že vesnickou strukturu, zpravidla s limitem rozmezí podlažnosti 2 RNP, lze nahradit strukturou hybridní, zpravidla o rozmezí podlažnosti 6 a vyšší, stejně tak že není možné stanovit strukturu areálu produkce v ploše obytné, neboť tento typ struktury je vyloučen regulativem využití dané plochy.

Z důvodu větší jednoznačnosti však bude požadavku vyhověno a formulace bude upravena, aby lépe odpovídala původně zamýšlenému smyslu a účelu odstavce 6, a to do následující podoby: „ÚPČP, regulační plán nebo územní studie mohou ve výjimečných případech zpřesnit typ struktury pro konkrétní plochy.“

Jedná se o formulační zpřesnění, které neovlivňuje negativně veřejné zájmy, koncepci územního plánu ani nezasahuje do práv vlastníků. Z toho důvodu se nejedná o podstatnou úpravu návrhu. Dále podrobněji viz příloha P.231 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Metropolitní plán umožňuje upravit v ÚPČP, regulačním plánu nebo v územní studii umístování nových budov do parku ve volné zástavbě nad rámec odstavce 4. Možnost umístění nových budov podle čl. 94 odst. 5 textové části MPP není neomezená, neboť každé umístění nové budovy je podmíněno souladem s cílovým charakterem lokality, který představuje komplexní a závazný regulační rámec, který je Metropolitním plánem v čl. 36 textové části jednoznačně definován jako soubor čtyř klíčových regulativů – zastavitelnosti, struktury,

využití a stability, včetně konkrétních regulativů a prvků infrastruktury. Umístění nových budov podle čl. 94 odst. 5 je potřeba posuzovat vždy dle vyhodnocení celkového dopadu záměru na strukturu, zátěž území a stabilitu lokality, přičemž konkrétněji a podrobněji stanovené požadavky nebo podmínky mají přednost před požadavky nebo podmínkami obecnějšími.

MPP rovněž zakotvuje silný princip ochrany stabilizovaného území, podle něhož je ve stabilizovaných územích možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Článek 94 odst. 5 je nutné vykládat jako vyvážený nástroj pro flexibilitu a zároveň dle zadání požadovanou dvouúrovňovost MPP. Jedná se o určitou formu podmíněně přípustného využití, resp. regulativu, který je nedílnou a integrální součástí regulativů MPP jako celku, který byl řádně opakovaně veřejně projednán s dotčenými orgány, městskými částmi, vlastníky i veřejností.

V rámci vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel došel na základě své správní úvahy k závěru, že regulativy parku ve volné zástavbě by bez tohoto zpřesňujícího regulativu v čl. 94 odst. 5 byly nepřiměřeně přísné vzhledem k právní kontinuitě a zásahu do práv vlastníků nabytých v dobré víře a jejich legitimnímu očekávání. Dále podrobněji viz příloha P.232 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035410

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 559

Podatel | **Bytové družstvo Vavřenova 1141**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVYR9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2eh896bg

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Ochrana modernistického města 4

Vyjádření

Namítáme i rozpor s částí 02/ Hlava I, Základní koncepce, článkem 10 „Deset tezí Metropolitního plánu“ odst. 1 písm. a), kde je argumentováno tím, že rozšířením celoměstského centra a posílením subcenter dojde ke snížení tlaku na historické město.

Odůvodnění

Tato proklamace není vystavěna na relevantních důkazech a má dopad na nás jako občany Prahy tím, že je plánováno rozšiřování a odůvodňování „nutného“ nárůstu ploch a dostaveb pro bydlení. Vystavění koncepce na rozšíření celoměstského centra a posílením subcenter z důvodu, aby byl snížen tlak na historické město je klamná.

Zavádějícím způsobem vyvolává pocit, že je tlak na historické jádro města, což neodpovídá skutečnosti, respektive Metropolitní plán nijak neodůvodňuje tato svá tvrzení na základě reálných čísel. Tato centrální část disponuje dostupnými byty, které ale nejsou k tomuto účelu využívány. Centrum města se naopak vysídluje. Proklamace ohledně tlaku na historické město je lichá. Navyšování kapacit města bez jasně stanovené etapizace a realizace klíčové občanské vybavenosti i infrastruktury za situace, kdy již stávající stav kolabuje, nemůže zajistit trvale udržitelný rozvoj území.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel posoudil námitku, v níž podatel namítá rozpor návrhu Metropolitního plánu s částí 02 / Hlava I, Základní koncepce, čl. 10 odst. 1 písm. a), podle něhož má rozšíření celoměstského centra a posílení subcenter přispět ke snížení tlaku na historické město. Podatel namítá, že tato teze není podložena relevantními důkazy, je zavádějící a slouží jako odůvodnění dalšího navyšování rozvojových kapacit, aniž by byla dostatečně zajištěna občanská vybavenost a infrastruktura. Pořizovatel dospěl k závěru, že této námitce nelze vyhovět.

Pořizovatel uvádí, že provedené úpravy, které byly předmětem projednání v části 02 / Hlava I, Základní koncepce a úpravy čl. 47 odst. 7, byly pouze formulační a upřesňující. Nejedná se tedy

o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že čl. 10 textové části návrhu Metropolitního plánu obsahuje základní koncepční teze, jimiž je vyjádřen celkový urbanistický přístup návrhu k rozvoji města. Nejde o ustanovení, jehož účelem by bylo samo o sobě podrobně bilančně prokazovat jednotlivé dílčí jevy nebo kvantifikovat konkrétní dopady v jednotlivých lokalitách. Skutečnost, že podatel nesouhlasí s formulací jedné z koncepčních tezí, sama o sobě neznamená, že je návrh Metropolitního plánu v této části nezákonný nebo nepřezkoumatelný.

K námitce, že tvrzení o snižování tlaku na historické město není podloženo relevantními důkazy, pořizovatel uvádí, že základní koncepce Metropolitního plánu vyjadřuje urbanistickou strategii rozvoje města, v jejímž rámci je posilování dalších center a subcenter chápáno jako jeden z principů prostorového uspořádání města. Tato teze neznamená, že by návrh Metropolitního plánu předjímal jediný možný důvod rozvoje bydlení nebo že by sama o sobě představovala samostatný závazný podklad pro navyšování kapacit v každé jednotlivé lokalitě. Jde o obecný koncepční princip, který je dále konkretizován v dalších částech návrhu a jeho odůvodnění.

Pořizovatel nesdílí ani názor, že by z této koncepční teze bylo možno dovozovat nepřezkoumatelnost návrhu jako celku. Přezkoumatelnost návrhu územně plánovací dokumentace nelze posuzovat izolovaně pouze podle jedné obecné teze základní koncepce, ale ve vztahu k návrhu a jeho odůvodnění jako celku. Samotná skutečnost, že podatel považuje uvedenou tezi za nedostatečně doloženou nebo nesprávnou, bez dalšího neznamená, že by Metropolitní plán postrádal důvody pro přijaté řešení.

K námitce, že navyšování kapacit města bez jasně stanovené etapizace a realizace klíčové občanské vybavenosti a infrastruktury nemůže zajistit udržitelný rozvoj území, pořizovatel uvádí, že Metropolitní plán je územně plánovací dokumentací koncepční povahy. V její podrobnosti stanoví základní rámec rozvoje území a podmínky pro jeho uspořádání; podrobnější prověřování konkrétních kapacit, etapizace jednotlivých záměrů a konkrétní zajištění infrastruktury náleží navazujícím nástrojům plánování a rozhodování v území. Samotná absence podrobnosti požadované podatelem v rámci čl. 10 proto bez dalšího neznamená rozpor návrhu s požadavky na udržitelný rozvoj území.

Pořizovatel proto uzavírá, že námitka není důvodná. Ustanovení čl. 10 odst. 1 písm. a) představuje součást základní koncepce návrhu Metropolitního plánu a pořizovatel neshledal důvod pro jeho změnu

ani pro závěr, že by z tohoto důvodu byl návrh Metropolitního plánu nepřezkoumatelný. Z těchto důvodů pořizovatel námítce nevyhověl.

Námítka

ID 3035411

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 559

Podatel | **Bytové družstvo Vavřenova 1141**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVYR9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2eh896bg

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | připomínkování

Vyjádření

Nedostatečný termín pro připomínkování - Metropolitní plán je v rozporu s právními předpisy

Pro projednání návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání byl stanoven nedostatečný termín pro připomínkování. Stanovení lhůty a její přiměřenosti je definováno v právních předpisech, konkrétně v § 52 odst. 1 zákona 183/2006 Sb. ve spojení s § 172 a § 39 zákona 500/2004 Sb.

Odůvodnění

Pro společné jednání byl zvolen termín zveřejnění dokumentace pro její nastudování od 27. 4. 2018 do 27. 7. 2018, což je 92 dní pro seznámení s dokumentací. Následně pro veřejné projednání byl termín stanoven od 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022, což je 65 dní pro seznámení s dokumentací. Současný termín od 20. 10. 2025 do 3. 12. 2025 je pouhých 44 dní. Tedy pouze sedm dní více, než je zákonem stanovený rámec pro projednání zcela běžné územně plánovací dokumentace nebo její změny. Tento termín je s ohledem na objemnost dokumentace a množství v ní provedených změn mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním nepřiměřený. Podrobné nastudování všech částí dokumentace je v tomto čase nemožné. Všem tak byla upřena možnost se s návrhem dostatečně seznámit a hájit tak spravedlivě svoje oprávněné zájmy. Krátkým stanoveným termínem jsou tak významně dotčeni na svých právech. Stanovení takto krátkého termínu je tak možné vnímat pouze jako nástroj, kterým chce projednávající zamezit podání relevantních připomínek ke všemu, co bylo od poslední verze návrhu změněno, jelikož nestanovuje dostatečný čas k jeho nastudování. Tím se snaží uměle snížit procento stěžovatelů a počtu obdržených připomínek. Přitom samotné

připomínkování je pro proces projednání zásadní a důležitou etapou, která výrazně může pomoci k finální kvalitě a stabilitě celé dokumentace.

Zároveň se je snaží návodně napsanou veřejnou vyhláškou odradit od podávání námitek a připomínek. Je zde jak slovně, tak výrazově akcentován jediný způsob podávání vyjádření k dokumentaci, který pro většinu občanů může stanovovat morální překážku pro podání připomínky z důvodu své komplikovanosti při zadávání. Způsob zcela v souladu se správním řádem a ústavním pořádkem České republiky je zde zcela záměrně výrazně potlačen, aby zvolením fontu písma působil jako pouhé dovysvětlování, nikoli jako možnost. (obrázek vyhlášky)

Nad to je veřejnosti mediálně podsouváno, že současný návrh územního plánu již žádné velké změny oproti původní verzi nepřináší a jedná se spíše o formalitu před samotným oficiálním vydáním. Přitom je v něm možné nalézt více změn, než tomu bylo mezi návrhy pro společné jednání a veřejné projednání. Výsledkem by opět mělo být opět odrazení občanů od podávání většího počtu připomínek, protože mají nabýt milného dojmu, že vše již bylo projednáno. Toto je dokreslováno pořádáním tendenčně vedeným popularizačních akcích, na kterých je však tvrzené reálně s ohledem na konkrétní detailní podobu samotného návrhu a jeho reálných dopadů na obyvatele nepravdivé, jakkoli je to líbivě podáváno.

Příkladem je třeba prohlášení náměstka primátora Petra Hlaváčka, které se snaží veřejnost přesvědčit, že dokumentace se téměř nezměnila a vše má pouze formální potvrzovací charakter. Má se jednat pouze o generálku hotového díla před jeho finálním představením po vydání.

Citace článek IPR ze dne 8. 10. 2025 "Bude to veřejná generálka nového Metropolitního plánu. Po dvanácti letech příprav, diskuzí a zapracování všech připomínek a námitek, kterým bylo možné vyhovět, se blíží finále a veřejnost má nyní možnost vidět plán pro budoucnost Prahy před tím, než ho na jaře finálně předložím ke schválení Zastupitelstvu," uvádí Petr Hlaváček, náměstek primátora hl. m. Prahy pro oblast územního a strategického rozvoje.

Toto vyjádření je možné interpretovat jedině tak, že připomínky již nebudou reflektovány, přesto že návrh mezi veřejným a opakovaným projednáním doznal velkých změn, které výrazně ovlivňují kvalitu života obyvatel města. Jednoduše řečeno, tvrzené neodpovídá skutečnosti a záměrně to vyvolává dojem, že vlastně ani nemá cenu se vyjadřovat.

Pokud však nebude vypořádání projednání návrhu věnována adekvátní péče, může to s Metropolitním plánem dopadnout stejnou blamáží, jakou byla digitalizace stavebního řízení nebo zavedení nového stavebního zákona. Není v zájmu nikoho, aby z důvodu naplněné politické ambice byl Metropolitní plán žalován a soudem zrušen, což by uvedlo Prahu do stavu chaosu bez územního plánu. Metropolitní plán je zásadní dokument pro budoucnost hlavního

města a mělo by tak být k němu přistupováno nejenom při jeho tvorbě, ale i při jeho projednání.

Způsob nastavení regulativů je složitý a je nutné samotný systém nejdříve pochopit. Následně je však nutné projít lokalitu za lokalitou a hledat, zda individuální regulativ nestanovuje speciální výjimky z obecných pravidel.

Tvrzení, že se jedná pouze o vyčištění dokumentace na základě zapracování připomínek, nemůže samo o sobě obstát. Je zcela zřejmé, že počet změn provedených v návrhu je obrovský.

Nezákonně jsou zapracovávány změny platného územního plánu, které například nebyly nikdy ani veřejnosti v rámci projednání představeny (jeden příklad za všechny Z 3740), což by na celé nezákonnosti stejně nic neměnilo. Z důvodu změny článků 95 a 96 došlo např. de facto k převymezení všech transformačních ploch. Způsob výpočtu se nyní liší a tím může docházet, a na příkladech je prokázáno že i dochází, k navýšení míry zastavitelnosti v území.

Návrh Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání zároveň obsahuje velké množství výjimečných ustanovení, které celý dokument ještě více znepřehledňují a je nutné se jím zaobírat ve velkém detailu. Jsou měněny čtverce výškové regulace, překreslována vymezení lokalit nebo rozšiřováno zastavitelné území na úkor území zastavitelného. Ochrana nezastavitelného území je však jedním ze základních cílů a úkolů územního plánování.

Toto není dočištění dokumentace na základě podaných připomínek, toto je velmi podstatná úprava návrhu dokumentace a jako taková zaslouží řádné projednání v adekvátně zvoleném termínu. Některé zásahy je možné považovat až za téměř změnu celkové koncepce, což znamená, že místo opakovaného veřejného projednání měl být návrh přepracován a vrácen zpět do jednání společného. Zde tak pravděpodobně došlo k pochybení pořizovatele.

Obyvatelé Prahy nejsou ovlivňováni pouze vlivy v rámci nejbližšího okolí. Naopak Praha je společně fungující celek, a tak obyvatel Jižního Města je ovlivněn neúměrným zásahem na Barrandově a kvalita jeho života tak může být negativně ovlivněna. Nemůže tak kontrolovat pouze lokalitu vlastní, ale všechny zásadní lokality v Praze. Nepřiměřená zástavba, pokud není kompenzována adekvátními zásahy v rámci technické a veřejné infrastruktury, způsobí přetížení této infrastruktury, což povede ke snížení kvality života

všech obyvatel Prahy. Velmi často je v mediálním prostoru proklamováno, že Metropolitní plán stanovuje podmínky pro vznik nových 350 tisíc bytů, což je odhadem nárůst obyvatel o 500 až 700 tisíc (např. Článek na novinky.cz zde dne 13. 10. 2025 s nadpisem V Praze může vzniknout až 350 tisíc nových bytů a citací náměstka primátora Petra Hlaváčka). I přesto, že se jedná o navýšení počtu obyvatel o téměř o polovinu od současného stavu, není v Metropolitním plánu vůbec stanovena etapizace a není například vymezen žádný prostor pro založení nové nemocnice nebo spíše nemocnic, což je naprosto alarmující. Navíc dle všeho úpravy

Metropolitního plánu po veřejném projednání kapacit zastavitelných ploch ještě výraznou měrou navyšují, např. zapracováním v mezech pořizovaných, ne vydaných, změn platného územního plánu.

Z výše uvedeného je zcela zřejmé, že stanovením takto krátkého termínu projednání byli všichni kráceni na svých právech.

Jako minimalistický požadavek žádáme o vypsání dalšího veřejného projednání a nastavení adekvátní doby pro možnost seznámení se s vystavenou dokumentací tak, jak si to takto závažný dokument pro budoucnost Prahy i celé České republiky zaslouží.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel posoudil námitku, v níž podatel namítá, že pro opakované veřejné projednání návrhu Metropolitního plánu byla stanovena nepřiměřeně krátká lhůta pro seznámení se s dokumentací a pro uplatnění připomínek a námitek, čímž mělo dojít ke zkrácení práv dotčených osob. Současně podatel namítá, že rozsah změn návrhu odůvodňoval opětovné projednání v širším režimu, případně návrat do předchozí fáze pořizování. Pořizovatel dospěl k závěru, že této námitce nelze vyhovět.

Pořizovatel uvádí, že Metropolitní plán je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů. Návrh Metropolitního plánu byl projednáván ve všech zákonem předpokládaných fázích, tedy v rámci společného jednání, veřejného projednání i následného opakovaného veřejného projednání po podstatné úpravě návrhu. Upravený návrh byl při opakovaném veřejném projednání projednáván v rozsahu provedených změn v souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Pořizovatel dále uvádí, že zákon stanoví pro veřejné projednání minimální procesní rámec, zejména povinnost doručit veřejnou vyhlášku a návrh vystavit k veřejnému nahlédnutí nejméně 30 dnů přede dnem veřejného projednání a možnost uplatnit námitky a připomínky nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání. Z podkladů vyplývá, že tento zákonný postup byl dodržen. Samotná skutečnost, že v předchozích fázích pořizování byla dokumentace zveřejněna po delší dobu, sama o sobě neznamena, že v případě opakovaného veřejného projednání byla stanovena lhůta nezákonná nebo nepřiměřená. Delší lhůty v dřívějších fázích nezakládají právní nárok na jejich zachování i v dalších fázích procesu.

K námitce, že rozsah provedených změn odůvodňoval návrat do fáze společného jednání nebo pořízení nového návrhu, pořizovatel uvádí, že stavební zákon rozlišuje mezi podstatnou úpravou návrhu, která

se projednává v režimu opakovaného veřejného projednání podle § 53 odst. 2 stavebního zákona, a situací, kdy by bylo nutné návrh zásadně přepracovat nebo nahradit novým návrhem. Pořizovatel v daném případě postupoval podle § 53 odst. 2 stavebního zákona, tedy v režimu opakovaného veřejného projednání, a neshledal důvod pro postup podle § 53 odst. 3 stavebního zákona. Samotná skutečnost, že podatel považuje rozsah úprav za velmi široký, bez dalšího neznamená, že byl zvolen nesprávný procesní postup.

Pořizovatel se zabýval i námitkami směřujícími proti formulaci veřejné vyhlášky, proti způsobu komunikace návrhu vůči veřejnosti a proti mediálním vyjádřením představitelů samosprávy. K tomu uvádí, že pro posouzení zákonnosti procesu pořizování jsou rozhodné úkony pořizovatele činěné podle stavebního zákona a správního řádu, zejména řádné zveřejnění veřejné vyhlášky, zpřístupnění návrhu a umožnění uplatnění připomínek a námitek zákonem stanoveným způsobem. Mediální výstupy, popularizační akce nebo politická vyjádření samy o sobě nejsou součástí zákonného postupu pořizování územně plánovací dokumentace a bez dalšího nezakládají jeho nezákonnost.

Pořizovatel má za to, že veřejnost měla v zákonem stanoveném rozsahu možnost se s upraveným návrhem seznámit a uplatnit připomínky a námítky. Zákonem stanovený procesní postup byl dodržen a pořizovatel neshledal, že by stanovením lhůty pro opakované veřejné projednání došlo k nezákonnému zkrácení práv dotčených osob.

Pořizovatel proto uzavírá, že námitka není důvodná. Opakované veřejné projednání návrhu Metropolitního plánu proběhlo v režimu a lhůtách odpovídajících stavebnímu zákonu a pořizovatel neshledal důvod pro opakování projednání ani pro návrat do předchozí fáze pořizování. Z těchto důvodů pořizovatel námitce nevyhověl.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu pro zveřejnění návrhu územního plánu před konáním veřejného projednání. Veřejné projednání se může konat nejdříve 15 dnů ode dne doručení návrhu územního plánu a oznámení o jeho konání veřejnou vyhláškou, tedy 30 dní po zveřejnění. Současně § 52 odst. 3 stavebního zákona vymezuje sedmidenní lhůtu pro uplatnění námitek a připomínek proti návrhu územního plánu. Zákon neumožňuje stanovit pro podávání námitek a připomínek jinou lhůtu a k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se ze zákona nepřihlíží. Podle uvedených ustanovení se postupuje obdobně i při opakovaném veřejném projednání, jak stanovuje § 53 odst. 2 stavebního zákona. Všechny tyto zákonné podmínky byly při pořizování MPP dodrženy. Návrh Metropolitního plánu byl projednán

formou veřejného projednání dokonce ve dvou termínech v souladu s § 22 odst. 1 stavebního zákona, a to dne 30. 5. 2022 a 23. 6. 2022, ačkoliv ze zákona by postačoval jen jeden termín. Stejně tak i opakované veřejné projednání se konalo ve dvou termínech, dne 19. 11. 2025 a 26. 11. 2025. Přípomínky a námítky bylo možné uplatnit nejpozději do 30. 6. 2022, tj. do 7 dnů od konání pozdějšího termínu veřejného projednání a následně do 3. 12. 2025, tj. do 7 dnů od konání pozdějšího termínu opakovaného veřejného projednání. Upravený návrh MPP byl podle § 53 odst. 2 věty třetí Stavebního zákona 2006 projednán v opakovaném veřejném projednání v rozsahu provedených úprav – měněných částí. Dále podrobněji viz příloha P.210 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V průběhu pořizování bylo nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost a městské části, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Návrh Metropolitního plánu byl projednáván ve všech zákonem předepsaných fázích, včetně společného jednání, veřejného projednání a následného opakovaného veřejného projednání po podstatné úpravě návrhu. Ve stanovených lhůtách bylo možné uplatnit námítky a připomínky, o čemž byla veřejnost informována v souladu se zákonem. Upravený návrh byl při opakovaném veřejném projednání projednáván v rozsahu provedených změn v souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona a v tomto rozsahu bylo možné uplatnit námítky a připomínky. Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem současně usiloval o to, aby byl proces co nejotevřenější a co nejvíce přístupný veřejnosti. Vedle zákonem stanovených kroků byly proto organizovány informační a konzultační akce a představeny nástroje umožňující snadné podávání námitek a připomínek (připomínkovácí aplikace). Cílem bylo vytvořit dostatečný prostor pro aktivní účast veřejnosti, poskytnout srozumitelné informace a umožnit každému, kdo měl zájem, aby se do projednávání návrhu Metropolitního plánu zapojil. Dále podrobněji viz příloha P.211 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Mediální výstupy a "komunikační zkratky" představitelů samosprávy nelze v žádném případě považovat za oficiální součást procesu a projednávání dokumentace. Je zřejmé a není nikterak problematické, že reprezentace samosprávy hl. m. Prahy má politický

názor a ze svého pohledu poskytuje určitá doporučení či zhodnocení vlastního pohledu na priority rozvoje města. Z pohledu zákona je podstatné, že pořizovatel včas a srozumitelně poskytl jasné informace ohledně procesu pořizování MPP a možností, jak se v souladu se zákonem zapojit do opakovaného veřejného projednání, a to prostřednictvím veřejné vyhlášky o konání opakovaného veřejného projednání návrhu MPP, zveřejněné na úřední desce hl. m. Prahy i městských částí v souladu s § 52 stavebního zákona. Pořizovatelem rovněž zveřejnil podrobné informace na svých internetových stránkách a soustavně jednoznačně komunikoval zákonem stanovená pravidla možností, jak se zapojit do projednání MPP.

S ohledem na vysoký počet obdržených podání v opakovaném veřejném projednání a jejich obsah nelze obecně shledat, že by mediální výstupy v době zveřejnění návrhu MPP a při jeho opakovaném veřejném projednání byly zavádějící, či jakkoli veřejnost odrazovaly od participace.

Návrh MPP byl na základě výsledků veřejného projednání podstatně upraven, proto pořizovatel postupoval podle § 53 odst. 2 stavebního zákona a vyžádal si stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny a upravený návrh projednal v rozsahu těchto úprav na opakovaném veřejném projednání. S upraveným návrhem byly řádně seznámeny všechny dotčené subjekty, které k němu mohly uplatnit svá stanoviska, námítky a připomínky. Jelikož nebylo nutné původní návrh MPP na základě veřejného projednání zcela přepracovat nebo nahradit novým návrhem, nebyl pořizovatel povinen ani oprávněn postupovat podle § 53 odst. 3 stavebního zákona a opakovat proces pořízení od počátku včetně společného jednání. Návrh MPP je zpracován v souladu se zadáním schváleným Zastupitelstvem hl. m. Prahy - původní zadání nebylo nutné měnit, neboť všechny úpravy návrhu byly učiněny v jeho mezích. Veškeré úpravy jsou činěny na základě vyhodnocení výsledků projednání, tzn. na základě vypořádání vyjádření doručených v rámci všech zákonných projednávání z jednotlivých fází dosavadního pořizování dle stavebního zákona. Stavebním zákonem není exaktně stanovena míra zásahu a změny návrhu na základě projednání potřebná pro návrat ke společnému jednání. Je smyslem projednání zjistit potřebu a rozsah potřebných (i zásadnějších) úprav návrhu územního plánu a provést je za podmínky, že vše bude řádně projednáno postupem podle stavebního zákona. Zákonem stanovený postup byl naplněn. Podrobněji viz příloha P.206 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035412

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 559

Podatel | **Bytové družstvo Vavřenova 1141**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVYR9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2eh896bg

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | park ve volné zastavbě

Vyjádření

Zásadně tak nesouhlasíme se změnami provedenými v článku 94 mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním a na základě výše uvedeného požadujeme navrátit článek 94 do původní podoby, v které byl v projednání v rámci veřejného projednání. Odůvodnění této změny v návrhu pro opakované veřejné projednání, lze-li to s ohledem na svoji strohost a neurčitost odůvodněním vůbec nazývat, je, jak bylo výše prokázáno, nepravdivé. Doplnění možnosti změny zastavitelnosti plochy je nezákonné. Zároveň požadujeme řádně odůvodnit všechny změny provedené mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním, případně změny, které odůvodnit nebude možné, z projednávané dokumentace vypustit.

Odůvodnění

Na základě požadavků městských částí se záměrem mírného uvolnění regulace, aniž by byl oslaben její pozitivní vliv na kvalitu prostředí sídlišť, byla úprava regulativu parku ve volné zástavbě zaměřena na rozšíření okruhu přípustných staveb, primárně z důvodu snížení zásahu tímto regulativem do vlastnických práv. Nově je v parku ve volné zástavbě přípustné umístování jiných staveb a budov pro dopravní a technickou infrastrukturu, stejně jako budov pro obsluhu a údržbu parku doplňujících celkovou kompozici a koncepci modernistické struktury, pokud nejsou v rozporu s cílovým charakterem lokality a s primárně nezastavěným charakterem parku.

Došlo také k upřesnění formulací – místo zákazu „umístování nových budov“ je nyní přesně definován rozsah výjimek, kdy lze nové stavby do parku umístit, a zároveň byla rozšířena zásada, že umístování dalších budov nad rámec stanovených výjimek je nepřípustné, pokud není určeno územním plánem části Prahy, regulačním plánem nebo územní studií. Definice parku ve volné zástavbě byla na základě

připomínek a námitek zpřesněna doplněním slova „zpravidla“ k veřejné přístupnosti, aby bylo možné zohlednit i specifické situace, kdy přístupnost parku může být omezená, ale přesto plní svou funkci v rámci urbanistické koncepce modernistické struktury.

Rozdíly v upraveném návrhu k opakovanému veřejnému projednání viz příloha č. 10 kapitoly 1 odůvodnění / 01.06.11 Rozdílové schéma úprav členění stavebních bloků.

Nejedná se o mírné uvolnění, ale o nezákonný zásah do vymezení nezastavitelného regulativu. Argumentace požadavky městských částí a snížení zásahu do vlastnických práv je pouze obecnou proklamací bez dalšího. Park ve volné zástavbě jako ustálená definice prošel jak společným, tak i veřejným projednáním. Zásadně tak nesouhlasíme se změnou tohoto regulativu. Takto zásadní změna, která ovlivní zastavitelnost všech sídlišť v rámci hl. m. Prahy nemůže být takto svévolně podstrčena do dokumentace, která je všude v mediálním prostoru prezentována jako varianta finální.

Argumentace snížením zásahu do vlastnických práv je nepravdivá. Naopak je tímto doplněním do vlastnických práv zasahováno měrou zásadní. Je snaha zde vytvořit dojem, že park ve volné zástavbě v současném územním plánu v podstatě neexistuje a plochy nejsou nijak chráněny. Tato kardinální nepravda snad může být tvrzena pouze vědomě a účelově a je zcela v rozporu s principy, ke kterým se Metropolitní plán sám hlásí. Níže jsou uvedeny pouze některé příklady, které potvrzují, že parkem ve volné zástavbě jsou překrývány v současné době plochy zcela nezastavitelné již vymezením platného územního plánu. Nejčastěji se jedná o plochy ZMK (zeleň městská a krajinná) a ZP (parky, historické zahrady a hřbitovy). (příklady výřezu ÚP+ MPP)

Doplnění odstavce 4 udělalo všechny parky ve volné zástavbě zastavitelné pro dopravní a technickou infrastrukturu. Metropolitní plán se fakticky chová k sídlištím jako k nedokončeným projektům, a ne jako ke stabilizovaným a dokončeným celkům. Tím zcela popírá článek 10. Pokud měly být někde vymezeny nové zastavitelné plochy, má na to Metropolitní plán dostatečné nástroje a není třeba ničit klíčový prvek pro jejich udržení. Je-li tomu tak, že za dopravní infrastrukturu lze považovat parkovací domy a parkoviště, byly tak rozsáhlé zelené plochy územním plánem de facto odepsány k zániku. Zároveň doplnil možnost výstavby budov pro obsluhu a údržbu parku, což je okruh staveb velmi těžko definovatelný. Parku ve volné zástavbě není klasickým druhem parku, kde je třeba doplňovat například budovy skladu nářadí nebo zahradní restaurace. Přitom tyto zelené plochy tvoří základní prvek kvality života na sídlištích a jakékoliv jeho oslabování snižuje kvalitu života osob zde žijících. Takovéto oslabení jejich stability a relativizace je naprosto neakceptovatelná.

Pokud doplnění odstavce 4 je označeno jako neakceptovatelné a vnitřně rozporné se zásadami deklarovanými Metropolitním plánem, tak doplnění článku 5 je v rozporu s právními předpisy a je nezákonné.

Metropolitní plán v rámci článku 94 definuje nezastavitelný regulativ, tedy nezastavitelnou plochu. Lze zjednodušeně říci, že dělení na plochy zastavitelné a nezastavitelné je základním prvkem členění ploch v územně plánovací dokumentaci. Při čtení dokumentace by se mělo jednat o základní parametr rozlišitelný na první pohled.

Pořizovatel s určeným zastupitelem a zpracovatelem zde zásadně pochybili, když od sebe nedokázali odlišit závaznost územně plánovacích dokumentací a územně plánovacích podkladů. Doplnění možnosti prolomení závazného nezastavitelného regulativu stanoveného územně plánovací dokumentací je zcela v rozporu s právními předpisy.

Územně plánovací dokumentace je pořizována formou opatření obecné povahy. Jako takovou ji je tedy nutné projednat v souladu s právními předpisy, tedy s veřejností, dotčenými orgány apod.

Oproti tomu územně plánovací poklady už z podstaty svého názvu jsou podklady pro územně plánovací dokumentace nebo jiná rozhodování. Na jejich základě se tyto dokumentace mají následně pořizovat, anebo případně měnit. Dle právních předpisů tak na ně není kladena povinnost jejich projednání a ani nejsou v závěru vydávány usnesením nejvyššího samosprávného orgánu obce zastupitelstvem. Pouze se zapisují do evidence na základě pokynu pořizovatele a stejným způsobem je možné je z této evidence odstranit. Je až s podivem, že toto bylo do Metropolitního plánu zapracováno, s ohledem na velmi negativní obdobnou historickou zkušenost v hl. m. Praze.

V současnosti platný územní plán kdysi obsahoval dvě části. Část závaznou a část směrnou. Část závaznou bylo možné měnit pouze změnou územního plánu, zatímco část směrnou bylo možné měnit na základě vnitřních stanovených předpisů. Stejně jako Praha to měly i jiná města, např. Brno. K změně míry využití území již vymezené zastavitelné plochy mohlo docházet institutem tzv. Úpravy, která byla pevně vázána na konkrétní projekt. K těmto úpravám následně docházelo. Veřejnost se však začala aktivně bránit a podávala soudní žaloby na zrušení těchto vydaných úprav. V konečném důsledku dal soud žalobcům za pravdu a všechny napadené úpravy vymezené tímto postupem zrušil.

Tím přelomovým rozsudkem byl rozsudek 1 AOs 2/2016 - 116. Pro přehlednost doplňuji základní souhrn toho, o čem daný rozsudek pojednává.

Index podlažní plochy je obecným regulativem prostorového uspořádání území, tj. limitem jeho využití, jehož vymezení je závazné; na tom nic nemění ani to, že tento index byl nesprávně zařazen do směrné části územního plánu (§ 29 odst. 1 stavebního zákona z roku 1976).

Má-li být v platném územním plánu nově zaveden limit využití území mj. indexem podlažní plochy či změněny hodnoty již existující regulace, je nutno postupovat dle § 188 odst. 3 věty první stavebního zákona z roku 2006, tedy přijmout takovou změnu formou opatření obecné povahy; věta druhá a třetí citovaného ustanovení se pro tyto případy neuplatní.

Obsahuje-li územní plán obce či jeho změny nesprávně obecný regulativ prostorového uspořádání území stanovený indexem podlažní plochy ve své směrné části, lze je napadnout návrhem na zrušení opatření obecné povahy podle § 101a a násl. s. ř. s.

Osobou pasivně procesně legitimovanou v řízení o zrušení úpravy směrné části územního plánu podle § 101a a násl. s. ř. s. je orgán, který ji přijal, tedy obecní úřad, případně úřad územního plánování.

Je zde jasně popsáno, jakým způsobem je možné zasahovat do regulativu, který navyšuje možnost zastavitelné kapacity v území. Tedy pokud má ke změnám dojít, je třeba je projednat stejným způsobem, kterým se vydává samotný územní plán.

Současný návrh Metropolitního plánu se snaží doplněním možnosti změny samotné zastavitelnosti plochy ze zastavitelné na nezastavitelnou na základě zpracování a zapsání územní studie. Územní studie, kde zákon nestanoví nutnost jejího projednání a už vůbec nutnost vypořádání připomínek. Územní studie, kterou právě z důvodu, že se jedná o plánovací podklad, a ne o právní předpis nebo rozhodnutí, není možné soudně přezkoumat. Přitom mění zásadně podmínky v rozporu s regulativem vymezeným v územním plánu. Není ani možné tvrdit, že se jedná o podmíněnou přípustnost. Podmíněná přípustnost nesmí být vázána na něco, co nelze objektivně dovodit nebo podmínit navazujícím rozhodnutím.

Tímto je výrazně zasahováno do ústavně daných práv vlastnit majetek, zakotvený v Listině práv a svobod, které je nedílnou součástí Ústavy České republiky. Z článku 11 Listiny a judikatury Ústavního soudu vyplývá, že nikdo nesmí snižovat hodnotu cizího majetku bez zákonného důvodu, bez možnosti obrany, nebo bez přiměřené náhrady – jinak by šlo o neústavní zásah do vlastnického

práva. Znamená to tedy, že není možné snižovat kvalitu života a tím i hodnotu pozemku bez řádného zákonného procesu, kde je dána možnost obrany.

Toto právo měnit nezastavitelné území na zastavitelné nemá ani správní soud, což je potvrzeno nálezem ústavního soudu Sp. zn.: I. ÚS 655/17.

Zde stěžovatel tvrdil, že krajský soud (nebo jiný obecný soud) v řízení o zrušení části územního plánu svým rozsudkem prakticky „vytvořil“ novou zastavitelnou plochu či jinak změnil regulaci území místo toho, aby pouze přezkoumal zákonnost správního aktu. Tím mělo dojít k zásahu do práv třetích osob a k faktickému překonstruování územního plánu soudem.

Soudní přezkum nesmí nahradit rozhodnutí správního orgánu: Obecné soudy při přezkumu územního plánu musí respektovat, že územní plán je komplexní správní akt, jehož změnu či novou regulaci může vytvářet pouze příslušný správní orgán postupem stanoveným zákonem; soud nemá činit rozhodnutí, které by fakticky měnilo obsah územního plánu.

Byla narušena ochrana legitimního očekávání vlastníků. ÚS přihlížel k tomu, zda rozhodnutí soudu či správního orgánu narušuje legitimní očekávání vlastníků (např. že pozemek zůstane stavební). Pokud soudní rozhodnutí ve výsledku vytvoří novou regulaci, jde o problém, protože to může zmařit práva třetích osob.

Není-li toto dáno nezávislému soudu, už vůbec to nemůže být dáno pořizovateli, který zaevidováním územní studie změnil nezastavitelnou plochu na zastavitelnou. Takováto změna bude mít vždy negativní důsledky na okolní vlastníky potažmo na všechny, kdo by se jinak při řádném přijímání změny tohoto regulativu formou projednání změny územně plánovací dokumentace mohli proti tomuto aktu důvodně bránit.

Celým dokumentem návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání se prolíná správní úvaha, že samospráva měla v rámci procesu pořizování územního plánu následně vypořádávání připomínek větší rozhodovací práva než všichni ostatní. Tato teze je opakována velmi často, občas je možné ji postřehnout i z mediálního prostoru. Avšak to, že je něco opakováno velmi nahlas a velmi často, z tvrzeného pravdu neudělá. Například většina zpracovávaných pořizovaných změn současného územního plánu, kde někdy bylo rozhodnuto o pouhém jejich pořízení a návrh nikdy nebyl představen veřejnosti v rámci projednání, má v rámci “zdůvodnění”, které je prezentováno tabulkou s dopsaným jednořádkovým textem, že městská část s developerem a určeným zastupitelem se dohodla.

Tato správní úvaha je zcela chybná a je v rozporu nejenom se stavebním zákonem, správním řádem, ale i Ústavou.

Volby nerozhodují o tom, jak bude bez dalšího naloženo s majetkem občanů, ale pouze dává možnost volené samosprávě činit některé úkony. Nemůže však nikdy nahradit procesy, které jsou občanům zaručeny jinými právními předpisy. Stavební zákon jasně hovoří o tom, kdo a kdy může připomínkovat. Jsou jasně stanovené termíny pro podání připomínek a je zcela jasně řečeno, že k stanoviskům, připomínkám a námitkám, které jsou podány po tomto termínu se nepřihlíží. Tímto má být zajištěna transparentnost a čitelnost prováděných změn. Zmíněná správní úvaha není řádně odůvodněna. Z důvodu tohoto nedostatku jsou tak změny provedené mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním nepřezkoumatelné, což zakládá nezákonnost a důvod pro zrušení.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel posoudil námitku, v níž podatel nesouhlasí se změnami provedenými v čl. 94 textové části návrhu Metropolitního plánu mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním, požaduje navrácení tohoto článku do podoby projednané při veřejném projednání a současně namítá, že doplnění možnosti změny zastavitelnosti plochy je nezákonné a nedostatečně odůvodněné. Pořizovatel dospěl k závěru, že této námitce nelze vyhovět.

Pořizovatel uvádí, že změny provedené v čl. 94 byly součástí úprav návrhu Metropolitního plánu učiněných na základě vyhodnocení výsledků projednání. Územní plánování je proces koncepční povahy, v jehož průběhu dochází k proměnám navrženého řešení v návaznosti na uplatněná stanoviska, námitky, připomínky a další podklady. Samotná skutečnost, že určitá část textu byla mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním upravena, bez dalšího neznamena, že je taková změna nezákonná nebo nepřípustná.

K požadavku na navrácení čl. 94 do podoby projednané při veřejném projednání pořizovatel uvádí, že k tomu neshledal důvod. Úpravy čl. 94 byly provedeny s cílem zpřesnění regulace a úpravy její aplikovatelnosti v praxi. Pořizovatel nesdílí názor podatele, že by samotná změna znění bez dalšího znamenala svévolné oslabení ochrany parku ve volné zástavbě nebo vnitřní rozpor návrhu Metropolitního plánu.

K námitce, že doplněním čl. 94 dochází k nezákonnému prolomení nezastavitelného regulativu, pořizovatel uvádí, že Metropolitní plán

i nadále stanoví regulaci parku ve volné zástavbě jako součást závazné územně plánovací dokumentace. Samotná skutečnost, že návrh pracuje s možností podrobnějšího prověření nebo zpřesnění řešení v navazujících územně plánovacích nástrojích, bez dalšího neznamena, že by docházelo k nepřipustnému přenesení pravomoci měnit závaznou regulaci mimo rámec územního plánu. Pořizovatel proto nesouhlasí s tvrzením, že by navržené znění čl. 94 bylo z tohoto důvodu samo o sobě nezákonné.

Pořizovatel se zabýval i námitkou, podle níž jsou změny čl. 94 nedostatečně odůvodněné. K tomu uvádí, že úpravy návrhu Metropolitního plánu byly činěny na základě vyhodnocení výsledků projednání a odůvodnění návrhu je třeba posuzovat jako celek, nikoli izolovaně pouze podle jednotlivých stručných vysvětlení u konkrétních změn. Samotná skutečnost, že podatel považuje odůvodnění změny za nedostatečné nebo s ním nesouhlasí, bez dalšího neznamena nepřekoumatelnost návrhu.

K argumentaci podatele odkazující na soudní rozhodnutí vztahující se k závazným regulativům územního plánu a k rozdílu mezi územně plánovací dokumentací a územně plánovacími podklady pořizovatel uvádí, že Metropolitní plán je i v této části pořizován a projednáván jako územně plánovací dokumentace, tedy v zákonem stanoveném procesu. Pořizovatel neshledal, že by úpravou čl. 94 docházelo k obcházení zákonem stanoveného postupu pro stanovení závazné regulace nebo k nahrazení územně plánovací dokumentace pouhým podkladem.

Pořizovatel dále uvádí, že z existence dřívější verze návrhu Metropolitního plánu nelze dovozovat nárok na zachování téhož řešení v dalších fázích pořizování. S verzemi návrhu v jednotlivých fázích projednání zákon nespojuje legitimní očekávání na zachování konkrétní podoby regulace. Veřejnost i dotčené osoby měly možnost vyjádřit se jak k návrhu projednanému při veřejném projednání, tak k jeho upravené podobě při opakovaném veřejném projednání v rozsahu provedených změn.

Pořizovatel proto uzavírá, že námitka není důvodná. Změny provedené v čl. 94 pořizovatel neshledal nezákonnými ani nedostatečně odůvodněnými a neshledal důvod pro navrácení tohoto ustanovení do podoby projednané při veřejném projednání ani pro vypuštění napadených změn z návrhu Metropolitního plánu. Z těchto důvodů pořizovatel námitce nevyhověl.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP vymezuje park ve volné zástavbě jako část stavebního bloku výhradně v modernistických strukturách, určenou převážně k nestavebním účelům, za podmínky zachování charakteru modernistické struktury. Možnost nové zástavby je omezena samotným nástrojem parku ve volné zástavbě. Stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami. Na základě výsledků veřejného projednání bylo rozšířeno znění čl. 94 textové části o přípustnost umístování nových jiných staveb, budov pro dopravní a technickou infrastrukturu a budov pro obsluhu a údržbu parku ve volné zástavbě doplňující celkovou kompozici a koncepci dané modernistické struktury, pokud nejsou v rozporu s cílovým charakterem lokality a s primárně nezastavěným charakterem parku ve volné zástavbě, umístování nových budov nad rámec výše uvedeného zůstává i nadále nepřipustné.

Metropolitní plán stanovuje, ve kterých částech modernistických struktur je výstavba možná, a naopak vymezuje prostor parku ve volné zástavbě, tedy část stavebního bloku, která je v principu nestavební a je veřejně přístupná. Aby mohla být tato regulace zavedena a zároveň neohrožovala změny dokončených staveb nebo jejich nahrazení novými, je umožněno plochu stávající budovy zvětšit, a to maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě. Typicky jde o přístavbu výtahu, lodžii, úpravu fasády apod. nebo

nahrazení nevyužívané budovy. Vzhledem k vlastnické struktuře parků ve volné zástavbě (cca 85 % pod kontrolou HMP, většina zbytku pod kontrolou vlastníků/spoluvlastníků okolních budov) se nepředpokládá, že by docházelo k nevhodným úpravám parků ve volné zástavbě v míře, která by opodstatňovala úpravu regulativu z hlediska zvýšení jeho přísnosti. Navíc u velké části případů zde brání rozšiřování budov už to, že pozemky obklopující stávající budovy jsou většinou v jiném vlastnictví než tyto budovy. Vzhledem k jednotlivým podílům ploch parků ve volné zástavbě a ploch přilehlých budov a reálně očekávatelné míře využití tohoto ustanovení dospěl pořizovatel k závěru, že obavy podatele nejsou opodstatněné natolik, aby vedly k další úpravě regulativů.

Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v ÚP SÚ ekvivalent. Návrh MPP, i s ustanovením v odst. 3, 4 a 5, výrazně zpřísňuje ochranu stávajícího charakteru těchto území, tj. nezastavitelnost zeleně na sídlištích. Díky tomu přímo zabraňuje nežádoucímu zahušťování sídlišť, kterému stávající právní stav dle ÚP SÚ nijak nečelil. ÚP SÚ totiž v naprosté většině těchto území zástavbu nijak neomezoval. Převážná část ploch vymezených nově jako park ve volné zástavbě v návrhu MPP je v ÚP SÚ součástí zastavitelných ploch, zpravidla OB a OV. Neomezuje tudíž nikterak ani úpravy stávajících budov. Konkrétně v ÚP SÚ se jedná o plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou zastavitelné (výkres č. 4), a zároveň se jedná o zastavitelné území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechránil modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod.

ÚP SÚ v těchto plochách připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci. Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury díky přísným regulativům PVZ mnohem důsledněji než ÚP SÚ. Pořizovatel z výše uvedených důvodů setrvává na své správné úvaze, že navržené regulativy PVZ již z hlediska veřejných zájmů nelze dále zpřísňovat.

Metropolitní plán umožňuje upravit v ÚPčP, regulačním plánu nebo v územní studii umístování nových budov do parku ve volné zástavbě nad rámec odstavce 4. Možnost umístění nových budov podle čl. 94 odst. 5 textové části MPP není neomezená, neboť každé umístění nové budovy je podmíněno souladem s cílovým charakterem lokality,

který představuje komplexní a závazný regulační rámec, který je Metropolitním plánem v čl. 36 textové části jednoznačně definován jako soubor čtyř klíčových regulativů – zastavitelnosti, struktury, využití a stability, včetně konkrétních regulativů a prvků infrastruktury. Umístění nových budov podle čl. 94 odst. 5 je potřeba posuzovat vždy dle vyhodnocení celkového dopadu záměru na strukturu, zátěž území a stabilitu lokality, přičemž konkrétněji a podrobněji stanovené požadavky nebo podmínky mají přednost před požadavky nebo podmínkami obecnějšími.

MPP rovněž zakotvuje silný princip ochrany stabilizovaného území, podle něhož je ve stabilizovaných územích možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Článek 94 odst. 5 je nutné vykládat jako vyvážený nástroj pro flexibilitu a zároveň dle zadání požadovanou dvouúrovňovost MPP. Jedná se o určitou formu podmíněně přípustného využití, resp. regulativu, který je nedílnou a integrální součástí regulativů MPP jako celku, který byl řádně opakovaně veřejně projednán s dotčenými orgány, městskými částmi, vlastníky i veřejností.

V rámci vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel došel na základě své správní úvahy k závěru, že regulativy parku ve volné zástavbě by bez tohoto zpřesňujícího regulativu v čl. 94 odst. 5 byly nepřiměřeně přísné vzhledem k právní kontinuitě a zásahu do práv vlastníků nabytých v dobré víře a jejich legitimnímu očekávání. Dále podrobněji viz příloha P.232 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035413

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 559

Podatel | **Bytové družstvo Vavřenova 1141**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVYR9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2eh896bg

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | plocha 414/566/5757

Vyjádření

Zásadně nesouhlasíme s vymezením nové rozvojové plochy 414/566/5757. Toto neopodstatněné rozšiřování nových zastavitelných ploch je zcela neakceptovatelné a nezákonné.

Odůvodnění

Metropolitní plán se snaží navodit dojem, že v rámci právní kontinuity je zapracování změn, kde zastupitelstvo rozhodlo o jejich pořizování, de facto nárokovou záležitostí. Dále je tvrzeno, že připomínky a námítky pořizovaných změn byly komplexně prověřeny a pokud nic nebránilo zapracování do Metropolitního plánu, bylo tak učiněno. Tuto iluzi se pak snaží podpořit navazujícími odstavci, kde hovoří o dotčených orgánech a vůli místní samosprávy, roli určeného zastupitele a plánovacích smlouvách a metodice. Dále se pak snaží apelovat na naléhavost situace a nutnost navození kontinuity. Za zvláštní zmínku stojí zejména tento odstavec odůvodnění, který se snaží obhájit obrovské množství změn v dokumentaci vyvolané změnami územního plánu, u kterých bylo rozhodnuto o zahájení pořizování.

Pořizovatel se proto v rámci své správní úvahy v koordinaci s určeným zastupitelem zabýval prověřením možností, jak na takovou situaci reagovat. Zjednodušeně řečeno bylo nutné nalézt takové řešení, jak změny ÚP zapracovat do návrhu MPP z důvodu kontinuity, ale zároveň neriskovat komplikaci pro územní plán jako celek, byla-li by zapracována některá ze změn ÚP, která v době schvalování a vydávání MPP zároveň ještě nesplnila požadavky Zastupitelstva hl. m. Prahy na dohodu v území definovanou právě výše uvedenou Metodikou spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy.

Přitom se zde zcela nabízela možnost do Metropolitního plánu v době uzavírky dat zapracovat pouze změny platného ÚP, které byly vydány

a uplynula nutná doba pro soudní přezkum opatření obecné povahy v mezičase od konání veřejného projednání do uzavření dat pro opakované veřejné projednání. Všechny ostatní změny platného územního plánu, které byly vydány a uplynula nutná doba pro právní přezkum opatření obecné povahy od uzavření dat pro projednání opakovaného veřejného projednání do vydání Metropolitního plánu, mohly být z důvodu právní kontinuity zapracovány jednoduchou potvrzující změnou Metropolitního plánu po jeho vydání, kde by bylo deklarováno, že projednání již proběhlo a došlo tedy pouze k jeho zapracování do nové podoby územního plánu. Takové projednání by bylo projednáním v podstatě rychlým, čitelným a i pochopitelným. Veřejnost již měla v minulosti možnost se vyjádřit. Připomínkující netvrdí, že je toto právně nezpochybnitelné. Tvrdí však, že je to mnohem více transparentní a ověřitelné, než toto ad hoc bez jasně zpracovaného odůvodnění zapracování některých změn na základě tendenční správní úvahy. Více se v odůvodnění Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání k těmto změnám dočíst nedá.

Z pohledu připomínkujícího je tak důvodem pro tento postup prostá snaha o zahlcení a zmatení připomínkujících, kteří jsou nuceni opakovaně již poněkolkáté hlídat stejná území a reagovat na další návrhy, kterými se snaží úzké zájmové skupiny protlačit svoje projekty do území přes nevědu veřejnosti, či dokonce nezákonnosti. Navíc je jim k tomu dán nezákonně neadekvátně krátký čas. Zapracování "předvybraného" seznamu některých změn je nezákonné. Návrh územního plánu prochází několika koly projednání. Stavební zákon č. 183/2006 Sb. zcela jasně hovoří o tom, kdy a jak je možné návrh upravit.

§ 50

Na základě schváleného zadání územního plánu nebo schválených pokynů pro zpracování návrhu územního plánu pořizovatel pořídí pro obec zpracování návrhu územního plánu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává. Náležitosti obsahu vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v rozsahu § 19 odst. 2 stanoví prováděcí právní předpis.

§ 51

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání návrhu územního plánu a zajistí řešení případných rozporů (§ 4 odst. 8); na základě vyhodnocení výsledků projednání, výsledku řešení rozporů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, zajistí upravení návrhu.

Pokud návrh územního plánu obsahuje varianty řešení, předloží pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání, výsledku řešení rozporů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, zastupitelstvu obce ke schválení návrh výběru nejvhodnější varianty, který může obsahovat i podmínky k její úpravě. V rozsahu, v jakém se tyto podmínky odchyľují od zadání územního plánu, jsou jeho změnou. Zastupitelstvo obce je při schvalování vázáno stanovisky dotčených orgánů nebo výsledkem řešení rozporů.

Dojde-li pořizovatel na základě výsledků projednání k závěru, že je potřebné pořídit nový návrh územního plánu, zpracuje ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh pokynů pro jeho zpracování. K návrhu pokynů si pořizovatel vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Návrh pokynů pro zpracování návrhu územního plánu předloží pořizovatel spolu se zdůvodněním zastupitelstvu obce ke schválení. V rozsahu, v jakém se tyto pokyny odchylují od zadání územního plánu, jsou jeho změnou.

§ 52

Upravený a posouzený návrh územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, a oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou. Veřejné projednání²¹⁾ návrhu a vyhodnocení se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení. K veřejnému projednání pořizovatel přizve jednotlivě obec, pro kterou je územní plán pořizován, dotčené orgány, krajský úřad, újezdni úřad sousedícího vojenského újezdu a sousední obce, a to nejméně 30 dnů předem.

Námítky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Námítky k prvkům náležejícím regulačnímu plánu mohou uplatnit i osoby uvedené v § 85 odst. 2.

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle odstavce 2 námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou.

Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatní ve stejné lhůtě stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50) změněny. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny.

Ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při schválení politiky územního rozvoje nebo při vydání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíží.

§ 53

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání, zpracuje s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu. Návrhy doručí dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzve je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Pokud dotčený orgán nebo krajský úřad jako nadřízený orgán neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.

Pokud je to nezbytné, pořizovatel zajistí pro obec úpravu návrhu územního plánu v souladu s výsledky projednání.

Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu, pořizovatel si vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52.

Je-li na základě projednání nutný návrh územního plánu přepracovat, postupuje se obdobně podle § 51 odst. 3.

Ze znění textu je patrné, že vznik návrhu územního plánu je iteračním procesem. Pořizovatel vždy pro projednání připraví návrh, který v určitém jasně stanoveném čase podrobí přezkoumání dotčených orgánů a všech ostatních. Na základě projednání a pouze na základě projednání je možné dělat v návrhu změny, které jsou jasně spojeny se stanovisky, připomínkami a případně námitkami, které byly v termínu doručeny. Věta “K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží” je v zákoně obsažena z nějakého důvodu. Tím důvodem je spravedlivý a rovný přístup všem zúčastněným. Projednání územního plánu není pouze pro privilegované. Hierarchie je naprosto jasná. Stanoviska, které jsou vyjádřením ochrany veřejných zájmů hájených jinými zákony skrze dotčené orgány, jsou nepřekročitelná. Ta musejí být dohodnuta nebo zapracována, jinak není možné územní plán vydat. Všichni ostatní jsou následně stavěni naroveň.

Celým dokumentem návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání se prolíná správní úvaha, že místní samospráva by měla v rámci procesu pořizování územního plánu a následného vypořádávání připomínek větší pravomoce a rozhodovací práva než všichni ostatní a že je tomu tak správně. Navíc by jí mělo být dovoleno činit i rozhodnutí, která nevyplývají přímo z podaných připomínek. Tato teze je opakována velmi často, občas je možné ji postřehnout z mediálního prostoru nebo ve vyjádřeních náměstka Petra Hlaváčka, ředitele IPR Praha Ondřeje Boháče nebo ředitele odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy Filipa Foglara, tedy s ohledem na historii jmenovaných stále jednoho a toho samého názoru pouze jinými ústy. Avšak to, že je něco opakováno velmi nahlas a velmi často, z tvrzeného pravdu neudělá. Je nutné říci, že disciplína územního plánování je disciplínou složitou a pro širší veřejnost velmi těžko uchopitelnou. Proto mohou být následně médii přejímány teze jedné zájmové skupiny a tím být vytvářen dojem o jedné jasné pravdě, i když reálně to může vlastně celé být i trochu jinak.

Například většina zapracovávaných pořizovaných změn současného územního plánu, kde někdy bylo rozhodnuto o pouhém jejich pořízení

a návrh nikdy nebyl představen veřejnosti v rámci projednání, má v rámci “zdůvodnění”, které je prezentováno tabulkou s dopsaným jednořádkovým textem, že městská část s developerem a určeným zastupitelem se dohodla. Tato správní úvaha je zcela chybná a je v rozporu nejenom se stavebním zákonem, správním řádem, ale i Ústavou.

Volby nerozhodují o tom, jak bude bez dalšího naloženo s majetkem občanů, ale pouze dává možnost volené samosprávě činit některé úkony. Nemůže však nikdy nahradit procesy, které jsou občanům zaručeny jinými právními předpisy. Stavební zákon jasně hovoří o tom, kdo a kdy může připomínkovat. Jsou jasně stanovené termíny pro podání připomínek a je zcela jasně řečeno jak a kdy je možné se vyjadřovat a že k stanoviskům, připomínkám a námítkám, které jsou podány po tomto termínu, se nepřihlíží. Tímto má být zajištěna spravedlnost, transparentnost a čitelnost prováděných změn. Zmíněná správní úvaha není nikde řádně odůvodněna, je pouze tvrzena a je na ni odvoláváno. Z důvodu tohoto nedostatku jsou tak změny provedené mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním nepřezkoumatelné, což zakládá nezákonnost a případný důvod pro následné zrušení soudem.

Volby často mohou rozhodnout občané jiné části městské části, kteří se o zasaženou lokalitu nezajímají. Občané dané lokality by pak následně podle tohoto výkladu měli strpět domluvy místní samosprávy s developery, které nejsou však ani činěny na základě rozhodnutí Zastupitelstev městských částí, ale pouze pár vybraných zástupců. Opět se tedy jedná o netransparentní proces a překročení daných pravomocí, které jsou městským částem zákonem dány. Pokud městská část rozhoduje ve věcech územního plánování, je tato pravomoc svěřena pouze Zastupitelstvu.

Tyto nezákonné změny jsou zaštiťovány Metodikou spolupráce investorů. Toto je bohužel důsledek toho, na co je již delší dobu upozorňováno. Samospráva pod vidinou obdržení peněz do rozpočtu “rozprodává” svoje území. Čím více se navýší kapacita, tím větší kontribuce z toho budou. Tyto peníze však nejsou na případné infrastrukturální projekty stejně přímo navázány. Naopak tímto vybíráním, jehož faktickým důsledkem je další růst cen nemovitostí, se stává městská část a i samotné město podjatými. Metodika spolupráce investorů bez řádného strategického a územního plánování včetně etapizace je tak pouze záštitou pro rychlejší rozprodávání území hl. m. Prahy. Navíc tato metodika může být klidně podstatně změněna jedním usnesením Zastupitelstva, ostatně stejně jako plánovací smlouva.

Plánovacími smlouvami nelze nahradit územní plánování, rezignovat na vytváření jasných pravidel v rámci územních a případně regulačních plánů. Místo přípravy odborných a vyvážených a odůvodněných dokumentací, které budou skutečně vážit veřejné zájmy, je snaha veřejnost z procesu územního plánování nejlépe zcela vyřadit a zanést do územního plánu prvky autokracie. A obecně v územním plánování není snaha o to vyřadit

pouze veřejnost, ale i dotčené orgány, které na základě zvláštních zákonů hájí jim svěřené veřejné zájmy. Tyto dotčené orgány jsou pojistkou demokracie a vyváženého přístupu k udržitelnému rozvoji území. Jsou také však zcela tendenčně označovány za brzdu územního rozvoje, což se nezakládá na pravdě. Naopak svými zásahy nutí samosprávu skutečně rozvíjet jí svěřené území v zájmu všech občanů a nikoli pouze zájmových skupin, které se velmi často různými spekulacemi snaží zhodnotit své pozemky.

Metropolitní plán jako celek zcela rezignoval na etapizaci přes to, že veřejně je proklamováno vytvoření rozvojových ploch až pro 350 tisíc nových bytů, což je skoro dvakrát takové množství, než má město Ostrava. Toto je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Snaží se vytvořit dojem, že pro rozvoj v transformačních územích bude nutností uzavření plánovací smlouvy a zavádí proto nový pojem podmíněnosti plánovací smlouvou, která je však zaváděna pouze na dobu 6 let. V případě, že do té doby k uzavření smlouvy v daném místě nedojde, žádná podmíněnost se zde již vyskytovat nebude. Tento stav s ohledem na rozvolněnost regulativů v T/R plochách a rezignaci na plánování těchto území s ohledem na základní koncepci veřejné vybavenosti je neakceptovatelný.

Plánovací smlouvy nejsou špatným nástrojem pro získávání spolufinancování rozvoje města, jsou-li například vázány na regulační plány. Jsou však špatným nástrojem pro plánování, jedná-li se o samotné plánování území a upuštění od řádného a poctivého územního plánování formou právě územních a regulačních plánů, pro které je vytvořen v naší demokratické společnosti již ustálený mechanismus, který fungujícím způsobem dává možnost hájit zájmy všem občanům. Uzavírání plánovacích smluv, které jsou využívány pro nahrazení základních nástrojů územního plánování jako jsou územní a regulační plány, směřují nikoliv k posilování demokratického vnímání společnosti, ale naopak směřuje k rozhodování autokratickému, s čímž zásadně nesouhlasíme.

Těmito nezákonnými zásahy je výrazně zasahováno do ústavně daných práv vlastnit majetek, zakotvený v Listině práv a svobod, která je nedílnou součástí Ústavy České republiky. Z článku 11 Listiny a judikatury Ústavního soudu vyplývá, že nikdo nesmí snižovat hodnotu cizího majetku bez zákonného důvodu, bez možnosti obrany, nebo bez přiměřené náhrady – jinak by šlo o neústavní zásah do vlastnického práva. Znamená to tedy, že není možné snižovat kvalitu života a tím i hodnotu pozemku bez řádného zákonného procesu, kde je dána možnost obrany.

Zpracování "bezproblémové a prověřené" změny Z 3595 je toho jasným důkazem. Tato změna, vyvolaná zcela účelovým požadavkem developera zhodnotit pozemky z nezastavitelných na zastavitelné spekulativně pořízené, je toho názorným příkladem. S ohledem na krátký termín pro možné podání připomínek, který je taky dle připomínkujícího porušením právních předpisů, je zde připomínkujícím detailně popisováno několik málo případů názorných

příkladů. Jistě by se jich však, kdyby na to byl dán dostatečný čas, dala nalézt celá řada. Připomínající má však za to, že i ten je názornou ukázkou protiprávně prováděných změn v dokumentaci mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. Změna Z 3595 byla veřejně projednána od 3. 9. do 10. 10. 2023. Tedy více jak rok po veřejném projednání návrhu Metropolitního plánu. Návrh na pořízení změny byl schválen Zastupitelstvem hl. m. Prahy dne 24. 3. 2022 usnesením číslo 35/28. Změna má za cíl změnit plochu ZMK (zeleň městská a krajinná) na plochu SV-E (všeobecně smíšenou s kódem míry využití E). Tedy vymezit novou zastavitelnou plochu. Na tomto místě je nyní vymezována rozvojová plocha 414/566/5757. V návrhu Metropolitního plánu pro veřejné projednání zde byla vymezena nezastavitelná lokalita 943/Petrovice - Uhřetěves, jiná plocha přírodě blízká s cílových charakterem Chránit a posilovat cílový charakter nezastavitelné, stabilizované, produkční lokality Petrovice – Uhřetěves se strukturou zemědělské krajiny v rovině. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Uhřetěveské plošiny. Nezastavitelná stabilizovaná produkční lokalita Petrovice – Uhřetěves je vymezena v plochem reliéfu v jihovýchodní části Prahy. Cílem vymezení je zachovat strukturu zemědělská krajina v rovině a posílit jemnější krajinnou matici doplněním víceúčelových krajinných prvku, které rozčleňují území na menší pudní bloky a jejich díly, zejména mezí, stromořadí ve formě doprovodných prvků podél cest, větrolamů či břehových porostů u vodních toků a vodních ploch, drobných lesíků a hájku, travnatých zasakovacích příkopu apod. Na této ploše tedy v rámci koncepčního návrhu Metropolitního plánu velmi záleželo. Zcela jistě se nyní jedná o nezastavitelnou plochu a její nové vymezení. V celém návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání však není v odůvodnění nového vymezení zastavitelné plochy na úkor plochy nezastavitelné řečeno mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním vůbec nic. Je zde pouze toto odůvodnění, které mimo to, že je nedostatečné, není pro tento daný případ ani použitelné a odkaz na tabulku změn v odůvodnění. Malé plochy o výměře 1—2 ha, které jsou zároveň zábořem ZPF jsou odůvodněny v rámci záborů ZPF v kapitole 14 odůvodnění, respektive v krycích listech odůvodnění. Výměra těchto ploch je 50 ha, tedy 6,2 % rozdílu. Zbývají drobné rozvojové plochy s výměrou do 1 ha, které souhrnně pokrývají 93 ha, tedy 11,5 % rozdílu, ale jedná se pouze o malé plochy o průměrné výměře jednotlivých ploch kolem 0,1 ha. Tyto plochy jsou většinou vymezeny pouze jako drobné korekce hranice zastavitelného území, většinou v rámci vymezení celých zastavitelných ploch z platného plánu včetně různých zelených pásů a izolačních pruhů platného územního plánu, které Metropolitní plán přidává do zastavitelných ploch, aby nedošlo k předjímání konkrétního podrobnějšího řešení zástavby v T/R plochách. Jak má takové odůvodnění provedených změn vypadat bylo stanoveno Nejvyšším správním soudem v rozsudku č.j. 2 As

295/2015-83 (ze dne 24. 3. 2016), kde soud vyložil požadavky na odůvodnění opatření obecné povahy (OOP) podle § 172 správního řádu.

Odůvodnění opatření obecné povahy musí být srozumitelné, přezkoumatelné a konkrétní. Správní orgán je povinen uvést úvahy, které ho vedly k přijetí konkrétní regulace, a to tak, aby z něj bylo zřejmé, proč zvolil právě takové řešení, jaké veřejné zájmy sledoval a jak se vypořádal s připomínkami a námitkami dotčených osob. „Odůvodnění opatření obecné povahy nemůže být pouze formální. Musí obsahovat vysvětlení, proč správní orgán považoval přijaté řešení za nejvhodnější, jaké veřejné a soukromé zájmy zvažoval a proč dal přednost jednomu z nich. Odůvodnění nesmí být pouhou rekapitulací průběhu řízení nebo opisem námitek účastníků, ale musí obsahovat vlastní úvahy správního orgánu.“

Odůvodnění změn je tedy zcela nedostatečné a tím je i celé opatření obecné povahy, kterým je návrh Metropolitního plánu vydáván nepřezkoumatelné, tedy nezákonné.

Používání argumentace projednáním a předjednáním s dotčenými orgány je zcela chybné. Neexistuje totiž dotčený orgán, který by chránil rozšiřování zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných. To je základním úkolem zpracovatele územně plánovací dokumentace a pořizovatele. Zde není ani možné používat argumenty dohody se samosprávou, plánovacími smlouvami apod. Nové vymezení zastavitelných ploch musí být řádně odůvodněné. Jak má toto žádné odůvodnění vypadat, je na základě judikátů soudů zcela jasně definované.

Prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch by mělo být založeno na vyhodnocení míry a možnosti využití aktuálních zastavitelných ploch. K vymezení nových zastavitelných ploch by mělo docházet až za situace, kdy pro daný účel nelze využít plochy stávající. Dle komentáře Machačková, J. a kol., Stavební zákon, C. H. Beck, 2018:

„Prokázání potřeby nových zastavitelných ploch by mělo být opřeno o odborné vyhodnocení podpořené výpočtem. Přitom je nutné přihlídnout k tomu (zvláště u větších měst), že dostatek ploch jednoho způsobu využití (§ 3 a násl. OPVÚ) v jižní části obce ještě nemusí znamenat, že není možné vymezit plochy pro tento způsob využití v severní části obce.“ Není tak vyloučeno vymezit nové zastavitelné plochy v jedné části obce, i když v jiné části je jich dostatek, pokud bude řádně odůvodněno, že k naplnění sledovaného cíle jsou nevhodné. Vždy je však třeba vyjít z informace o míře a možnosti využití aktuálních zastavitelných ploch.

Nebo třeba dále

Nejvyšší správní soud předeslal, že: „Ustanovení § 18 odst. 4 stavebního zákona definuje cíle a úkoly územního plánování. Podle tohoto ustanovení územní plánování určuje podmínky pro hospodářské využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s

ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona pak stanoví, že další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Těmto ustanovením odpovídá pravidlo zakotvené v § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona, z něž vyplývá, že součástí odůvodnění územního plánu je vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.“ Dále konstatoval, že: „(...) do 31. 12. 2017 bylo v případě vymezení nových zastavitelných ploch změnou územního plánu nutno dle § 55 odst. 4 stavebního zákona prokázat nejen potřebu takového vymezení, ale také nemožnost využití již vymezených zastavitelných ploch. Ačkoli takto vysoký standard odůvodnění nyní již stavební zákon nestanoví, stále je třeba podle tohoto zákona odůvodnit, resp. prokázat potřebu vymezení nových zastavitelných ploch. Na splnění této podmínky je nutno nadále trvat i vzhledem k obecným zásadám územního plánování (§ 18 stavebního zákona). Účelem § 55 odst. 4 stavebního zákona není jen ochrana zemědělského půdního fondu, jak dovozuje stěžovatelka, ale také zajištění stability funkčního využití ploch určeného územním plánem a vyloučení „bezbréhého“ rozšiřování zastavitelného území obce (viz např. rozsudek ze dne 30. 8. 2017 č.j. 6 As 67/2017-38).“ (podtržení doplněno soudem). Vůle politické jednotky, která rozhoduje o volbě konkrétní podoby využití určitého území, je nikoli nevýznamně omezena požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Úkolem soudu je sledovat, zda příslušná politická jednotka (obec) se při tvorbě územního plánu pohybovala v uvedených mantinelech. Soud brání jednotlivce (a tím zprostředkovaně i celé politické společenství) před excesy v územním plánování a nedodržením zákonných mantinelů (viz též rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007 č.j. 2 Ao 3/2007-73).

„I v odůvodnění opatření obecné povahy je nutno uvést důvody výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů (§ 68 odst. 3 a § 174 odst. 1 správního řádu z roku 2004). Nedostatek rozhodovacích důvodů způsobuje jeho nepřezkoumatelnost.“

Zde je zcela jasně řečeno, že vůle samosprávy je zákonem danými prostředky omezena a musí se držet v určitých mantinelech. Také je zde jasně popsáno, jak vymezení nových zastavitelných ploch má být odůvodněno. Toto v rámci zpracování návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání dodrženo není, proto je pro nedostatek rozhodovacích důvodů nepřezkoumatelný.

Dále jako potvrzení argumentů připomínajícího jsou opětovně s drobnou přeformulací podávány stejné připomínky, jako tomu bylo v rámci veřejného projednání změny Z 3595. Od té doby se nic nezměnilo, naopak se daný stav ještě návrhem pro opakované veřejné projednání zhoršil.

Rozšiřování zastavitelného území pro obytnou výstavbu bude mít za důsledek navýšení počtu obyvatel, zhoršení dostupnosti veřejné vybavenosti a hustoty dopravy v dnes již tak výrazně zahuštěném původně zbudovaném sídlišti. Jejím schválením by došlo k porušení samotného principu územního plánování a znamenalo by to de facto rezignaci na konstruktivní územní plánování dané lokality na území hl. m. Prahy vůbec. Změna je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Cíle územního plánování

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Úkoly územního plánování

Úkolem územního plánování je zejména
zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,
prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,
stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,

stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území, f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),

p. uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Vymezování nových zastavitelných ploch a tím další rozšiřování zastavěného území na úkor volné krajiny je nejenom zcela v rozporu s § 55 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, ale i se samotnými principy, ke kterým se hl. m. Praha samo hlásí ve svých dokumentech, jako je strategický plán, nový a v současnosti projednávaný Metropolitní plán, nebo třeba i zásady územního rozvoje a některé další.

Přímo v blízkosti nově změnou navrhované plochy se nacházejí dosud nevyčerpané plochy, které mají stanovený stejný nebo velmi blízký způsob využití, jako je navrhováno v této nově vymezované ploše. Toto je v přímém rozporu s tím, co by územní plánování mělo dělat, tj. držet, pokusit se naplňovat a pouze vhodně doplňovat a rozvíjet vymezenou koncepci. Níže bude uveden výčet pouze některých konkrétních příkladů, které mají za cíl prokázat nezákonnost vymezení touto změnou navrhované nové zastavitelné plochy.

Plocha naproti přes ulici zahrnující 1,3 ha

Tato plocha má vymezený způsob využití "stabilizovaná plocha v zastavitelné lokalitě" s členěním "stavební bloky ve stabilizovaném území" a strukturou "stavební blok v modernistické struktuře".

Výšková regulace 6 – 8 RNP. Na území se nacházejí parkoviště, stejně jako tomu bylo v minulosti severním směrem. Tato plocha je tak de facto plochou rozvojovou a nevyčerpanou.

Tato plocha má v současnosti platném ÚP vymezený způsob využití SV vymezeným kódem míry využití E a není zcela vyčerpana.

Plocha nacházející se jižním směrem zahrnující 6,563 ha.

T/R oblast 414/575/5082 a další spojené. Tato plocha je určena k zástavbě a není v současné době vyčerpana.

V současnosti platném ÚP se jedná o plochu s rozdílným způsobem využití OB s kódem míry využití B.

Plocha nacházející se jižním směrem zahrnující 2,461 ha.

T/R oblast 411/575/223 a další spojené. Tato plocha je určena k zástavbě a není v současné době vyčerpana.

V současnosti platném ÚP se jedná o plochu SV s kódem míry využití C.

Plocha nacházející se severním směrem zahrnující 2,803 ha.

T/R oblast 411/566/2561. Tato rozvojová oblast byla do návrhu doplněna až po veřejném projednání. Tato plocha je určena k zástavbě a není v současné době vyčerpana. V současnosti platném ÚP se jedná o plochu s rozdílným způsobem využití SV s kódem míry využití E.

Obrovská plocha nacházející se severním směrem za tratí cca 18 ha.

T/R oblast 411/188/2365. Zde se nachází velké množství ploch umožňujících obytnou zástavbu. Zároveň je navíc tato lokalita čítající 18 ha nyní řešena změnou územního plánu Z 3802, která má za cíl kapacity v území ještě více navýšit. Tyto zvýšené kapacity jsou nyní zobrazeny, v rozporu s právními předpisy, i v rámci návrhu pro opak. VP

Plochy u golfu

Rozvojová oblast 415/186/4055, jejíž kapacita byla oproti veřejnému projednání taktéž navýšena. V místě bývalého plynojemu se v současné době vytvořila celá nová lokalita, která je postupně zastavována obytnými a rodinnými domy.

Skrytá rozvojová plocha u benzínky Shell zahrnující 1,1 ha

Mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním byla doplněna skrytá rozvojová plocha v oblasti benzínky Shell, kde došlo k navýšení čtverců výškové regulace z 2 na 6. 8)

Plochy u nádraží Hostivař zahrnující 3 ha.

Za nádražím Hostivař nedaleko od filmových ateliérů se nachází další velké plochy pro obytnou zástavbu, které nejsou v současnosti vyčerpané a odehrává se zde postupná bytová výstavba.

Nově vymezované plochy na točně tramvaje v Hostivaři zahrnující 7,8 ha T/R oblast 624/264/1104, 411/564/2103 a navazující. Zde je návrhem Metropolitního plánu navrhováno obrovské množství nových zastavitelných ploch

Plocha u Vivo Hostivař zahrnující 2,7 ha T/R oblast 414/563/5407.

Opět se jedná o navyšování počtu obyvatel MČ Praha 15 a shodou okolností i tento velký rozvoj má na svědomí stejný developer, který se snaží prosadit tuto projednávanou změnu územního plánu.

Nové plochy výstavby na Hájích pod točnou autobusů.

Pro ukázkou nových rozvojových ploch v dané lokalitě je myslím dobré vzpomenout i toto rozvojové území, kde v současné době roste velké množství obytných domů. V daném místě je ještě více takových ploch, které nejsou v současné době vyčerpané.

Kontraverzní projekt bytů na místě bývalých dřevařských závodů v Hostivařském lesoparku

Toto je další projekt, který přináší do MČ Praha 15 další nové byty ve velmi kontraverzním projektu. Zde bylo pro výstavbu bytů, ať už se tomu snaží oficiálně říkat jakkoli, použito územním plánem takových ploch, které k tomuto účelu nebyly vůbec vymezené. K samotnému získání povolení a používaným argumentům stavebníkem se však není třeba více vyjadřovat, jelikož není předmětem této připomínky, ale má za účel pouze prokázat velké množství rozvojových ploch v lokalitě, kde se změna snaží vymezit další zastavitelné plochy.

Nové projekty zahušťující zástavbu v samotném sídlišti.

Na samotném sídlišti se nachází ještě dosud nevyužité plochy, které se developeri neustále snaží prohlašovat za možné k výstavbě a nutno říct, že úspěšně. Z důvodu kontraverzního výkladu pojmu stabilizované území, které se nezabývá samotným smyslem celkové koncepce původně budovaného sídliště, které bylo dokončeno, ale posuzuje dané plochy nesystémově s ohledem na jiné zájmové

skupiny než jsou obyvatelé daných sídlišť, dochází k dalšímu zahušťování zástavby. Z veřejně známých zdrojů se můžeme celkem konkrétně bavit o těchto lokalitách.

Naproti úřadu na křížení ulic Milánská a Dýšinská Zde se v současnosti dokončil bytový dům

Naproti úřadu na křížení ulic Milánská a Boloňská byl také dokončen bytový dům.

Plocha na křížení ulic Hornoměřolupská a Milánská Tato plocha je také diskutována jako plocha pro zástavbu.

Plochy parkoviště mezi ulicemi Hornoměřolupská a Boloňská.

I zde se hovoří o možnosti vmáčknutí další výstavby na ploše současného obchodu a navýšení počtu bytů.

Dostavba domu s pečovatelskou službou.

Zahuštění mezi bytovými domy v ulici Boloňské naproti bývalé školce.

Objekt prodejny Husqvarna.

Zde již v minulosti byl pokus o přeměnu této plochy určené k výrobě a administrativě na další bytové domy. V části již byla výstavba zahájena.

Zcela skandální plánovaný projekt na místě obchodního centra na Veronském náměstí.

Zde byla nyní nově v rozporu s právními předpisy vymezena T/R plocha s rozlohou 1 ha a ambicí výstavby 400 bytů.

Nejedená se o absolutní výčet všech zastavitelných ploch, kde je umožněna zástavba, ale nejsou vyčerpány. Jedná však o vybrání některých těchto ploch, na kterých je řádně deklarováno, že vymezení nových zastavitelných ploch na úkor nezastavěného a nezastavitelného území je v rozporu s právními předpisy.

Připomínkující tak na rozdíl o pořizovatele deklaroval na základě výpočtu, že nevyčerpaných zastavitelných ploch v dané lokalitě je více než 45 ha a tudíž nárok na vymezení nových zastavitelných ploch je v rozporu s právními předpisy.

Na základě výše uvedeného požadujeme dokumentaci obsahující takové zásadní vady, pro které ji není možné vydat, přepracovat o odstranit jmenované výtky, tedy odstranit nově vymezovanou T/R plochu a navrátit návrh do stavu v jakém byla ve veřejném projednání. Je nutné mít na paměti, že připomínkující s ohledem na nepřiměřeně krátký zvolený termín pro projednání upraveného návrhu pro opakované veřejné projednání nemohl zpracovat a podat více takovýchto konkrétně odůvodněných připomínek. Pokud je účelem dokumentaci přes jasně uvedené důvody pro nemožnost jejího vydání vydat a následně čekat na soudní žalobu, jedná se o zcela neakceptovatelný přístup jak samosprávy, tak samotného pořizovatele, který by na tuto nezákonnost v rámci projednání upozorněn. Bylo by to nejenom mrhání veřejnými prostředky, ale nadto by se jednalo k vědomé konání v rozporu se zákonem, a tedy by se jednalo o špatný úřední postup.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Území bylo upraveno v kontinuitě s pořizovanou změnou stávajícího ÚP Z 3595 a v koordinaci s Koncepční studií Horní Měcholupy - východ. Změna byla do návrhu MPP pro opakované veřejné projednání zapracována s drobnou korekcí - zarovnání hranice na jihozápadě. Plocha byla zároveň podmíněna uzavřením plánovací smlouvy.

Pořizovatel byl informován ze strany MČ Praha 15 o vypracované koncepční studii Horní Měcholupy - východ, která byla schválena Zastupitelstvem MČ Praha 15 dne 28. 4. 2021. Pořizovatel k tomuto prověření přihlédl.

Plocha byla vymezena na základě požadavku MČ a zároveň s přihlédnutím k námitce vlastníka.

Rozšíření zastavitelné plochy bylo kladně projednáno s dotčenými orgány, a to jak v rámci procesu změny ÚP Z 3959, tak v procesu pořízení MPP. Ochrana veřejných zájmů byla zajištěna i prostřednictvím kladných stanovisek dotčených orgánů.

MŽP k této ploše ve svém stanovisku z hlediska záborů ZPF uvedlo: "Plocha představuje drobný zábor ZPF pro rozvojovou plochu obytnou. Umístění nenaruší organizaci ZPF, protože přiléhá k hranici zastavitelného a zastavěného území. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy. Zábor ZPF považujeme za akceptovatelný."

MŽP z hlediska posouzení plochy navázalo konzistentně na své předchozí stanovisko v rámci pořizování de facto věcně obdobné změny Z 3595, ze kterého v rámci koordinace územně plánovací činnosti pořizovatel také vycházel: "Návrh změny ÚP předpokládá zábor 0,1497 ha zemědělské půdy, z čehož je 0,0803 ha v I. třídě ochrany a 0,0694 ha ve IV. třídě ochrany, pro návrh plochy „všeobecně smíšené“ na úkor stávající plochy s funkcí „zeleň městská a krajinná“, na níž je současně vymezená územní rezerva s využitím plochy „všeobecně smíšené“. Plocha dotčená změnou se nachází v nezastavěném a nezastavitelném území. Vzhledem k záboru zemědělské půdy v I. třídě ochrany je nutné prokázat výrazně převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Konstatujeme, že zájem na posílení produkčních funkcí území v daném případě výrazně převažuje nad ochranou ZPF, a to z následujících důvodů. V rámci řešené plochy představuje

zemědělská půda pouze malou část a celkově se jedná o drobný zábor (z čehož zábor zemědělské půdy v I. třídě ochrany představuje cca polovinu). Ve vazbě na plošný rozsah a prostorové umístění plochy lze konstatovat, že řešená půda má v zemědělské krajině pouze omezený význam s ohledem na produkční a mimoprodukční funkce, které poskytuje. Z dostupných ortofotomap dále vyplývá, že dotčená plocha zemědělské půdy neslouží zemědělské prvovýrobě a nachází se na ní náletová vegetace. Navíc řešená plocha přímo navazuje na zastavěné území. Vymezením rozvojové plochy nedojde k narušení organizace ZPF, zároveň se nepředpokládá narušení hydrologických a odtokových poměrů v území. Na základě uvedeného lze konstatovat, že vymezení rozvojové plochy představuje nejvýše potenciálně mírně negativní vliv na ZPF. Z těchto důvodů považujeme návrh změny ÚP za akceptovatelný."

Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů, v souladu s cíli a úkoly územního plánování a v souladu s urbanistickými principy lokality, kterou v souladu s požadavkem samosprávy vhodně dotváří.

Na základě výše uvedených skutečností pořizovatel konstatuje, že veřejný zájem na vymezení rozvojové plochy (koordinace rozvoje území, naplnění požadavků MČ Praha 15, zachování kontinuity se změnami ÚP SÚ) převyšuje soukromý zájem podatele na zachování dosavadního stavu, a to i s přihlédnutím k vydanému souhlasu MŽP s odnětím půdy ze ZPF.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na

předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz?usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Smyslem přechodného ustanovení je především odstranit nebo alespoň zmírnit negativní důsledky, které by mohly při střetu dosavadní a nové regulace v územně plánovací dokumentaci vzniknout. Při rozhodování o způsobu řešení střetu dosavadní a nové územní regulace je třeba vycházet zejména z ústavních principů rovnosti v právech a současně ochrany oprávněné důvěry občana v právo.

Článek 167 návrhu MPP obsahuje jasně a transparentně formulované hmotněprávní pravidlo, které stanovuje podmínky přípustnosti vybraných záměrů přímo v rámci regulativů návrhu MPP. Článek 167 není vnitřně rozporný, ale naopak naplňuje základní právní principy a zajišťuje kontinuitu regulace v území. Zpochybnění dvojkoľejnosti nemá opodstatnění, neboť článek 167 návrhu MPP nevytváří paralelní systém regulace, ale pouze stanoví přechodné pravidlo pro aplikaci územně plánovací dokumentace v čase.

Článek 167 návrhu MPP upravuje aplikaci stávající a nové regulace jednoznačně jak (i) z hlediska věcného (rozsah záměrů, na které se stávající regulace uplatní i po účinnosti MPP), tak současně (ii)

z hlediska časového (jak se předmětné pravidlo uplatní v čase). Z hlediska věcného rozsahu je pravidlo přitom formulováno tak, že se ÚP SÚ aplikuje v řízeních podle stavebního zákona a NSZ u těch záměrů, u nichž byla tato řízení zahájena před účinností MPP a ke dni účinnosti tato řízení ještě nebyla dokončena. Z časového hlediska (jak ustanovení platí v čase) je regulativ obsažený v článku 167 návrhu MPP opět jasně a transparentně nastaven tak, že klíčovým okamžikem je nabytí účinnosti MPP. Pokud je povolovací řízení zahájeno až po účinnosti MPP, aplikuje se v plném rozsahu MPP.

Vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání návrhu MPP pořizovatelem tak, že požadavku podatele nebude vyhověno, je v souladu s relevantní rozhodovací praxí správních soudů a metodickým výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

V konkrétním povolovacím řízení bude daný záměr posuzován vždy výhradně dle regulativů buď ÚP SÚ nebo MPP v závislosti na tom, (i) zda bylo předmětné povolovací řízení konkrétního záměru zahájeno před účinností MPP a současně nebylo za účinnosti MPP dokončeno, nebo (ii) zda bylo zahájeno až po účinnosti MPP, a nepředstavuje tak nedokončené řízení ve smyslu odstavce 1 nebo 2 předmětného článku. V druhém případě se plně uplatní regulativy dle MPP. Dále podrobněji viz příloha P.224 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu pro zveřejnění návrhu územního plánu před konáním veřejného projednání. Veřejné projednání se může konat nejdříve 15 dnů ode dne doručení návrhu územního plánu a oznámení o jeho konání veřejnou vyhláškou, tedy 30 dní po zveřejnění. Současně § 52 odst. 3 stavebního zákona vymezuje sedmidenní lhůtu pro uplatnění námitek a připomínek proti návrhu územního plánu. Zákon neumožňuje stanovit pro podávání námitek a připomínek jinou lhůtu a k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se ze zákona nepřihlíží. Podle uvedených ustanovení se postupuje obdobně i při opakovaném veřejném projednání, jak stanovuje § 53 odst. 2 stavebního zákona. Všechny tyto zákonné podmínky byly při pořizování MPP dodrženy. Návrh Metropolitního plánu byl projednán formou veřejného projednání dokonce ve dvou termínech v souladu s § 22 odst. 1 stavebního zákona, a to dne 30. 5. 2022 a 23. 6. 2022, ačkoliv ze zákona by postačoval jen jeden termín. Stejně tak i opakované veřejné projednání se konalo ve dvou termínech, dne 19. 11. 2025 a 26. 11. 2025. Připomínky a námítky bylo možné uplatnit nejpozději do 30. 6. 2022, tj. do 7 dnů od konání pozdějšího termínu veřejného projednání a následně do 3. 12. 2025, tj. do 7 dnů od konání pozdějšího termínu opakovaného veřejného projednání. Upravený návrh MPP byl podle § 53 odst. 2 věty třetí Stavebního zákona 2006 projednán v opakovaném veřejném projednání

v rozsahu provedených úprav – měněných částí. Dále podrobněji viz příloha P.210 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V průběhu pořizování bylo nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost a městské části, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Návrh Metropolitního plánu byl projednáván ve všech zákonem předepsaných fázích, včetně společného jednání, veřejného projednání a následného opakovaného veřejného projednání po podstatné úpravě návrhu. Ve stanovených lhůtách bylo možné uplatnit námítky a připomínky, o čemž byla veřejnost informována v souladu se zákonem. Upravený návrh byl při opakovaném veřejném projednání projednáván v rozsahu provedených změn v souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona a v tomto rozsahu bylo možné uplatnit námítky a připomínky. Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem současně usiloval o to, aby byl proces co nejotevřenější a co nejvíce přístupný veřejnosti. Vedle zákonem stanovených kroků byly proto organizovány informační a konzultační akce a představeny nástroje umožňující snadné podávání námitek a připomínek (připomínkovací aplikace). Cílem bylo vytvořit dostatečný prostor pro aktivní účast veřejnosti, poskytnout srozumitelné informace a umožnit každému, kdo měl zájem, aby se do projednávání návrhu Metropolitního plánu zapojil. Dále podrobněji viz příloha P.211 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Mediální výstupy a "komunikační zkratky" představitelů samosprávy nelze v žádném případě považovat za oficiální součást procesu a projednávané dokumentace. Je zřejmé a není nikterak problematické, že reprezentace samosprávy hl. m. Prahy má politický názor a ze svého pohledu poskytuje určitá doporučení či zhodnocení vlastního pohledu na priority rozvoje města. Z pohledu zákona je podstatné, že pořizovatel včas a srozumitelně poskytl jasné informace ohledně procesu pořizování MPP a možností, jak se v souladu se zákonem zapojit do opakovaného veřejného projednání, a to prostřednictvím veřejné vyhlášky o konání opakovaného veřejného projednání návrhu MPP, zveřejněné na úřední desce hl. m. Prahy i městských částí v souladu s § 52 stavebního zákona. Pořizovatelem rovněž zveřejnil podrobné informace na svých internetových stránkách a soustavně jednoznačně komunikoval

zákonem stanovená pravidla možností, jak se zapojit do projednání MPP.

S ohledem na vysoký počet obdržených podání v opakovaném veřejném projednání a jejich obsah nelze obecně shledat, že by mediální výstupy v době zveřejnění návrhu MPP a při jeho opakovaném veřejném projednání byly zavádějící, či jakkoli veřejnost odrazovaly od participace.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce a je esenciální součástí práva obce na samosprávu garantovaným v čl. 100 Ústavy České republiky. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného i opakovaného veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovené lhůtě proti návrhu územního plánu uplatněny požadavky dotčených osob, připomínky všech a stanoviska dotčených orgánů. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování MPP dodržena. Každý se mohl v průběhu pořizování MPP k návrhu MPP v určených fázích vyjádřit a uplatnit k němu své požadavky. Proces pořízení MPP proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. V průběhu pořizování byla nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP z koncepčních a metodických důvodů nestanovuje pořadí změn v území - etapizaci dle § 19 odst. 1 písm. f) stavebního zákona. Obecně platí, že lze v územním plánu stanovit etapizaci – pořadí provádění změn v území pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, tedy určit, kde se má stavět nejdříve, kde potom, kde výhledově. S ohledem na rozvoj Prahy by případná etapizace byla pouze určitou formou "stavební uzávěry" částí ploch, přitom Metropolitní plán nevymezuje rozvojových a transformačních ploch nadměrné množství a pro většinu těchto ploch se již paralelně a průběžně projednává dohoda nad jejich podrobnější podobou, koordinací a rozvojem. Metropolitní plán nestanovuje pořadí změn v území (etapizaci), některé jeho části jsou však vymezeny jako metropolitní priority. Metropolitní priority označují některé části návrhu

Metropolitního plánu, významné pro celé hlavní město, které je nutné postupně v čase přednostně naplňovat. V případě Metropolitního plánu proto pořizovatel při vážení soukromých a veřejných zájmů shledal použití etapizace jako nevhodné, a to zejména z důvodu, že etapizace neumožňuje dostatečně flexibilně reagovat na dynamický rozvoj HMP, zvyšuje riziko blokace rozvoje území z ryze formálních důvodů, neumožňuje efektivně sjednat a koordinovat konkrétní závazky investorů a ani neumožňuje vázat etapy na kompenzační plnění ve vztahu k nenárokovému navýšení hodnoty pozemků. Dále podrobněji viz příloha P.166 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035414

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 559

Podatel | **Bytové družstvo Vavřenova 1141**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVYR9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2eh896bg

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | 411/566/2641

Vyjádření

V rámci návrhu pro opakované veřejné projednání byla doplněna T/R plocha 411/566/2641 v místě stabilizované veřejné vybavenosti, která byla vymezena ve společném jednání a následně potvrzena i ve veřejném projednání. Nyní v rámci “verifikačního projednání, které má pouze potvrzovací charakter” (jak je oficiálně prezentováno) je nově vymezována tato T/R plocha, která reaguje na neadekvátní požadavky developera, který se snaží v rozporu s charakterem a strukturou sídliště umístit svůj nevhodný projekt. Na základě výše uvedeného požadujeme vypuštění všech změn provedených mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním, kde se nejedná pouze o drobné úpravy a nesrovnalosti, ale jsou jimi zanášeny do území v mezičase zjištěné nové záměry i z důvodu, že s ohledem na doplněný článek 167 mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním je kontinuita rozhodování u záměrů, které jsou v souladu se současně platným územním plánem, zajištěna.

Odůvodnění

Provádění takovýchto změn je nejenom v rozporu se zákonem, což bude podrobněji rozepsáno dále, ale je to i vnitřně rozporné se samotným návrhem Metropolitního plánu. Tato vnitřní rozpornost byla do návrhu zanesena mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. Je totiž nutné se zaměřit na samotnou definici T/R ploch, jak ji v rámci koncepce Metropolitní plán vnímá. Článek 71 hovoří takto.

Zastavitelná transformační plocha je část zastavitelného území s narušeným či neustáleným charakterem určená zejména pro umístění zástavby, pro kterou jsou stanoveny požadavky na změnu charakteru území bez přihlídnutí ke stávajícímu charakteru plochy.

(4) Transformační plocha má stanoven způsob využití a zastavitelná transformační plocha má navíc stanoven typ struktury. Regulativy stanovené pro plochu se mohou lišit od jednotlivých regulativů lokality, ve které se transformační plocha nachází. Transformační plocha může mít případně stanoveny další individuální regulativy. Zcela zásadně nesouhlasíme, že území vymezené na místě současného fungujícího obchodního centra, ve kterém je umístěna prodejna a velké množství dalších služeb, včetně pošty, hojně navštěvované dětské herny, restaurace, posilovny, drogerie, cukrárny atd. je nazýváno narušeným územím s neustáleným charakterem, kde by zároveň mělo dojít ke změně charakteru oproti stávajícímu charakteru plochy a jejího okolí.

Je to přesně naopak. Obchodní centrum je páteří veřejných služeb sídliště Horní Měcholupy, je součástí původní sídlištní struktury a je základem samotného charakteru modernistického sídliště nikoliv jeho urbanistickou "jizvou". Toto je potvrzeno i v rámci popisu lokality v krycím listu odůvodnění.

II/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

Lokalita Sídlíště Horní Měcholupy II. je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména shodné doby založení struktury a prostorového uspořádání. Západní hranice lokality hraničí s Hostivařským lesoparkem. O zastavění lokality bylo rozhodnuto ve směrném územním plánu z roku 1975. Autorem návrhu sídliště je Pražský projektový ústav (Josef Šedivý, Viktor Tuček). Sídlíště je součástí poslední generace předrevolučních sídlišť, výstavba probíhala převážně v letech 1981–1985, jednotlivé dostavby pak od 90. let 20. století. Veřejná prostranství jsou tvořena převážně parkem ve volné zástavbě. Nejdůležitějším veřejným prostranstvím a osou lokality je centrální park procházející diagonálně lokalitou. Nejdůležitějším zpevněným prostranstvím je ulice Milánská, z východní strany lokalitu uzavírá ulice Hornoměcholupská. Ostatní ulice v lokalitě navazují na uliční síť sousedního zahradního města. Zástavbu v lokalitě tvoří dlouhé deskové domy doplněné bodovými domy a areály občanské vybavenosti. Dominantní v lokalitě je obchodní dům na Milánské ulici.

Tento zásah je zcela v rozporu i s principy vymezenými Metropolitním plánem, jak je postupně ve své výrokové části uvádí. V rámci článku 9 je představeno jeho základních 10 tezí.

(1) Základem koncepce Metropolitního plánu jsou čtyři principy definované jako návrat ke středu, vrstvené město, stabilita prostředí, potenciál a nové možnosti. Tyto principy jsou rozvedeny v deseti tezích popsaných podrobně v čl. 10. Základní teze určují ochranu stávajících historických (kulturních) a krajinných (přírodních) hodnot a vytvářejí podmínky pro jejich vyvážený rozvoj (pojímáný jako zlepšování stavu) a pro vznik hodnot nových.

Tyto koncepce jsou následně podrobně rozváděny v článku 10 a k modernistickému městu je zde možné se dočíst toto:

Modernistické město

Metropolitní plán respektuje modernistickou zástavbu sídlišť jako nedílnou součást dnešního města. I v těchto částech města podporuje odlišnost a autonomii jednotlivých lokalit, umožňuje vkládání nových vrstev zástavby a městského života do otevřených struktur sídlišť.

Metropolitní plán respektuje původní koncepce modernistického města. Ve strukturách sídlišť vymezuje park ve volné zástavbě jako klíčovou část návrhu modernistického města.

Ještě více podrobně je toto následně definováno v článku 47, který popisuje samotnou strukturu.

Modernistickou strukturou je urbánní struktura rozsáhlých stavebních bloků modernistické zástavby (včetně areálů veřejné vybavenosti) umístěné v parku ve volné zástavbě.

V lokalitě nebo ploše modernistické struktury jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:

uliční čára zpravidla není určena,

stavební čára je zpravidla volná,

nezastavěná část stavebních bloků je parkem ve volné zástavbě,

výškové uspořádání je ustálené, má zpravidla dvě úrovně, vyšší zástavba solitérů je doplněna nižšími uzavřenými areály veřejné vybavenosti vymezenými dle čl. 146 a 149.

Zároveň Metropolitní plán se zavazuje chránit a rozvíjet veřejnou vybavenost.

V samotném článku 34, který se týká koncepce veřejné vybavenosti hovoří o plnění nároků na zvyšování kvality života a odkazuje se na definici Evy Heřmanové.

Veřejná vybavenost zahrnuje stavby, zařízení a pozemky občanského vybavení podle § 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 stavebního zákona a stavby, zařízení a pozemky pro obchody a služby. Veřejná vybavenost se v území vymezuje plochami, liniemi nebo body.

Koncepce veřejné vybavenosti je založena na pokrytí města službami tak, aby byly splněny současné nároky na zvyšování kvality života.

Pro naplnění celkové koncepce je veřejná vybavenost rozdělena na komerční, občanskou a rekreační.

Metropolitní plán vymezuje základní síť stávající vybavenosti určenou k ochraně a pro doplnění jednotlivých systémů stanovuje požadavky k zajištění budoucích nároků.

Citace Eva Heřmanová: Objektivní a subjektivní faktory – Zatímco objektivní faktory (např. ekonomická situace, přístup k veřejným službám, životní prostředí) hrají roli v kvalitě života, subjektivní hodnocení jednotlivců – jak sami vnímají svou životní situaci – je stejně důležité.

Doplnění této T/R plochy nebude mít pro obyvatele sídliště dopad, kterým by bylo zvyšování kvality života. Tímto zahuštěním zástavby nebudou do lokality přineseny žádné kvality, jejichž deficit bylo nutné do zcela fungujícího centra veřejné vybavenosti doplnit. Naopak je v podstatě likvidováno fungující centrum veřejné vybavenosti a do středu sídliště je změnou vymezenou návrhem Metropolitního plánu pro opakovaně veřejné projednání zanesena T/R plocha

s neadekvátně navrženými čtverci výškové regulace. Tímto krokem dojde zahuštění sídliště v jednom místě, čímž bude zásadně narušena celková koncepce a vnitřní fungování sídliště, bude výrazně ovlivněn až zničen vlastní charakter sídliště. Sídlíště v podstatě ztratí svoji tvář a bude přetvořeno v něco zcela nového, což je v rozporu s principy, ke kterým se Metropolitní plán na základě vymezení základních koncepcí sám hájí.

Doplnění T/R plochy je v rozporu i s vlastním tvrzením zpracovatele, kde se v článku ze dne

31. 10. 2025 vyjadřuje o přístupu Metropolitního plánu k sídlíštím.

Níže budou uvedeny pouze některé citace z tohoto článku.

Sídliště se většinou mohou pyšnit dobudovanou vybaveností čili školami, školkami, obchody a tak dále, což jsou zpravidla nízkopodlažní objekty v jádru zástavby.

A to jsou přesně ty atributy, které jsou lákadlem i pro současné developery. I proto hodlá hlavní město čerstvým Metropolitním plánem, který vznikl 12 let, panelová sídlíště svým způsobem plošně chránit. Zjednodušeně řečeno bude hlídat, aby se na velkorysé zelené

plochy mezi paneláky nedostavovaly další objekty, aby se citlivě doplňovala nedokončená zástavba podle tehdejších koncepcí a sídlíště se dále smysluplně rozvíjela (a vytvářela pracovní příležitosti), a to zejména na svých okrajích.

Sídliště jsou vymezena jako lokality specificky chráněné, respektive regulované, aby si zachovala svou kvalitu.

„Metropolitní plán zároveň předepisuje, kde je nutné doplnit budovy občanské vybavenosti, kde jsou plochy určené pro komerční využití, kde prostor pro transformaci,“ dodává Hainc s odkazem například na stále nedokončená pražská sídlíště Lužiny a Luka.

Praha svým komplexním přístupem k sídlíštím chrání právě zmiňované hodnoty modernistického pojetí a identitu jednotlivých souborů, snaží se eliminovat neduhy, které paneláková sídlíště dostala do vínku již při svém vzniku či je přinesl až živelný porevoluční development nerespektující proporce stávajících domů ani mnohdy promyšlené urbanistické koncepce.

Na celém území sídlíště Horních Měcholup není žádná nová vybavenost koncepčně vymezována. Slovy Metropolitního plánu není vymezována žádná nová veřejná vybavenost, která má stabilizovat základní síť. Přesto se vymezují nové zastavitelné plochy a v již dnes vymezených plochách je návrhem pro opakované veřejné projednání zvyšována zastavitelná kapacita. Tyto oba kroky společně povedou k dalšímu enormnímu nárůstu počtu obyvatel na sídlíšti, které má veřejnou vybavenost na samé hraně své kapacity, ne-li z důvodu svého nevhodného doplňování v posledních dvaceti letech za její hranou. Zároveň je zde pravděpodobně zcela cíleně opomíjeno i vlastní stáří sídliště, kde nyní dochází ke generační obměně a na místo původních obyvatel přicházejí nyní jejich vnuci a vnučky, stejně tak jako to, že do bytů se po smrti původních obyvatel stěhují mladé rodiny. Jelikož za současné situace pouze tyto byty na sídlíštích svojí

velikostí a cenovou dostupností jsou pro tyto mladé rodiny na reálné hraně dosažitelnosti. Naopak je zde navíc zcela logicky dříve vymezené veřejná vybavenost k ochraně nepochopitelně rušena a na jejím místě je vytvářena možnost další bytové zástavby.

Na základě výše uvedeného je více než očividné, že tento zásah do návrhu mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním doplněním T/R plochy je zásahem čistě účelovým na základě požadavků developera v daném místě stavět a je zcela v rozporu se zájmy obyvatel sídliště, tedy i připomínkujícího. Je stejně tak v rozporu se samotnou koncepcí Metropolitního plánu, která je v něm popisována, a i veřejnosti prezentována.

Zájem obyvatel na zachování současné struktury a charakteru sídliště je možné deklarovat i peticí, která byla vytvořena jako reakce na oznámení záměru výstavby na Veronském náměstí. Tato petice za krátký čas získala podporu více než dvou a půl tisíc obyvatel z okolí. Následně byla tato petice projednána nejenom na Zastupitelstvu Městské části Prahy 15, ale i na Zastupitelstvu hl. m. Prahy. Za občany se zde postavila i paní senátorka JUDr. Hana Kordová Marvanová.

Developerský projekt plánovaný v tomto místě má přinést do lokality stabilizovaného sídliště tři výškové domy v kombinaci s jedním deskovým, ve kterých by se mělo nacházet 400 nových bytů. Pro svůj záměr chce využít i plochy, které pro takový záměr nebyly nikdy určeny.

V původní verzi územního plánu vydaného Zastupitelstvem hl. m. Prahy dne 9. 9. 1999, byla v daném místě vymezena plocha SVM. Tato plocha nebyla vymezena v celém rozsahu současné plochy SV-J, ale pouze v rozloze 1,2 ha. Následně změnou číslo Z 0375 schválenou usnesením ZHMP č. 11/13 ze dne 30.10.2003 bylo na základě skutečného stavu poznání té doby v místě parkoviště pro obchodní centrum rozšířeno zastavitelné území pro možnost vybudování parkovacího domu místo pouhé asfaltové plochy. Jednalo se o změnu Městské části Praha 15 a zdůvodněním bylo právě a pouze vymezení plochy pro výstavbu parkovacího domu, který bude řešit alarmující situaci s nedostatkem parkovacích míst. Je až výsměchem obyvatelům sídliště Horní Měcholupy, že se nyní developer snaží využít právě tuto plochu původně vymezenou jako park v rozporu s účelem vymezení změny, pro výstavbu megalomanského projektu, jehož důsledkem nebude to, za jakým účelem byla změna vymezována, ale jeho přesný opak. Do exponovaného území se tímto záměrem zanesou další plochy pro bytovou výstavbu, které zcela logicky budou generovat další dopravní komplikace spojené s enormním nárůstem počtu obyvatel v jednom centralizovaném místě.

Dle současného územního plánu je zde vymezena plocha s rozdílným způsobem využití všeobecně smíšená s kódem míry využití území J. Je však třeba mít na paměti, že vymezení kódu míry využití J ještě neznamená automatickou možnost jeho maximálního vyčerpání. Jedná se pouze o jakési nastavení maximálně

odhadovaného rozvoje z pohledu územního plánu. Je to obdobné jako při vymezení čtverců výškové regulace v návrhu Metropolitního plánu. V místě však platí i další regulativy stanovené nejenom územním plánem, ale i souvisejícími právními předpisy. Důležité je mimo jiné i prokázat, že vznikající zástavba je v souladu se strukturou a charakterem stabilizovaného sídliště. To developerem představený návrh však nesplňuje a nesplňuje jej ani návrh Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání. V návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání se tato skutečnost vymezením T/R plochy snaží obejít, jelikož tyto vymezené plochy dle znění regulativů pro tyto plochy přímo reprezentují požadavek na změnu charakteru území bez přihlédnutí ke stávajícímu charakteru plochy a navíc zde místo struktury modernistické navrhuje strukturu hybridní.

Koncepční přístup Metropolitního plánu k této ploše byl v návrhu společného jednání a veřejného projednání stanoven zcela správně a vycházel z celkového stavu poznání a koncepčního čitelného přístupu k vymezování sídlišť a snahy zachovat jejich jedinečnou strukturu, k čemu se v hlavních tezích hlásí. Byla zde stanovena výšková regulace reprezentována čtverci hodnoty 4, čímž byla potvrzena vrstevnatost struktury sídliště dvěma úrovněmi. Obdobným způsobem byl například zobrazen i výrazně menší nedaleký obchodní dům Varta. Změny provedené mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním jsou v rozporu s těmito zásadami a jejich cílem je umožnit developerovy protlačit jinou představu na řešení daného území, která se rozchází nejenom s názorem obyvatel sídliště, ale i s původním záměrem projektanta, který návrh územního plánu zpracoval.

Připomínkující prohlašuje, že není možné akceptovat nejenom samotné vymezení nové T/R plochy, ale i navrženou výšku zástavby, která je reprezentována čtverci výškové regulace 8, resp. 12.

Regulace výšek se pro tuto T/R plochu řídí článkem 98, kde je v odstavci 2 písmeno b) řečeno.

b) v transformačních a rozvojových plochách se k výšce stávající zástavby nepřihlíží,

A dále pak odstavci 3 je stanoveno, že pro čtverec 8 jen RNP 6 – 8 a pro 12 je 7 – 12 s tím, že max. Regulovaná výška je 40 metrů.

Tímto vymezením regulativů je v rámci stávajícího sídliště vymezeno území, kde mají vzniknout místo obchodního centra nevhodně vysoké domy. Veronské náměstí již svoji dominantu dříve postavenou má. Tímto návrhem je však řečeno, že struktura sídliště nemusí být respektována.

Tím však opět Metropolitní plán porušuje vlastní zásady a vědomě umožňuje zásah do ustáleného charakteru a struktury sídliště, kde veřejná vybavenost je nižší než bytové domy. V tomto místě se nenacházíme ani na nádraží a ani na metru, aby bylo možné toto navýšení, jakkoli jsou tyto argumenty stejně sporné, obhájit. Je to v rozporu s principy stanovené i samotným Metropolitním plánem, ale i metodickými pokyny zpracovanými Ministerstvem pro místní rozvoj.

Dále chce připomínkující upozornit, že zásahy do návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání nebyly pravděpodobně zcela dobře vzájemně koordinovány a do důsledku domyšleny. Jejich možný a v budoucí praxi ne zcela nepravděpodobný výklad vymezenou T/R plochu rozšiřuje dále do okolí.

Na první pohled přehledné regulativy Metropolitního plánu jsou podstatně ovlivňovány dalšími ustanoveními, umožňujícími různé výjimky a modifikace. Například je možné čtverce výškové regulace na nárožích náměstí dle určitých pravidel navyšovat. Tedy zobrazované číslo může být zavádějící. Skutečný výkladový problém a pochopitelnost regulativů však nastává, pokud je vymezená T/R plocha obklopena parkem ve volné zástavbě, který byl oproti verzi pro společné jednání a veřejné projednání výrazně modifikován.

V parku ve volné zástavbě je přípustné umísťování nových jiných staveb, budov pro dopravní a technickou infrastrukturu. Dále je přípustné umísťování budov pro obsluhu a údržbu parku ve volné zástavbě doplňující celkovou kompozici a koncepci dané modernistické struktury, pokud nejsou v rozporu s cílovým charakterem lokality a s primárně nezastavěným charakterem parku ve volné zástavbě.

Pokud ÚPČP, v souladu s podmínkami stanovenými v čl. 159 odst. 3 a 4, regulační plán nebo územní studie, nestanoví jinak, je umísťování nových budov do parku ve volné zástavbě nad rámec odst. 4 nepřípustné.

Do návrhu pro opakované veřejné projednání do regulativu vymezení nezastavitelnou plochu byla doplněna možnost, že je zde možné umístit dopravní a technickou infrastrukturu. To bez dalšího znamená, že je zde možné umístit například několikapatrový nadzemní parkovací dům nebo parkoviště. Tedy z nezastavitelné plochy se stává plocha v podstatě zastavitelná. Nad rámec tohoto ustanovení je možné prolomit nezastavitelnost této plochy pořízením územní studie, která může dané místo řešit jinak. Tedy je umožněno tento regulativ z nezastavitelného přeměnit na zastavitelný mimo proces schvalování změny územně plánovací dokumentace formou opatření obecné povahy. Toto je zcela neakceptovatelné a zejména nezákonné. Metropolitní plán stanovuje vnitřně rozporné regulativy, které navíc podávají zkreslenou představu o navrhovaných parametrech. S tímto nastavením regulativu je možné číst současný návrh T/R plochy tak, že jsou zde stanoveny nějaké kapacity v daném šrafovaném mnohoúhelníku, ale v podstatě může být projekt libovolně velký a zabrat za určitých podmínek celý prostor Veronského náměstí, což je zcela neakceptovatelné.

Návrh tak musí být zásadně upraven, nezákonnosti musí být odstraněny, aby nastavené regulativy stanovovali jasné zásady pro budoucí využití území.

Připomínkující zcela zásadně nesouhlasí se způsobem, jakým byla do návrhu pro opakované veřejné projednání doplněna T/R plocha.

Zákon hovoří zcela jasně o tom, kdy a na základě čeho je možné dělat úpravy po projednáních územně plánovací dokumentace.

§ 50

Na základě schváleného zadání územního plánu nebo schválených pokynů pro zpracování návrhu územního plánu pořizovatel pořídí pro obec zpracování návrhu územního plánu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává. Náležitosti obsahu vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v rozsahu § 19 odst. 2 stanoví prováděcí právní předpis.

§ 51

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání návrhu územního plánu a zajistí řešení případných rozporů (§ 4 odst. 8); na základě vyhodnocení výsledků projednání, výsledku řešení rozporů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, zajistí upravení návrhu.

Pokud návrh územního plánu obsahuje varianty řešení, předloží pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání, výsledku řešení rozporů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, zastupitelstvu obce ke schválení návrh výběru nejvhodnější varianty, který může obsahovat i podmínky k její úpravě. V rozsahu, v jakém se tyto podmínky odchylují od zadání územního plánu, jsou jeho změnou. Zastupitelstvo obce je při schvalování vázáno stanovisky dotčených orgánů nebo výsledkem řešení rozporů. Dojde-li pořizovatel na základě výsledků projednání k závěru, že je potřebné pořídit nový návrh územního plánu, zpracuje ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh pokynů pro jeho zpracování. K návrhu pokynů si pořizovatel vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Návrh pokynů pro zpracování návrhu územního plánu předloží pořizovatel spolu se zdůvodněním zastupitelstvu obce ke schválení. V rozsahu, v jakém se tyto pokyny odchylují od zadání územního plánu, jsou jeho změnou.

§ 52

Upravený a posouzený návrh územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, a oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou. Veřejné projednání²¹⁾ návrhu a vyhodnocení se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení. K veřejnému projednání pořizovatel přizve jednotlivě obec, pro kterou je územní plán pořizován, dotčené orgány, krajský úřad, újezdni úřad sousedícího vojenského újezdu a sousední obce, a to nejméně 30 dnů předem.

Námítky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Námítky k prvkům náležejícím regulačnímu plánu mohou uplatnit i osoby uvedené v § 85 odst. 2.

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle odstavce 2 námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatní ve stejné lhůtě stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50) změněny. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny. Ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při schválení politiky územního rozvoje nebo při vydání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíží.

§ 53

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání, zpracuje s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu. Návrhy doručí dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzve je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Pokud dotčený orgán nebo krajský úřad jako nadřízený orgán neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí. Pokud je to nezbytné, pořizovatel zajistí pro obec úpravu návrhu územního plánu v souladu s výsledky projednání.

Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu, pořizovatel si vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52.

Je-li na základě projednání nutné návrh územního plánu přepracovat, postupuje se obdobně podle § 51 odst. 3.

Ze znění textu je patrné, že vznik návrhu územního plánu je iteračním procesem. Pořizovatel vždy pro projednání připraví návrh, který v určitém jasně stanoveném čase podrobí přezkoumání dotčených orgánů a všech ostatních. Na základě projednání a pouze na základě projednání je možné dělat v návrhu změny, které jsou jasně spojeny se stanovisky, připomínkami a případně námitkami, které byly v termínu doručeny. Toto je v zákoně zakotveno větou "K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží". Důvodem je zaručení spravedlivého a rovného přístupu všem zúčastněným. Projednání územního plánu není pouze pro privilegované. Hierarchie je naprosto zřejmá. Stanoviska, která jsou vyjádřením ochrany veřejných zájmů hájených jinými zákony skrze dotčené orgány, jsou nepřekročitelná. Ta musejí být dohodnuta nebo

zpracována, jinak není možné územní plán vydat. Všichni ostatní jsou následně stavěni naroveň. Podsouvaný výklad o důležitější pozici názoru městské části než všech ostatních se nezakládá na právním základu. Stejným způsobem je koncipováno celé odůvodnění tohoto nezákonného zásahu do procesu pořizování územního plánu ohledně zpracování běžících žádostí o územních rozhodnutích. Správní úvaha pořizovatele ve spolupráci s určeným zastupitelem, kdy je toto možné a kdy ne, postrádá v rámci zveřejněného dokumentu k zpracovávaným záměrům konkrétní odůvodnění, je tak z důvodu faktické nepřezkoumatelnosti v rozporu s právními předpisy.

Jak má takové odůvodnění provedených změn vypadat bylo stanoveno Nejvyšším správním soudem v rozsudku č.j. 2 As 295/2015-83 (ze dne 24. 3. 2016), kde soud vyložil požadavky na odůvodnění opatření obecné povahy (OOP) podle § 172 správního řádu.

Odůvodnění opatření obecné povahy musí být srozumitelné, přezkoumatelné a konkrétní. Správní orgán je povinen uvést úvahy, které ho vedly k přijetí konkrétní regulace, a to tak, aby z něj bylo zřejmé, proč zvolil právě takové řešení, jaké veřejné zájmy sledoval a jak se vypořádal s připomínkami a námitkami dotčených osob.

„Odůvodnění opatření obecné povahy nemůže být pouze formální. Musí obsahovat vysvětlení, proč správní orgán považoval přijaté řešení za nejvhodnější, jaké veřejné a soukromé zájmy zvažoval a proč dal přednost jednomu z nich. Odůvodnění nesmí být pouhou rekapitulací průběhu řízení nebo opisem námitek účastníků, ale musí obsahovat vlastní úvahy správního orgánu.“

Odůvodnění změn je tedy zcela nedostatečné a tím je i celé opatření obecné povahy, kterým je návrh Metropolitního plánu vydáván nepřezkoumatelné, tedy nezákonné.

Žádné doplňující informace se nepodařilo zjistit ani na základě žádosti podle zákona o svobodném přístupu k informacím, kterou Ondřej Lohnickij zaslal v rámci přípravy na opakované veřejné projednání v předstihu jako reakci na oznámení termínu projednání v médiích, kdy se snažil získat pokyny k úpravě návrhu mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. Této žádosti však nebylo vyhověno. Důvody pro nevyhovění žádosti byly pořizovatelem uvedeny tyto.

Poskytnutí pokynů k úpravě návrhu Metropolitního plánu není právními předpisy výslovně předvídáno. Jak byl návrh Metropolitního plánu na základě výsledků veřejného projednání upraven je možné seznat z návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání, který byl zveřejněn dne 20. 10. 2025. Více informací k opakovanému veřejnému projednání Metropolitního plánu naleznete zde: <https://praha.eu/metropolitni-plan>.

Požadovanou informaci o konkrétních pokynech pořizovatele zpracovateli navíc nemůže UZR MHMP žadateli poskytnout, jelikož by jej tím nepřipustně zvýhodnil vůči jiným adresátům Metropolitního plánu – „účastníkům řízení“, a porušil tak jejich procesní rovnost (ve

smyslu § 52 SZ 2006). Rozsah informací, které jsou v rámci projednání Metropolitního plánu zveřejněny, je stanoven StavZ 2006. Stejně tak ze StavZ vyplývá doba, po kterou má kdokoliv možnost se s návrhem seznámit a uplatnit k němu své námítky či připomínky. Jiní účastníci řízení o Metropolitním plánu, kteří žádost o informace dle InfZ nepodali, by tento rozsah, který doplňuje informace k návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání, neměli. Naopak, jak bylo již uvedeno, SZ 2006 stanovuje jasný rozsah Metropolitního plánu či jeho příloh a podkladů, který veřejnost, resp. všichni účastníci řízení o územním plánu získají. UZR MHMP má tudíž navíc za to, že by poskytnutí požadované informace bylo vůči ostatním účastníkům řízení o Metropolitním plánu diskriminační. K tvrzenému je možné sdělit pouze to, že zcela účelově je žadateli odepíráno to, na co má ze zákona nárok.

První teze, že zákon nepředpokládá vytvoření pokynů pro zpracovatele k úpravě návrhu, je tvrzena zcela účelově. S logiky věci je jasné, že takovýto oficiální krok musí být proveden, jelikož se jedná o zadání k úpravám po projednání. Jedná se tedy o nepravdu. Zároveň v rámci zpracovaného návrhu Metropolitního plánu odůvodnění doplnění této T/R zcela chybí.

Druhá teze, že žadatel by bylo případným poskytnutím těchto pokynů zvýhodněn oproti ostatním připomínkujícím je opět nepravdivá, jelikož odpovědi dle zákona o svobodném přístupu k informacím se zveřejňují na úřední desce, kde jsou následně každému k dispozici. S ohledem na stanovení nezákonně krátké lhůty pro projednání návrhu pro opakované veřejné projednání žadatel nevyužil svého práva na odvolání vůči tomuto rozhodnutí, jelikož by jej i přes své zákonné právo neobdržel včas. Pořizovatel tímto přístupem pouze potvrdil obavy připomínkujícího, že pokyn nevzešel na základě projednání, ale na základě neveřejných dohod až po projednání. Změna zanesení T/R plochy do návrhu Metropolitního plánu proběhla mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. Parametry tato T/R plocha velmi nápadně odpovídá parametrům stavebního záměru, který byl dne 24. 6. 2024 předložen společností Terson Real, a.s. stavebnímu odboru Úřadu městské části Praha 15 pod názvem "Polyfunkční dům Veronské náměstí". Připomínkují se tak důvodně domnívá, že k doplnění této T/R plochy nedošlo na základě projednání, jak to stanoví stavební zákon, ale na základě nějakých neveřejných jednání modifikujících návrh až po termínu pro podávání připomínek, a je tedy nezákonné.

Na základě výše uvedeného požadujeme vypuštění všech změn provedených mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním, kde se nejedná pouze o drobné úpravy a nesrovnalosti, ale jsou jimi zanášeny do území v mezičase zjištěné nové záměry i z důvodu, že s ohledem na doplněný článek 167 mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním je kontinuita rozhodování u záměrů, které jsou v souladu se současně platným územním plánu, zajištěna.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 75 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ pro koeficient J, tj. J+.

Výšková regulace je nastavena tak aby umožňovala realizaci navržených HPP. V okolí se dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy nachází objekty o 6 až 12 nadzemních podlažích. Dle článku 98 textové části návrhu MPP pro opakované veřejné projednání odstavce (3) "Metropolitní plán stanovuje následující rozmezí podlažnosti, přičemž pro rozmezí podlažnosti 12, 15, 21 a 27 je pro zástavbu zároveň stanovena maximální regulovaná výška budovy". A rozmezí podlažnosti pro 12 je 7–12 RNP max. výška 40 m a rozmezí podlažnosti 8 je 6–8 RNP.

Pořizovatel se podrobně zabýval danou plochou z hlediska vážení veřejných a soukromých zájmů. Individuálně bylo posouzeno několik variant možného koncepčního řešení, přičemž tato plocha prodělala několik úprav v procesu pořízení a projednání návrhu MPP.

V návrhu MPP pro veřejné projednání byl vymezen stavební blok s regulativem komerční vybavenosti - stav. Takové řešení umožňovalo zachování stávajícího stavu, avšak zároveň i možnou přestavbu na nákupní centrum. Počet podlaží byl na základě pravidel pro dominanty regulován jako "stav + 2 NP", to znamená, že by stavba mohla mít 4 plus 1 ustupující podlaží, a to v rozsahu celé plochy vymezené pro toto určení. Maximální výška jednoho podlaží nebyla stanovena, avšak při typologii obchodního centra lze předpokládat konstrukční výšku 4,5 až 6 metrů. To odpovídalo možnosti výšky stavby cca 25 výšky.

Jednalo se o stavební blok bez požadavku na zeleň nebo parkové plochy, zároveň trojúhelníkové parkoviště na východě bylo možné zastavět obytnou funkcí s RNP 4. Pořizovatel takové řešení vyhodnotil jako nevhodné a nedostatečně chránící veřejné zájmy, neboť hmota stavby, nedostatečný odstup a nedostatečná ochrana zeleně a zároveň vysoká předpokládaná dopravní zátěž nebyly shledány na základě prověření území a vyhodnocení výsledků projednání v rámci revize všech ploch komerčních vybaveností jako vhodné.

Lze uvést, že takové obchodní centrum by svojí velikostí, rozlohou a zátěží území mohlo odpovídat parametrům např. OC Arkády Pankrác. Hrubá podlahová plocha, kterou bylo možné realizovat dle regulativů návrhu MPP ve verzi 2022 dosahovala dle propočtů pořizovatele jakožto orgánu územního plánování přibližně 60 000 m² HPP.

Pořizovatel dále při vyhodnocování výsledků projednání přihlédl ke stávajícímu právnímu v území, tj. ke kontinuitě se dosavadním ÚP SÚ. Dle stávajících regulativů, které platí v dnešní době, není nikterak omezena výška stavby, neboť se plocha nachází mimo limit 40 m výšky staveb v oblasti se zákazem výškových staveb v centrální části HMP. Podle platného územního plánu se plocha nachází v rozvojovém území plochy SV-J – všeobecně smíšené s kódem míry využití J.

Rozvojové území je dle oddílu 15 odst. 41 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018: „zastavitelné území, v němž se předpokládá významnější nový rozvoj, zpravidla se stanovenou mírou využití ploch“.

Dle oddílu 7 pododdílu 7a odst. 1 dále platí: „V rozvojovém území je zpravidla stanovena nejvyšší přípustná míra využití pro plochy kategorie obytné (OB a OV), smíšené (SV a SMJ), ve vybraných případech u ploch výroby a služeb (VN a VS) a zvláštní komplexy občanského vybavení (ZOB a ZVO)“. A dle oddílu 7 pododdílu 7a odst. 5: „Kód míry využití území je uveden ve výkresu č. 4. Tomu odpovídající závazné hodnoty nejvyššího přípustného a podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch (KPP a KPPp) a koeficientu zeleně (KZ)“.

Z výše uvedeného vyplývá, že v dané ploše je dle dnešního právního stavu možné realizovat přibližně 40 000 m² HPP smíšené, případně i téměř zcela obytné funkce. V případě splnění určitých podmínek pro využití KPPp by se mohlo jednat až o cca 50 000 m² HPP. Není zároveň nikterak stanoven podíl funkcí. Není nikterak stanoven limit výšky stavby. Nejsou ochráněny plochy západním a východním směrem z hlediska urbanistických odstupů. Zároveň je třeba uvést, že není nijak chráněn veřejný zájem na zachování služeb a vybavenosti v místě.

Na základě všech výše uvedených faktů pořizovatel vyhodnotil připomínky a námítky a zajistil úpravu návrhu tak, aby pro opakované veřejné projednání došlo k těmto úpravám:

1) Kapacita m² HPP byla výrazně omezena, a to na cca pouhých 30 000 m² HPP, ve snaze pořizovatele zajistit co největší možnou redukci míry využití území oproti dnešnímu stavu, který je v dané ploše realizovat, jakož i oproti verzi návrhu MPP z roku 2022. Proto je

v aktuální verzi návrhu MPP zastropovaná základní míra využití území na výše uvedenou hodnotu, přičemž nejenže dochází k zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, ale de facto tedy k redukci objemu možné stavby až o 25 %. Pořizovatel se domnívá, že takováto správní úvaha je vyvážená z hlediska vážení soukromých a veřejných zájmů.

2) Zcela nad rámec právní kontinuity a dnešního stavu je v aktuální verzi návrhu MPP dále stanoven závazný regulativ, který chrání zachování služeb a komerční vybavenosti v dotčené ploše, neboť vyžaduje garanci prvních dvou nadzemních podlaží právě pro zajištění této formy veřejného zájmu.

3) Oproti předchozí verzi byl ze všech stran dotčené plochy redukován stavební blok, a to tak, aby byly zajištěny odstupy od stávajících budov a urbanistická kvalita veřejně přístupných ploch zeleně, přičemž byla rozšířena plocha parku ve volné zástavbě, která chrání nezastavitelnost ploch a zeleň na sídlišti a zabraňuje jeho zahušťování. V této souvislosti pořizovatel uvádí, že z hlediska koncepce daného území a širších vztahů chrání návrh MPP oproti dnešnímu právnímu stavu v dotčené lokalitě více než 10 ha parků a zeleně, právě díky regulativu parku ve volné zástavbě dle čl. 94 návrhu MPP, a zabraňuje tak nežádoucímu a nekonceptnímu zahušťování sídliště, což dosavadní ÚP SÚ z hlediska svých nástrojů zajistit neumožňuje.

4) Výšková regulace dané plochy byla nastavena s ohledem na okolí tak, aby plocha byla co nejvíce regulována směrem západním, aby nekonkurovala a nestínila stávající objekty, proto byl navržen limit 8 RNP, naopak východní čtverec výškové regulace byl z urbanistických a kompozičních důvodů nastaven s ohledem na stávající zástavbu a existující výškovou hladinu Veronského náměstí ze severní strany.

Pořizovatel považuje navržené řešení za vyvážený kompromis. Z výše uvedených důvodů setrvává na ponechání navržených regulativů i na základě vyhodnocení připomínek a námitek v opakovaném veřejném projednání.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Návrh MPP vymezuje park ve volné zástavbě jako část stavebního bloku výhradně v modernistických strukturách, určenou převážně k nestavebním účelům, za podmínky zachování charakteru modernistické struktury. Možnost nové zástavby je omezena samotným nástrojem parku ve volné zástavbě. Stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami. Na základě výsledků veřejného projednání bylo rozšířeno znění čl. 94 textové části o přípustnost umísťování nových jiných staveb, budov pro dopravní a technickou infrastrukturu a budov pro obsluhu a údržbu parku ve volné zástavbě doplňující celkovou kompozici a koncepci dané modernistické struktury, pokud nejsou v rozporu s cílovým charakterem lokality a s primárně nezastavěným charakterem parku ve volné zástavbě, umísťování nových budov nad rámec výše uvedeného zůstává i nadále nepřipustné.

Metropolitní plán stanovuje, ve kterých částech modernistických struktur je výstavba možná, a naopak vymezuje prostor parku ve volné zástavbě, tedy část stavebního bloku, která je v principu nestavební a je veřejně přístupná. Aby mohla být tato regulace zavedena a zároveň neohrožovala změny dokončených staveb nebo jejich nahrazení novými, je umožněno plochu stávající budovy zvětšit, a to maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě. Typicky jde o přístavbu výtahu, lodžii, úpravu fasády apod. nebo nahrazení nevyužívané budovy. Vzhledem k vlastnické struktuře parků ve volné zástavbě (cca 85 % pod kontrolou HMP, většina zbytku pod kontrolou vlastníků/spoluvlastníků okolních budov) se nepředpokládá, že by docházelo k nevhodným úpravám parků ve volné zástavbě v míře, která by opodstatňovala úpravu regulativu z hlediska zvýšení jeho přísnosti. Navíc u velké části případů zde brání rozšiřování budov už to, že pozemky obklopující stávající budovy jsou většinou v jiném vlastnictví než tyto budovy. Vzhledem k jednotlivým podílům ploch parků ve volné zástavbě a ploch přilehlých budov a reálně očekávatelné míře využití tohoto ustanovení dospěl pořizovatel k závěru, že obavy podatele nejsou opodstatněné natolik, aby vedly k další úpravě regulativů.

Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v ÚP SÚ ekvivalent. Návrh MPP, i s ustanovením v odst. 3, 4 a 5, výrazně zpřísňuje ochranu stávajícího charakteru těchto území, tj. nezastavitelnost zeleně na sídlištích. Díky tomu přímo zabraňuje nežádoucímu zahušťování sídlišť, kterému stávající právní stav dle ÚP SÚ nijak nečelil. ÚP SÚ totiž v naprosté většině těchto území zástavbu nijak neomezoval. Převážná část ploch vymezených nově jako park ve volné zástavbě v návrhu MPP je v ÚP SÚ součástí zastavitelných ploch, zpravidla OB a OV. Neomezuje tudíž nikterak ani úpravy stávajících budov. Konkrétně v ÚP SÚ se jedná o plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou zastavitelné (výkres č. 4), a zároveň se jedná o zastavitelné území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod.

ÚP SÚ v těchto plochách připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci. Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury díky přísným regulativům PVZ mnohem důsledněji než ÚP SÚ. Pořizovatel

z výše uvedených důvodů setrvává na své správní úvaze, že navržené regulativy PVZ již z hlediska veřejných zájmů nelze dále zpříšňovat.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu pro zveřejnění návrhu územního plánu před konáním veřejného projednání. Veřejné projednání se může konat nejdříve 15 dnů ode dne doručení návrhu územního plánu a oznámení o jeho konání veřejnou vyhláškou, tedy 30 dní po zveřejnění. Současně § 52 odst. 3 stavebního zákona vymezuje sedmidenní lhůtu pro uplatnění námitek a připomínek proti návrhu územního plánu. Zákon neumožňuje stanovit pro podávání námitek a připomínek jinou lhůtu a k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se ze zákona nepřihlíží. Podle uvedených ustanovení se postupuje obdobně i při opakovaném veřejném projednání, jak stanovuje § 53 odst. 2 stavebního zákona. Všechny tyto zákonné podmínky byly při pořizování MPP dodrženy. Návrh Metropolitního plánu byl projednán formou veřejného projednání dokonce ve dvou termínech v souladu s § 22 odst. 1 stavebního zákona, a to dne 30. 5. 2022 a 23. 6. 2022, ačkoliv ze zákona by postačoval jen jeden termín. Stejně tak i opakované veřejné projednání se konalo ve dvou termínech, dne 19. 11. 2025 a 26. 11. 2025. Připomínky a námitky bylo možné uplatnit nejpozději do 30. 6. 2022, tj. do 7 dnů od konání pozdějšího termínu veřejného projednání a následně do 3. 12. 2025, tj. do 7 dnů od konání pozdějšího termínu opakovaného veřejného projednání. Upravený návrh MPP byl podle § 53 odst. 2 věty třetí Stavebního zákona 2006 projednán v opakovaném veřejném projednání v rozsahu provedených úprav – měněných částí. Dále podrobněji viz příloha P.210 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V průběhu pořizování bylo nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost a městské části, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce a je esenciální součástí práva obce na samosprávu garantovaným v čl. 100 Ústavy České republiky. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného i opakovaného veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovené lhůtě proti návrhu územního plánu uplatněny požadavky dotčených osob, připomínky všech a stanoviska dotčených orgánů. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování MPP dodržena. Každý se mohl v průběhu pořizování MPP k návrhu MPP v určených fázích vyjádřit a uplatnit k němu své požadavky. Proces pořízení MPP proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. V průběhu pořizování byla nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035415

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 559

Podatel | **Bytové družstvo Vavřenova 1141**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVYR9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2eh896bg

Lokalita | 374, 944, 565

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | Doplnění čtverců výškové regulace

Vyjádření

Nesouhlasíme s doplněním čtverců výškové regulace.

V návrhu Metropolitního plánu se nejprve v rámci společného jednání v místě podél ulice Hornoměřolupské před benzínkou Shell objevilo zastavitelné území, které bylo regulováno čtverci výškové regulace s hodnotou 3. Následně na základě tohoto jednání a podaných připomínek bylo dané území přeřešeno a sjednoceno čtverci výškové regulace 2. Tím byl potvrzen charakter dané lokality, kde se nachází ustálená zástavba rodinných domů, která je od ulice Hornoměřolupská oddělena pásem zeleně. Podél ulice byla doplněna v minulosti veřejná vybavenost v podobě benzínové pumpy a prodejny.

Nyní se zde v návrhu pro opakované veřejné projednání objevily čtverce výškové regulace s hodnotou 6.

V návrhu Metropolitního plánu se nejprve v rámci společného jednání v místě podél ulice Hornoměřolupské před benzínkou Shell objevilo zastavitelné území, které bylo regulováno čtverci výškové regulace s hodnotou 3. Následně na základě tohoto jednání a podaných připomínek bylo dané území přeřešeno a sjednoceno čtverci výškové regulace 2. Tím byl potvrzen charakter dané lokality, kde se nachází ustálená zástavba rodinných domů, která je od ulice Hornoměřolupská oddělena pásem zeleně. Podél ulice byla doplněna v minulosti veřejná vybavenost v podobě benzínové pumpy a prodejny.

Nyní se zde v návrhu pro opakované veřejné projednání objevily čtverce výškové regulace s hodnotou 6

Toto území, dříve projektantem zcela správně a logicky v návrhu pro společné jednání i následně v návrhu pro veřejné projednání na rodinné domy a bylo součástí lokality 374/Horní Měcholupy se strukturou zahradního města, což odpovídá charakteru dané lokality. Nyní bylo nově zcela účelově zahrnuto do lokality 565/Sídlíště Horní Měcholupy I. se strukturou modernistickou. S touto změnou koncepce přístupu k území zcela zásadně nesouhlasíme.

Na základě výše uvedeného požadujeme vypuštění všech změn provedených mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním, kde se nejedná pouze o drobné úpravy a nesrovnalosti, ale jsou jimi zanášeny do území v mezičase zjištěné nebo developery plánované nové záměry dopracované mimo proces projednání. Podpůrným důvodem je i odkaz na nově doplněný článek 167 mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním, jehož cílem má být zajištění kontinuity rozhodování u záměrů, které jsou v souladu se současně platným územním plánem.

Odůvodnění

Jelikož konkrétní změny v návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání v podstatě postrádají odůvodnění, je fakticky nemožné se vyjádřit k podnětům a důvodům, které měly být podkladem pro úpravu návrhu mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

Jak má takové odůvodnění provedených změn vypadat bylo stanoveno Nejvyšším správním soudem v rozsudku č.j. 2 As 295/2015-83 (ze dne 24. 3. 2016), kde soud vyložil požadavky na odůvodnění opatření obecné povahy (OOP) podle § 172 správního řádu.

Odůvodnění opatření obecné povahy musí být srozumitelné, přezkoumatelné a konkrétní. Správní orgán je povinen uvést úvahy, které ho vedly k přijetí konkrétní regulace, a to tak, aby z něj bylo zřejmé, proč zvolil právě takové řešení, jaké veřejné zájmy sledoval a jak se vypořádal s připomínkami a námitkami dotčených osob. „Odůvodnění opatření obecné povahy nemůže být pouze formální. Musí obsahovat vysvětlení, proč správní orgán považoval přijaté řešení za nejvhodnější, jaké veřejné a soukromé zájmy zvažoval a proč dal přednost jednomu z nich. Odůvodnění nesmí být pouhou rekapitulací průběhu řízení nebo opisem námitek účastníků, ale musí obsahovat vlastní úvahy správního orgánu.“

Odůvodnění změn je tedy zcela nedostatečné a tím je i celé opatření obecné povahy, kterým je návrh Metropolitního plánu vydáván nepřezkoumatelné, tedy nezákonné.

V návrhu Metropolitního plánu se nejprve v rámci společného jednání v místě podél ulice Hornoměcholupské před benzínkou Shell objevilo zastavitelné území, které bylo regulováno čtverci výškové regulace s hodnotou 3. Následně na základě tohoto jednání a podaných

připomínek bylo dané území přeřešeno a sjednoceno čtverci výškové regulace

2. Tím byl potvrzen charakter dané lokality, kde se nachází ustálená zástavba rodinných domů, která je od ulice Hornoměřolupská oddělena pásem zeleně. Podél ulice byla doplněna v minulosti veřejná vybavenost v podobě benzínové pumpy a prodejny.

Nyní se zde v návrhu pro opakované veřejné projednání objevily čtverce výškové regulace s hodnotou 6, čímž de facto došlo k vytvoření podmínek po bytové domy. Tento zásah je zcela v rozporu s celkovou strukturou a koncepčním pojetím dané lokality. Touto změnou jsou zde vytvořeny podmínky, který mají daný charakter podstatně změnit o rodinné domy ohradit domy bytovými. Navíc v návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání došlo k převymezení rozsahu lokalit. Toto území, dříve projektantem zcela správně a logicky v návrhu pro společné jednání i následně v návrhu pro veřejné projednání na rodinné domy a bylo součástí lokality 374/Horní Měcholupy se strukturou zahradního města, což odpovídá charakteru dané lokality. Nyní bylo nově zcela účelově zahrnuto do lokality 565/Sídlíště Horní Měcholupy I. se strukturou modernistickou. S touto změnou koncepce přístupu k území zcela zásadně nesouhlasíme.

Nové navyšování kapacity zastavitelných ploch je nezákonné, jelikož k danému území není přistupováno koncepčně, což je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Na celém území sídlíště Horních Měcholup není koncepčně vymezována žádná nová veřejná vybavenost. Slovy Metropolitního plánu není vymezována žádná nová veřejná vybavenost, která má stabilizovat základní síť. A to ani přesto, že vymezuje nové zastavitelné plochy a v již dnes vymezených plochách zvyšuje zastavitelnou kapacitu. Tyto oba kroky společně povedou k dalšímu enormnímu nárůstu počtu obyvatel v sídlíšti, které má veřejnou vybavenost na samé hraně své kapacity, ne-li z důvodu svého nevhodného doplňování v posledních dvaceti letech za její hranou. Zároveň je pravděpodobně zde zcela cíleně opomíjeno i vlastní stáří sídlíště, kde nyní dochází ke generační obměně a na místo původních obyvatel přicházejí nyní jejich vnuci a vnučky, stejně tak jako to, že do po smrti původních obyvatel bytů se stěhují mladé rodiny. Jelikož za současné situace pouze tyto byty na sídlíštích svojí velikostí a cenovou dostupností jsou pro tyto mladé rodiny na reálně dosažitelné. Naopak je zde navíc zcela logicky dříve vymezené veřejná vybavenost k ochraně nepochopitelně rušena.

Pokud tedy není základní síť veřejné vybavenosti vyjádřena v grafické části, jak Metropolitní plán tvrdí,

Koncepce veřejné vybavenosti je vyjádřena v grafické části Z 02 a Z 03.

je nutně Metropolitní plán v rozporu sám ze sebou. Požadujeme nutnou revizi vymezení veřejné vybavenosti a její skutečné navržení na základě využití metodických příruček, např. Ministerstva pro místní rozvoj (Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury; Vyhodnocení

potřeby zastavitelných ploch), nebo jiného takového odborného dokumentu, který by obhájil samotný návrh. Toto je jedním ze základní požadavků, které jsou na zpracovatele kladeny. Není-li možné toto prokázat, není možné fakticky ani rozporovat tvrzení připomínkových, které se zakládá na vlastní letité zkušenosti. Dle této zkušenosti je jediným cílem pořízení tohoto plánu navýšení zisků některých zájmových skupin. Tyto pouze finančními zisky vedené zásahy následně vedou k poklesu kvality života obyvatel sídliště, což je v rozporu s tvrzením v článku 34. Dle zveřejněného návrhu lze tvrdit, že Metropolitní plán na území sídliště Horní Měcholupy a v podstatě celého území Prahy 15 fakticky rezignuje na vymezování a doplňování základní sítě veřejné vybavenosti, což je zcela neakceptovatelné. Toto není možné nechat osudu, zda bude nebo nebude doplněna školka či škola nebo poliklinika, když se nacházíme v prostředí se stabilizovanou strukturou a celkem na základě návrhu dobře odhadnutelným počtem nárůstu obyvatel. Někdy někde navržená parametrická regulace nevymezení základní sítě nemůže nahradit.

Požadujeme přepracování návrhu Metropolitního plánu s ohledem na výše řešené, kde bude prokázáno, že stabilizovaná či navrhovaná síť základní vybavenosti je dostačující. Toto nyní není možné na základě zveřejněného posoudit, návrh je tak nepřezkoumatelný.

Celým dokumentem návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání se prolíná správní úvaha, že místní samospráva by měla v rámci procesu pořizování územního plánu a následného vypořádávání připomínek větší pravomoce a rozhodovací práva než všichni ostatní, a že je tomu tak správně. Navíc by jí mělo být dovoleno činit i rozhodnutí, která nevyplývají přímo z podaných připomínek v rámci projednání návrhu. Tato teze je opakována velmi často, občas je možné ji postřehnout z mediálního prostoru nebo ve vyjádřeních náměstka Petra Hlaváčka, ředitele IPR Praha Ondřeje Boháče nebo ředitele odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy Filipa Foglara, tedy s ohledem na historii jmenovaných stále jednoho a toho samého názoru pouze jinými ústy. Avšak to, že je něco opakováno velmi nahlas a velmi často, z tvrzeného pravdu neudělá. Je nutné říci, že disciplína územního plánování je disciplínou složitou a pro širší veřejnost velmi těžko uchopitelnou. Proto mohou být následně médii přejímány teze jedné zviditelněné zájmové skupiny a tím být vytvářen dojem o jedné jasné pravdě, i když reálně to může vlastně celé být i trochu jinak.

Například většina zapracovávaných do území "plánovaných" záměrů, které nejsou v souladu se současným územním plánem, nebyla veřejnosti v rámci projednání nikdy představena. Odvolávání se na prohlášení, že se městská část s developerem a určeným zastupitelem se dohodla, je nepřijatelné. Tato správní úvaha je zcela chybná a je v rozporu nejenom se stavebním zákonem, správním řádem, ale i Ústavou.

Volby nerozhodují o tom, jak bude bez dalšího naloženo s majetkem občanů, ale pouze dává možnost volené samosprávě činit některé

úkony. Nemůže však nikdy nahradit procesy, které jsou občanům zaručeny jinými právními předpisy. Stavební zákon jasně hovoří o tom, kdo a kdy může připomínkovat. Jsou jasně stanovené termíny pro podání připomínek a je zcela jasně řečeno jak a kdy je možné se vyjadřovat a že k stanoviskům, připomínkám a námítkám, které jsou podány po tomto termínu, se nepřihlíží. Tímto má být zajištěna spravedlnost, transparentnost a čitelnost prováděných změn. Zmíněná správní úvaha není nikde řádně odůvodněna, je pouze tvrzena a je na ni odvoláváno. Z důvodu tohoto nedostatku jsou tak změny provedené mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním nepřezkoumatelné, což zakládá nezákonnost a případný důvod pro následné zrušení soudem.

Volby často mohou rozhodnout občané jiné části městské části, kteří se o zasaženou lokalitu nezajímají. Občané dané lokality by pak následně podle tohoto výkladu měli strpět domluvy místní samosprávy s developery, které nejsou však ani činěny na základě rozhodnutí Zastupitelstev městských částí, ale pouze pár vybraných zástupců. Opět se tedy jedná o netransparentní proces a překročení daných pravomocí, které jsou městským částem zákonem dány. Pokud městská část rozhoduje ve věcech územního plánování, je tato pravomoc svěřena pouze Zastupitelstvu.

Z návrhu není možné dovodit, jelikož zcela chybí odůvodnění konkrétních zapracovaných změn, na základě jakých, a zda vůbec, připomínek k této změně došlo. Zákon hovoří zcela jasně o tom, kdy a na základě čeho je možné dělat úpravy po projednáních územně plánovací dokumentace.

§ 50

Na základě schváleného zadání územního plánu nebo schválených pokynů pro zpracování návrhu územního plánu pořizovatel pořídí pro obec zpracování návrhu územního plánu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává. Náležitosti obsahu vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v rozsahu § 19 odst. 2 stanoví prováděcí právní předpis.

§ 51

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání návrhu územního plánu a zajistí řešení případných rozporů (§ 4 odst. 8); na základě vyhodnocení výsledků projednání, výsledku řešení rozporů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, zajistí upravení návrhu.

Pokud návrh územního plánu obsahuje varianty řešení, předloží pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání, výsledku řešení rozporů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, zastupitelstvu obce ke schválení návrh výběru nejvhodnější varianty, který může obsahovat i podmínky k její úpravě. V rozsahu, v jakém se tyto podmínky odchylují od zadání územního plánu, jsou jeho změnou. Zastupitelstvo obce je při schvalování vázáno stanovisky dotčených orgánů nebo výsledkem řešení rozporů. Dojde-li pořizovatel na základě výsledků projednání k závěru, že je potřebné pořídít nový návrh územního plánu, zpracuje ve spolupráci

s určeným zastupitelem návrh pokynů pro jeho zpracování. K návrhu pokynů si pořizovatel vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Návrh pokynů pro zpracování návrhu územního plánu předloží pořizovatel spolu se zdůvodněním zastupitelstvu obce ke schválení. V rozsahu, v jakém se tyto pokyny odchylují od zadání územního plánu, jsou jeho změnou.

§ 52

Upravený a posouzený návrh územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, a oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou. Veřejné projednání²¹⁾ návrhu a vyhodnocení se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení. K veřejnému projednání pořizovatel přizve jednotlivě obec, pro kterou je územní plán pořizován, dotčené orgány, krajský úřad, újezdni úřad sousedícího vojenského újezdu a sousední obce, a to nejméně 30 dnů předem.

Námítky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Námítky k prvkům náležejícím regulačnímu plánu mohou uplatnit i osoby uvedené v § 85 odst. 2.

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle odstavce 2 námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou.

Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatní ve stejné lhůtě stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50) změněny. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny.

Ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při schválení politiky územního rozvoje nebo při vydání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíží.

§ 53

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání, zpracuje s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu. Návrhy doručí dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzve je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Pokud dotčený orgán nebo krajský úřad jako nadřízený orgán neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí. Pokud je to nezbytné, pořizovatel zajistí pro obec úpravu návrhu územního plánu v souladu s výsledky projednání.

Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu, pořizovatel si vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52. Je-li na základě projednání nutné návrh územního plánu přepracovat, postupuje se obdobně podle § 51 odst. 3.

Ze znění textu je patrné, že vznik návrhu územního plánu je iteračním procesem. Pořizovatel vždy pro projednání připraví návrh, který v určitém jasně stanoveném čase podrobí přezkoumání dotčených orgánů a všech ostatních. Na základě projednání a pouze na základě projednání je možné dělat v návrhu změny, které jsou jasně spojeny se stanovisky, připomínkami a případně námitkami, které byly v termínu doručeny. Toto je v zákoně zakotveno větou "K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží". Důvodem je zaručení spravedlivého a rovného přístupu všem zúčastněným. Projednání územního plánu není pouze pro privilegované. Hierarchie je naprosto zřejmá. Stanoviska, která jsou vyjádřením ochrany veřejných zájmů hájených jinými zákony skrze dotčené orgány, jsou nepřekročitelná. Ta musejí být dohodnuta nebo zapracována, jinak není možné územní plán vydat. Všichni ostatní jsou následně stavěni naroveň. Podsouvání výklad o důležitější pozici názoru městské části než všech ostatních se nezakládá na právním základě. Stejným způsobem je koncipováno celé odůvodnění tohoto nezákonného zásahu do procesu pořizování územního plánu ohledně zapracování běžících žádostí o územních rozhodnutí. Správní úvaha pořizovatele ve spolupráci s určeným zastupitelem, kdy je toto možné a kdy ne, postrádá v rámci zveřejněného dokumentu k zapracovávaným záměrům konkrétní odůvodnění, je tak z důvodu faktické nepřezkoumatelnosti v rozporu s právními předpisy.

Žádné doplňující informace se nepodařilo zjistit ani na základě žádosti podle zákona o svobodném přístupu k informacím, kterou podatel zaslal v rámci přípravy na opakované veřejné projednání v předstihu jako reakci na oznámení termínu projednání v médiích, kdy se snažil získat pokyny k úpravě návrhu mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. Této žádosti však nebylo vyhověno. Důvody pro nevyhovění žádosti byly pořizovatelem uvedeny tyto.

Poskytnutí pokynů k úpravě návrhu Metropolitního plánu není právními předpisy výslovně předvídáno. Jak byl návrh Metropolitního plánu na základě výsledků veřejného projednání upraven je možné seznat z návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání, který byl zveřejněn dne 20. 10. 2025. Více informací

k opakovanému veřejnému projednání Metropolitního plánu naleznete zde: <https://praha.eu/metropolitni-plan>.

Požadovanou informaci o konkrétních pokynech pořizovatele zpracovateli navíc nemůže UZR MHMP žadateli poskytnout, jelikož by jej tím nepřípustně zvýhodnil vůči jiným adresátům Metropolitního plánu – „účastníkům řízení“, a porušil tak jejich procesní rovnost (ve smyslu § 52 SZ 2006). Rozsah informací, které jsou v rámci projednání Metropolitního plánu zveřejněny, je stanoven StavZ 2006. Stejně tak ze StavZ vyplývá doba, po kterou má kdokoliv možnost se s návrhem seznámit a uplatnit k němu své námítky či připomínky. Jiní účastníci řízení o Metropolitním plánu, kteří žádost o informace dle InfZ nepodali, by tento rozsah, který doplňuje informace k návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání, neměli. Naopak, jak bylo již uvedeno, SZ 2006 stanovuje jasný rozsah Metropolitního plánu či jeho příloh a podkladů, který veřejnost, resp. všichni účastníci řízení o územním plánu získají. UZR MHMP má tudíž navíc za to, že by poskytnutí požadované informace bylo vůči ostatním účastníkům řízení o Metropolitním plánu diskriminační. K tvrzenému je možné sdělit pouze to, že zcela účelově je žadateli odepíráno to, na co má ze zákona nárok.

První teze, že zákon nepředpokládá vytvoření pokynů pro zpracovatele k úpravě návrhu, je tvrzena zcela účelově. S logiky věci je jasné, že takovýto oficiální krok musí být proveden, jelikož se jedná o zadání k úpravám po projednání. Jedná se tedy o nepravdu. Zároveň v rámci zpracovaného návrhu Metropolitního plánu odůvodnění navýšení těchto čtverců výškové regulace zcela chybí, tedy v návrhu Metropolitního plánu lze dohledat pouze změnu, ale ne důvody pro její pořízení.

Druhá teze, že žadatel by byl případným poskytnutím těchto pokynů zvýhodněn oproti ostatním připomínkujícím, je opět nepravdivá, jelikož odpovědi dle zákona o svobodném přístupu k informacím se zveřejňují na úřední desce, kde jsou následně každému k dispozici. S ohledem na stanovení nezákonně krátké lhůty pro projednání návrhu pro opakované veřejné projednání žadatel nevyužil svého práva na odvolání vůči tomuto rozhodnutí, jelikož by jej i přes své zákonné právo neobdržel včas. Pořizovatel tímto přístupem pouze potvrdil obavy připomínkujícího, že pokyn nevzešel na základě projednání, ale na základě neveřejných dohod až po projednání. Připomínkují se tak důvodně domnívá, že k doplnění čtverců výškové regulace a převymezení rozsahu lokalit nedošlo na základě projednání, jak to stanoví stavební zákon, ale na základě nějakých jednání modifikujících návrh až po termínu pro podávání připomínek, a je tedy nezákonné.

Na základě výše uvedeného požadujeme vypuštění všech změn provedených mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním, kde se nejedná pouze o drobné úpravy a nesrovnalosti, ale jsou jimi zanášeny do území v mezičase zjištěné nebo developery plánované nové záměry dopracované mimo proces projednání. Podpůrným důvodem je i odkaz na nově doplněný článek 167 mezi veřejným

a opakovaným veřejným projednáním, jehož cílem má být zajištění kontinuity rozhodování u záměrů, které jsou v souladu se současně platným územním plánem.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Území bylo komplexně prověřeno a výšková regulace byla nastavena v kontinuitě na stávající ÚP SÚ, kde je vymezena plocha s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené s kódem míry využití plochy F.

Okolní zástavba v lokalitě je tvořena několika úrovněmi podlažnosti, v souladu s modernistickou strukturou, ve které se dotčený pozemek nachází (vyšší zástavbu solitérů doplňují nízké areály nebo solitéry vybavenosti). Vyšší podlažnost zástavby je různorodá, v okolí se nachází objekty s podlažností 6, 8, 12, doplněné o lokální dominanty. Výšková regulace je nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Hranice lokality byla pro opakované veřejné projednání MPP upravena. Modernistická struktura lépe reflektuje stávající právní stav.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek

v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz?usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v?udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel v rámci své správní úvahy komplexně posoudil předmětné území s ohledem na celou lokalitu a její cílový charakter; prověřil jak celkovou urbanistickou koncepci, tak právní stav území v ÚP SÚ s ohledem na vážení veřejných a soukromých zájmů.

Modernistická struktura je tvořena zejména volnou zástavbou solitérních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parky – parkem ve volné zástavbě (viz kapitola 200.3.1.1 ÚAP HMP). Park ve volné zástavbě (PVZ) je definován jako nezastavěná veřejně přístupná část stavebního bloku (viz ÚAP tamtéž) a je významným kompozičním prvkem modernistické struktury.

Pořizovatel vyhodnotil, mimo jiné i na základě datové analýzy, že vyjmutím předmětného území z původně navrženého PVZ (v návrhu MPP pro veřejné projednání) nenaruší celkovou koncepci dané modernistické struktury v dané lokalitě, úprava je s ohledem na rozsah PVZ v dané lokalitě zcela marginální. Úpravou nedojde k významnému zásahu do kompozice, nebude narušeno prostorové uspořádání. Provedená úprava není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

V ÚP SÚ se navíc jedná o rozvojové a transformační plochy s kódem míry využití území (výkres č. 4 ÚP SÚ) – tedy plochy zastavitelné. Zároveň je předmětné území součástí zastavitelného území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Pro takové plochy dnes proto neplatí požadavky na zachování a pouhé dotvoření stávající urbanistické struktury ani požadavky na soulad s charakterem území a přihlédnutí ke stávající urbanistické struktuře; pro tyto plochy jsou dle právního stavu ÚP SÚ limitem pouze kódy míry využití území (kapacity, hrubé podlažní plochy).

Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury i danou lokalitu jako celek mnohem důsledněji než ÚP SÚ.

Pořizovatel současně dodává, že pro povolení záměru dle § 4 odst. 1 NSZ i nadále současně platí PSP/NPSP. Nevymezení PVZ v daném místě proto nikterak nepředjímá automatické povolení záměru stavebním úřadem, ani nenuť vlastníka využít jeho stávající právo na pozemku stavět dle ÚP SÚ.

Zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ vzhledem k návrhu MPP pořizovatel

vážil soukromé a veřejné zájmy a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy a k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak

nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035416

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 559

Podatel | **Bytové družstvo Vavřenova 1141**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVYR9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2eh896bg

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | 411/566/2561

Vyjádření

V návrhu pro opakované veřejné projednání objevila v daném místě nová T/R plocha 411/566/2561 se čtverci výškové regulace s hodnotou 6, čímž de facto došlo k vytvoření podmínek po bytové domy. Jedná se čistě o vymezení obytného využití.

Tento zásah je zcela v rozporu s celkovou strukturou a koncepčním pojetím dané lokality. Touto změnou jsou zde vytvořeny podmínky, který mají daný charakter podstatně změnit o rodinné domy ohradit domy bytovými. S touto změnou koncepce přístupu k území zcela zásadně nesouhlasíme.

Na základě výše uvedeného požadujeme vypuštění všech změn provedených mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním, kde se nejedná pouze o drobné úpravy a nesrovnalosti, ale jsou jimi zanášeny do území v mezičase zjištěné nebo developery plánované nové záměry dopracované mimo proces projednání. Podpůrným důvodem je i odkaz na nově doplněný článek 167 mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním, jehož cílem má být zajištění kontinuity rozhodování u záměrů, které jsou v souladu se současně platným územním plánem.

Odůvodnění

Jelikož konkrétní změny v návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání v podstatě postrádají odůvodnění, je fakticky nemožné se vyjádřit k podnětům a důvodům, které měly být podkladem pro úpravu návrhu mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

Jak má takové odůvodnění provedených změn vypadat bylo stanoveno Nejvyšším správním soudem v rozsudku č.j. 2 As 295/2015-83 (ze dne 24. 3. 2016), kde soud vyložil požadavky na

odůvodnění opatření obecné povahy (OOP) podle § 172 správního řádu.

Odůvodnění opatření obecné povahy musí být srozumitelné, přezkoumatelné a konkrétní. Správní orgán je povinen uvést úvahy, které ho vedly k přijetí konkrétní regulace, a to tak, aby z něj bylo zřejmé, proč zvolil právě takové řešení, jaké veřejné zájmy sledoval a jak se vypořádal s připomínkami a námitkami dotčených osob. „Odůvodnění opatření obecné povahy nemůže být pouze formální. Musí obsahovat vysvětlení, proč správní orgán považoval přijaté řešení za nejvhodnější, jaké veřejné a soukromé zájmy zvažoval a proč dal přednost jednomu z nich. Odůvodnění nesmí být pouhou rekapitulací průběhu řízení nebo opisem námitek účastníků, ale musí obsahovat vlastní úvahy správního orgánu.“

Odůvodnění změn je tedy zcela nedostatečné a tím je i celé opatření obecné povahy, kterým je návrh Metropolitního plánu vydáván nepřezkoumatelné, tedy nezákonné.

V návrhu Metropolitního plánu se nejprve v rámci společného jednání v místě podél ulice Hornoměcholupské naproti nádraží nacházela zastavitelné území, které bylo regulováno čtverci výškové regulace s hodnotou 2. Následně toto bylo potvrzeno i v rámci návrhu Metropolitního plánu pro veřejné projednání. Tím byl potvrzen charakter dané lokality, kde se nachází ustálená zástavba rodinných domů.

Nyní se zde v návrhu pro opakované veřejné projednání objevila v daném místě nová T/R plocha 411/566/2561 se čtverci výškové regulace s hodnotou 6, čímž de facto došlo k vytvoření podmínek pro bytové domy. Jedná se čistě o vymezení obytného využití.

Tento zásah je zcela v rozporu s celkovou strukturou a koncepčním pojetím dané lokality. Touto změnou jsou zde vytvořeny podmínky, který mají daný charakter podstatně změnit o rodinné domy ohradit domy bytovými. S touto změnou koncepce přístupu k území zcela zásadně nesouhlasíme.

Nové navyšování kapacity zastavitelných ploch je nezákonné, jelikož k danému území není přistupováno koncepčně, což je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Na celém území sídliště Horních Měcholup není koncepčně vymezována žádná nová veřejná vybavenost. Slovy Metropolitního plánu není vymezována žádná nová veřejná vybavenost, která má stabilizovat základní síť. A to ani přesto, že vymezuje nové zastavitelné plochy a v již dnes vymezených plochách zvyšuje zastavitelnou kapacitu. Tyto oba kroky společně povedou k dalšímu enormnímu nárůstu počtu obyvatel v sídlišti, které má veřejnou vybavenost na samé hraně své kapacity, ne-li z důvodu svého nevhodného doplňování v posledních dvaceti letech za její hranou. Zároveň je pravděpodobně zde zcela cíleně opomíjeno i vlastní stáří sídliště, kde nyní dochází ke generační obměně a na místo původních obyvatel přicházejí nyní jejich vnuci a vnučky, stejně tak jako to, že do po smrti původních obyvatel bytů se stěhují mladé rodiny. Jelikož za současné situace pouze tyto byty na sídlištích svojí

velikostí a cenovou dostupností jsou pro tyto mladé rodiny na reálně dosažitelné. Naopak je zde navíc zcela logicky dříve vymezené veřejná vybavenost k ochraně nepochopitelně rušena.

Pokud tedy není základní síť veřejné vybavenosti vyjádřena v grafické části, jak Metropolitní plán tvrdí,

(5) Koncepce veřejné vybavenosti je vyjádřena v grafické části Z 02 a Z 03.

je nutně Metropolitní plán v rozporu sám ze sebou. Požadujeme nutnou revizi vymezení veřejné vybavenosti a její skutečné navržení na základě využití metodických příruček, např. Ministerstva pro místní rozvoj (Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury; Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch), nebo jiného takového odborného dokumentu, který by obhájil samotný návrh. Toto je jedním ze základních požadavků, které jsou na zpracovatele kladeny. Není-li možné toto prokázat, není možné fakticky ani rozporovat tvrzení připomínkových, které se zakládá na vlastní letité zkušenosti. Dle této zkušenosti je jediným cílem pořízení tohoto plánu navýšení zisků některých zájmových skupin. Tyto pouze finančními zisky vedené zásahy následně vedou k poklesu kvality života obyvatel sídliště, což je v rozporu s tvrzením v článku 34. Dle zveřejněného návrhu lze tvrdit, že Metropolitní plán na území sídliště Horní Měcholupy a v podstatě celého území Prahy 15 fakticky rezignuje na vymezování a doplňování základní sítě veřejné vybavenosti, což je zcela neakceptovatelné. Toto není možné nechat osudu, zda bude nebo nebude doplněna školka či škola nebo poliklinika, když se nacházíme v prostředí se stabilizovanou strukturou a celkem na základě návrhu dobře odhadnutelným počtem nárůstu obyvatel. Někdy někde navržená parametrická regulace nevymezení základní sítě nemůže nahradit.

Požadujeme přepracování návrhu Metropolitního plánu s ohledem na výše řešené, kde bude prokázáno, že stabilizovaná či navrhovaná síť základní vybavenosti je dostačující. Toto nyní není možné na základě zveřejněného posoudit, návrh je tak nepřezkoumatelný.

Celým dokumentem návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání se prolíná správní úvaha, že místní samospráva by měla v rámci procesu pořizování územního plánu a následného vypořádávání připomínek větší pravomoce a rozhodovací práva než všichni ostatní, a že je tomu tak správně. Navíc by jí mělo být dovoleno činit i rozhodnutí, která nevyplývají přímo z podaných připomínek v rámci projednání návrhu. Tato teze je opakována velmi často, občas je možné ji postřehnout z mediálního prostoru nebo ve vyjádřeních náměstka Petra Hlaváčka, ředitele IPR Praha Ondřeje Boháče nebo ředitele odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy Filipa Foglara, tedy s ohledem na historii jmenovaných stále jednoho a toho samého názoru pouze jinými ústy. Avšak to, že je něco opakováno velmi nahlas a velmi často, z tvrzeného pravdu neudělá. Je nutné říci, že disciplína územního plánování je disciplínou složitou a pro širší veřejnost velmi těžko uchopitelnou. Proto mohou být následně médii přejímány teze jedné zviditelněné

zájmové skupiny a tím být vytvářen dojem o jedné jasné pravdě, i když reálně to může vlastně celé být i trochu jinak.

Například většina zpracovávaných do území "plánovaných" záměrů, které nejsou v souladu se současným územní plánem, nebyla veřejnosti v rámci projednání nikdy představena. Odvolávání se na prohlášení, že se městská část s developerem a určeným zastupitelem se dohodla, je nepřijatelné. Tato správní úvaha je zcela chybná a je v rozporu nejenom se stavebním zákonem, správním řádem, ale i Ústavou.

Volby nerozhodují o tom, jak bude bez dalšího naloženo s majetkem občanů, ale pouze dává možnost volené samosprávě činit některé úkony. Nemůže však nikdy nahradit procesy, které jsou občanům zaručeny jinými právními předpisy. Stavební zákon jasně hovoří o tom, kdo a kdy může připomínkovat. Jsou jasně stanovené termíny pro podání připomínek a je zcela jasně řečeno jak a kdy je možné se vyjadřovat a že k stanoviskům, připomínkám a námítkám, které jsou podány po tomto termínu, se nepřihlíží. Tímto má být zajištěna spravedlnost, transparentnost a čitelnost prováděných změn.

Zmíněná správní úvaha není nikde řádně odůvodněna, je pouze tvrzena a je na ni odvoláváno. Z důvodu tohoto nedostatku jsou tak změny provedené mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním nepřezkoumatelné, což zakládá nezákonnost a případný důvod pro následné zrušení soudem.

Volby často mohou rozhodnout občané jiné části městské části, kteří se o zasaženou lokalitu nezajímají. Občané dané lokality by pak následně podle tohoto výkladu měli strpět domluvy místní samosprávy s developery, které nejsou však ani činěny na základě rozhodnutí Zastupitelstev městských částí, ale pouze pár vybraných zástupců. Opět se tedy jedná o netransparentní proces a překročení daných pravomocí, které jsou městským částem zákonem dány. Pokud městská část rozhoduje ve věcech územního plánování, je tato pravomoc svěřena pouze Zastupitelstvu.

Z návrhu není možné dovodit, jelikož zcela chybí odůvodnění konkrétních zpracovávaných změn, na základě jakých, a zda vůbec, připomínek k této změně došlo. Zákon hovoří zcela jasně o tom, kdy a na základě čeho je možné dělat úpravy po projednání územně plánovací dokumentace.

§ 50

Na základě schváleného zadání územního plánu nebo schválených pokynů pro zpracování návrhu územního plánu pořizovatel pořídí pro obec zpracování návrhu územního plánu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává. Náležitosti obsahu vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v rozsahu § 19 odst. 2 stanoví prováděcí právní předpis.

§ 51

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání návrhu územního plánu a zajistí řešení případných rozporů (§ 4 odst. 8); na základě vyhodnocení výsledků projednání,

výsledku řešení rozporů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, zajistí upravení návrhu. Pokud návrh územního plánu obsahuje varianty řešení, předloží pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání, výsledku řešení rozporů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, zastupitelstvu obce ke schválení návrh výběru nejvhodnější varianty, který může obsahovat i podmínky k její úpravě. V rozsahu, v jakém se tyto podmínky odchyľují od zadání územního plánu, jsou jeho změnou. Zastupitelstvo obce je při schvalování vázáno stanovisky dotčených orgánů nebo výsledkem řešení rozporů. Dojde-li pořizovatel na základě výsledků projednání k závěru, že je potřebné pořídit nový návrh územního plánu, zpracuje ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh pokynů pro jeho zpracování. K návrhu pokynů si pořizovatel vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Návrh pokynů pro zpracování návrhu územního plánu předloží pořizovatel spolu se zdůvodněním zastupitelstvu obce ke schválení. V rozsahu, v jakém se tyto pokyny odchyľují od zadání územního plánu, jsou jeho změnou.

§ 52

Upravený a posouzený návrh územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, a oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou. Veřejné projednání²¹⁾ návrhu a vyhodnocení se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení. K veřejnému projednání pořizovatel přizve jednotlivě obec, pro kterou je územní plán pořizován, dotčené orgány, krajský úřad, újezdni úřad sousedícího vojenského újezdu a sousední obce, a to nejméně 30 dnů předem.

Námítky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Námítky k prvkům náležejícím regulačnímu plánu mohou uplatnit i osoby uvedené v § 85 odst. 2.

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle odstavce 2 námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou.

Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatní ve stejné lhůtě stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50) změněny. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny.

Ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při schválení politiky územního rozvoje nebo při vydání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíží.

§ 53

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání, zpracuje s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu. Návrhy doručí dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzve je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Pokud dotčený orgán nebo krajský úřad jako nadřízený orgán neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí. Pokud je to nezbytné, pořizovatel zajistí pro obec úpravu návrhu územního plánu v souladu s výsledky projednání.

Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu, pořizovatel si vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52.

Je-li na základě projednání nutné návrh územního plánu přepracovat, postupuje se obdobně podle § 51 odst. 3.

Ze znění textu je patrné, že vznik návrhu územního plánu je iteračním procesem. Pořizovatel vždy pro projednání připraví návrh, který v určitém jasně stanoveném čase podrobí přezkoumání dotčených orgánů a všech ostatních. Na základě projednání a pouze na základě projednání je možné dělat v návrhu změny, které jsou jasně spojeny se stanovisky, připomínkami a případně námitkami, které byly v termínu doručeny. Toto je v zákoně zakotveno větou “K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží”.

Důvodem je zaručení spravedlivého a rovného přístupu všem zúčastněným. Projednání územního plánu není pouze pro privilegované. Hierarchie je naprosto zřejmá. Stanoviska, která jsou vyjádřením ochrany veřejných zájmů hájených jinými zákony skrze dotčené orgány, jsou nepřekročitelná. Ta musejí být dohodnuta nebo zapracována, jinak není možné územní plán vydat. Všichni ostatní jsou následně stavěni naroveň. Podsouvaný výklad o důležitější pozici názoru městské části než všech ostatních se nezakládá na právním základě. Stejným způsobem je koncipováno celé odůvodnění tohoto nezákonného zásahu do procesu pořizování územního plánu ohledně zapracování běžících žádostí o územních rozhodnutí. Správní úvaha pořizovatele ve spolupráci s určeným zastupitelem, kdy je toto možné a kdy ne, postrádá v rámci zveřejněného dokumentu k zapracovávaným záměrům konkrétní odůvodnění, je tak z důvodu faktické nepřezkoumatelnosti v rozporu s právními předpisy.

Žádné doplňující informace se nepodařilo zjistit ani na základě žádosti podle zákona o svobodném přístupu k informacím, kterou

podatel zaslal v rámci přípravy na opakované veřejné projednání v předstihu jako reakci na oznámení termínu projednání v médiích, kdy se snažil získat pokyny k úpravě návrhu mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. Této žádosti však nebylo vyhověno. Důvody pro nevyhovění žádosti byly pořizovatelem uvedeny tyto.

Poskytnutí pokynů k úpravě návrhu Metropolitního plánu není právními předpisy výslovně předvídáno. Jak byl návrh Metropolitního plánu na základě výsledků veřejného projednání upraven je možné seznat z návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání, který byl zveřejněn dne 20. 10. 2025. Více informací k opakovanému veřejnému projednání Metropolitního plánu naleznete zde: <https://praha.eu/metropolitni-plan>.

Požadovanou informaci o konkrétních pokynech pořizovatele zpracovateli navíc nemůže UZR MHMP žadateli poskytnout, jelikož by jej tím nepřipustně zvýhodnil vůči jiným adresátům Metropolitního plánu – „účastníkům řízení“, a porušil tak jejich procesní rovnost (ve smyslu § 52 SZ 2006). Rozsah informací, které jsou v rámci projednání Metropolitního plánu zveřejněny, je stanoven StavZ 2006. Stejně tak ze StavZ vyplývá doba, po kterou má kdokoliv možnost se s návrhem seznámit a uplatnit k němu své námítky či připomínky. Jiní účastníci řízení o Metropolitním plánu, kteří žádost o informace dle InfZ nepodali, by tento rozsah, který doplňuje informace k návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání, neměli. Naopak, jak bylo již uvedeno, SZ 2006 stanovuje jasný rozsah Metropolitního plánu či jeho příloh a podkladů, který veřejnost, resp. všichni účastníci řízení o územním plánu získají. UZR MHMP má tudíž navíc za to, že by poskytnutí požadované informace bylo vůči ostatním účastníkům řízení o Metropolitním plánu diskriminační.

K tvrzenému je možné sdělit pouze to, že zcela účelově je žadateli odepíráno to, na co má ze zákona nárok.

První teze, že zákon nepředpokládá vytvoření pokynů pro zpracovatele k úpravě návrhu, je tvrzena zcela účelově. S logiky věci je jasné, že takovýto oficiální krok musí být proveden, jelikož se jedná o zadání k úpravám po projednání. Jedná se tedy o nepravdu. Zároveň v rámci zpracovaného návrhu Metropolitního plánu odůvodnění navýšení těchto čtverců výškové regulace zcela chybí, tedy v návrhu Metropolitního plánu lze dohledat pouze změnu, ale ne důvody pro její pořízení.

Druhá teze, že žadatel by byl případným poskytnutím těchto pokynů zvýhodněn oproti ostatním připomínkujícím, je opět nepravdivá, jelikož odpovědi dle zákona o svobodném přístupu k informacím se zveřejňují na úřední desce, kde jsou následně každému k dispozici. S ohledem na stanovení nezákonně krátké lhůty pro projednání návrhu pro opakované veřejné projednání žadatel nevyužil svého práva na odvolání vůči tomuto rozhodnutí, jelikož by jej i přes své zákonné právo neobdržel včas. Pořizovatel tímto přístupem pouze

potvrdil obavy připomínajícího, že pokyn nevzešel na základě projednání, ale na základě neveřejných dohod až po projednání. Připomínají se tak důvodně domnívá, že k doplnění T/R plochy 411/566/2561 nedošlo na základě projednání, jak to stanoví stavební zákon, ale na základě nějakých jednání modifikujících návrh až po termínu pro podávání připomínek, a je tedy nezákonné.

Na základě výše uvedeného požadujeme vypuštění všech změn provedených mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním, kde se nejedná pouze o drobné úpravy a nesrovnalosti, ale jsou jimi zanášeny do území v mezičase zjištěné nebo developery plánované nové záměry dopracované mimo proces projednání. Podpůrným důvodem je i odkaz na nově doplněný článek 167 mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním, jehož cílem má být zajištění kontinuity rozhodování u záměrů, které jsou v souladu se současně platným územním plánem.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Transformační plocha je vymezena v kontinuitě s planým ÚP SÚ, kde je vymezena rozvojová plocha SV s kódem míry využití plochy E.

Transformační ploše je stanoven typ struktury 04 heterogenní. Pro plochy s typem struktury (04) heterogenní struktura byly typicky nastaveny tyto koeficienty/regulativy typicky: $Z_z: 25 \times V_z: 5,0$. Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Z_z , V_z , Z_{max} zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient E, tj. E+.

Výšková regulace byla nastavena na výškovou hladinu 6 RNP, tj. 4 až 6 nadzemních podlaží. Tato výšková regulace umožňuje realizovat HPP, dle výše uvedeného. Současně je návrh koordinován s připravovaným záměrem.

Plocha je součástí lokality 566, nehledí se zde na délku společné hranice ale na cílový charakter. Dále naopak tvoří bariéru od ulice Hornoměřcholupské a železniční tratě.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou

z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz?usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v?udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy a k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu

k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6).

Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Veškeré stanovené obsahové náležitosti MPP jako opatření obecné povahy podle pořizovatele splňuje, je dostatečně přehledný a srozumitelný.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce. Dále podrobněji viz příloha P.149 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě vyjádření podatelů, kteří ve veřejném projednání zpochybnili zákonnost a soulad návrhu MPP s právními předpisy, byla provedena komplexní revize celého návrhu a na základě tohoto prověření byly vybrané pasáže návrhu MPP přepracovány z důvodu větší jednoznačnosti a právní stability.

Námítka

ID 3035417

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 559

Podatel | **Bytové družstvo Vavřenova 1141**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVYR9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2eh896bg

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | 411/188/2365

Vyjádření

V návrhu Metropolitního plánu se nejprve v rámci společného jednání v místě mezi ulicemi K Měcholupům a Kutnohorská za nádraží nacházelo zastavitelné území, které bylo regulováno čtverci výškové regulace s hodnotou 2. Následně v rámci veřejného projednání zde bylo vytvořeno transformační území T/R 411/188/2481 se čtverci výškové regulace s hodnotou 6.

Nyní se zde v návrhu pro opakované veřejné projednání objevila v daném místě nová T/R plocha 411/188/2365 se čtverci výškové regulace s hodnotou 8, čímž de facto došlo k dalšímu výraznému navýšení zastavitelné kapacity v daném území. S tímto dalším navýšováním kapacity mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním zásadně nesouhlasíme.

Na základě výše uvedeného požadujeme vypuštění všech změn provedených mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním, kde se nejedná pouze o drobné úpravy a nesrovnalosti, ale jsou jimi zanášeny do území v mezičase zjištěné nebo developery plánované nové záměry dopracované mimo proces projednání. Podpůrným důvodem je i odkaz na nově doplněný článek 167 mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním, jehož cílem má být zajištění kontinuity rozhodování u záměrů, které jsou v souladu se současně platným územním plánem.

Odůvodnění

Jelikož konkrétní změny v návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání v podstatě postrádají odůvodnění, je fakticky nemožné se vyjádřit k podnětům a důvodům, které měly být podkladem pro úpravu návrhu mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

Jak má takové odůvodnění provedených změn vypadat bylo stanoveno Nejvyšším správním soudem v rozsudku č.j. 2 As 295/2015-83 (ze dne 24. 3. 2016), kde soud vyložil požadavky na odůvodnění opatření obecné povahy (OOP) podle § 172 správního řádu.

Odůvodnění opatření obecné povahy musí být srozumitelné, přezkoumatelné a konkrétní. Správní orgán je povinen uvést úvahy, které ho vedly k přijetí konkrétní regulace, a to tak, aby z něj bylo zřejmé, proč zvolil právě takové řešení, jaké veřejné zájmy sledoval a jak se vypořádal s připomínkami a námitkami dotčených osob. „Odůvodnění opatření obecné povahy nemůže být pouze formální. Musí obsahovat vysvětlení, proč správní orgán považoval přijaté řešení za nejvhodnější, jaké veřejné a soukromé zájmy zvažoval a proč dal přednost jednomu z nich. Odůvodnění nesmí být pouhou rekapitulací průběhu řízení nebo opisem námitek účastníků, ale musí obsahovat vlastní úvahy správního orgánu.“

Odůvodnění změn je tedy zcela nedostatečné a tím je i celé opatření obecné povahy, kterým je návrh Metropolitního plánu vydáván nepřezkoumatelné, tedy nezákonné.

V návrhu Metropolitního plánu se nejprve v rámci společného jednání v místě mezi ulicemi K Měcholupům a Kutnohorská za nádraží nacházelo zastavitelné území, které bylo regulováno čtverci výškové regulace s hodnotou 2. Následně v rámci veřejného projednání zde bylo vytvořeno transformační území T/R 411/188/2481 se čtverci výškové regulace s hodnotou 6.

Nyní se zde v návrhu pro opakované veřejné projednání objevila v daném místě nová T/R plocha 411/188/2365 se čtverci výškové regulace s hodnotou 8, čímž de facto došlo k dalšímu výraznému navýšení zastavitelné kapacity v daném území. S tímto dalším navýšováním kapacity mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním zásadně nesouhlasíme.

Nové navýšování kapacity zastavitelných ploch je nezákonné, jelikož k danému území není přistupováno koncepčně, což je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Na celém území sídliště Horních Měcholup není koncepčně vymezována žádná nová veřejná vybavenost. Slovy Metropolitního plánu není vymezována žádná nová veřejná vybavenost, která má stabilizovat základní síť. A to ani přesto, že vymezuje nové zastavitelné plochy a v již dnes vymezených plochách zvyšuje zastavitelnou kapacitu. Tyto oba kroky společně povedou k dalšímu enormnímu nárůstu počtu obyvatel v sídlišti, které má veřejnou vybavenost na samé hraně své kapacity, ne-li z důvodu svého nevhodného doplňování v posledních dvaceti letech za její hranou. Zároveň je pravděpodobně zde zcela cíleně opomíjeno i vlastní stáří sídliště, kde nyní dochází ke generační obměně a na místo původních obyvatel přicházejí nyní jejich vnuci a vnučky, stejně tak jako to, že do po smrti původních obyvatel bytů se stěhují mladé rodiny. Jelikož za současné situace pouze tyto byty na sídlištích svojí velikostí a cenovou dostupností jsou pro tyto mladé rodiny na reálně

dosažitelné. Naopak je zde navíc zcela logicky dříve vymezené veřejná vybavenost k ochraně nepochopitelně rušena.

Pokud tedy není základní síť veřejné vybavenosti vyjádřena v grafické části, jak Metropolitní plán tvrdí, Koncepce veřejné vybavenosti je vyjádřena v grafické části Z 02 a Z 03.

je nutně Metropolitní plán v rozporu sám ze sebou. Požadujeme nutnou revizi vymezení veřejné vybavenosti a její skutečné navržení na základě využití metodických příruček, např. Ministerstva pro místní rozvoj (Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury; Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch), nebo jiného takového odborného dokumentu, který by obhájil samotný návrh. Toto je jedním ze základních požadavků, které jsou na zpracovatele kladeny. Není-li možné toto prokázat, není možné fakticky ani rozporovat tvrzení připomínkových, které se zakládá na vlastní letité zkušenosti. Dle této zkušenosti je jediným cílem pořízení tohoto plánu navýšení zisku některých zájmových skupin. Tyto pouze finančními zisky vedené zásahy následně vedou k poklesu kvality života obyvatel sídliště, což je v rozporu s tvrzením v článku 34. Dle zveřejněného návrhu lze tvrdit, že Metropolitní plán na území sídliště Horní Měcholupy a v podstatě celého území Prahy 15 fakticky rezignuje na vymezování a doplňování základní sítě veřejné vybavenosti, což je zcela neakceptovatelné. Toto není možné nechat osudu, zda bude nebo nebude doplněna školka či škola nebo poliklinika, když se nacházíme v prostředí se stabilizovanou strukturou a celkem na základě návrhu dobře odhadnutelným počtem nárůstu obyvatel. Někdy někde navržená parametrická regulace nevymezení základní sítě nemůže nahradit.

Požadujeme přepracování návrhu Metropolitního plánu s ohledem na výše řešené, kde bude prokázáno, že stabilizovaná či navrhovaná síť základní vybavenosti je dostačující. Toto nyní není možné na základě zveřejněného posoudit, návrh je tak nepřezkoumatelný.

Celým dokumentem návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání se prolíná správní úvaha, že místní samospráva by měla v rámci procesu pořizování územního plánu a následného vypořádávání připomínek větší pravomoce a rozhodovací práva než všichni ostatní, a že je tomu tak správně. Navíc by jí mělo být dovoleno činit i rozhodnutí, která nevyplývají přímo z podaných připomínek v rámci projednání návrhu. Tato teze je opakována velmi často, občas je možné ji postřehnout z mediálního prostoru nebo ve vyjádřeních náměstka Petra Hlaváčka, ředitele IPR Praha Ondřeje Boháče nebo ředitele odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy Filipa Foglara, tedy s ohledem na historii jmenovaných stále jednoho a toho samého názoru pouze jinými ústy. Avšak to, že je něco opakováno velmi nahlas a velmi často, z tvrzeného pravdu neudělá. Je nutné říci, že disciplína územního plánování je disciplínou složitou a pro širší veřejnost velmi těžko uchopitelnou. Proto mohou být následně médií přejímány teze jedné zviditelněné

zájmové skupiny a tím být vytvářen dojem o jedné jasné pravdě, i když reálně to může vlastně celé být i trochu jinak.

Například většina zapracovávaných do území "plánovaných" záměrů, které nejsou v souladu se současným územní plánem, nebyla veřejnosti v rámci projednání nikdy představena. Odvolávání se na prohlášení, že se městská část s developerem a určeným zastupitelem se dohodla, je nepřijatelné. Tato správní úvaha je zcela chybná a je v rozporu nejenom se stavebním zákonem, správním řádem, ale i Ústavou.

Volby nerozhodují o tom, jak bude bez dalšího naloženo s majetkem občanů, ale pouze dává možnost volené samosprávě činit některé úkony. Nemůže však nikdy nahradit procesy, které jsou občanům zaručeny jinými právními předpisy. Stavební zákon jasně hovoří o tom, kdo a kdy může připomínkovat. Jsou jasně stanovené termíny pro podání připomínek a je zcela jasně řečeno jak a kdy je možné se vyjadřovat a že k stanoviskům, připomínkám a námítkám, které jsou podány po tomto termínu, se nepřihlíží. Tímto má být zajištěna spravedlnost, transparentnost a čitelnost prováděných změn.

Zmíněná správní úvaha není nikde řádně odůvodněna, je pouze tvrzena a je na ni odvoláváno. Z důvodu tohoto nedostatku jsou tak změny provedené mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním nepřezkoumatelné, což zakládá nezákonnost a případný důvod pro následné zrušení soudem.

Volby často mohou rozhodnout občané jiné části městské části, kteří se o zasaženou lokalitu nezajímají. Občané dané lokality by pak následně podle tohoto výkladu měli strpět domluvy místní samosprávy s developery, které nejsou však ani činěny na základě rozhodnutí Zastupitelstev městských částí, ale pouze pár vybraných zástupců. Opět se tedy jedná o netransparentní proces a překročení daných pravomocí, které jsou městským částem zákonem dány. Pokud městská část rozhoduje ve věcech územního plánování, je tato pravomoc svěřena pouze Zastupitelstvu.

Z návrhu není možné dovodit, jelikož zcela chybí odůvodnění konkrétních zapracovaných změn, na základě jakých, a zda vůbec, připomínek k této změně došlo. Zákon hovoří zcela jasně o tom, kdy a na základě čeho je možné dělat úpravy po projednáních územně plánovací dokumentace.

§ 50

Na základě schváleného zadání územního plánu nebo schválených pokynů pro zpracování návrhu územního plánu pořizovatel pořídí pro obec zpracování návrhu územního plánu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává. Náležitosti obsahu vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v rozsahu § 19 odst. 2 stanoví prováděcí právní předpis.

§ 51

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání návrhu územního plánu a zajistí řešení případných rozporů (§ 4 odst. 8); na základě vyhodnocení výsledků projednání,

výsledku řešení rozporů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, zajistí upravení návrhu. Pokud návrh územního plánu obsahuje varianty řešení, předloží pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání, výsledku řešení rozporů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, zastupitelstvu obce ke schválení návrh výběru nejvhodnější varianty, který může obsahovat i podmínky k její úpravě. V rozsahu, v jakém se tyto podmínky odchyľují od zadání územního plánu, jsou jeho změnou. Zastupitelstvo obce je při schvalování vázáno stanovisky dotčených orgánů nebo výsledkem řešení rozporů. Dojde-li pořizovatel na základě výsledků projednání k závěru, že je potřebné pořídit nový návrh územního plánu, zpracuje ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh pokynů pro jeho zpracování. K návrhu pokynů si pořizovatel vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Návrh pokynů pro zpracování návrhu územního plánu předloží pořizovatel spolu se zdůvodněním zastupitelstvu obce ke schválení. V rozsahu, v jakém se tyto pokyny odchyľují od zadání územního plánu, jsou jeho změnou.

§ 52

Upravený a posouzený návrh územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, a oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou. Veřejné projednání²¹⁾ návrhu a vyhodnocení se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení. K veřejnému projednání pořizovatel přizve jednotlivě obec, pro kterou je územní plán pořizován, dotčené orgány, krajský úřad, újezdni úřad sousedícího vojenského újezdu a sousední obce, a to nejméně 30 dnů předem.

Námítky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Námítky k prvkům náležejícím regulačnímu plánu mohou uplatnit i osoby uvedené v § 85 odst. 2.

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle odstavce 2 námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou.

Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatní ve stejné lhůtě stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50) změněny. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny.

Ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při schválení politiky územního rozvoje nebo při vydání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíží.

§ 53

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání, zpracuje s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu. Návrhy doručí dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzve je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Pokud dotčený orgán nebo krajský úřad jako nadřízený orgán neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí. Pokud je to nezbytné, pořizovatel zajistí pro obec úpravu návrhu územního plánu v souladu s výsledky projednání.

Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu, pořizovatel si vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52.

Je-li na základě projednání nutné návrh územního plánu přepracovat, postupuje se obdobně podle § 51 odst. 3.

Ze znění textu je patrné, že vznik návrhu územního plánu je iteračním procesem. Pořizovatel vždy pro projednání připraví návrh, který v určitém jasně stanoveném čase podrobí přezkoumání dotčených orgánů a všech ostatních. Na základě projednání a pouze na základě projednání je možné dělat v návrhu změny, které jsou jasně spojeny se stanovisky, připomínkami a případně námitkami, které byly v termínu doručeny. Toto je v zákoně zakotveno větou “K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží”.

Důvodem je zaručení spravedlivého a rovného přístupu všem zúčastněným. Projednání územního plánu není pouze pro privilegované. Hierarchie je naprosto zřejmá. Stanoviska, která jsou vyjádřením ochrany veřejných zájmů hájených jinými zákony skrze dotčené orgány, jsou nepřekročitelná. Ta musejí být dohodnuta nebo zapracována, jinak není možné územní plán vydat. Všichni ostatní jsou následně stavěni naroveň. Podsouvání výklad o důležitější pozici názoru městské části než všech ostatních se nezakládá na právním základě. Stejným způsobem je koncipováno celé odůvodnění tohoto nezákonného zásahu do procesu pořizování územního plánu ohledně zapracování běžících žádostí o územních rozhodnutí. Správní úvaha pořizovatele ve spolupráci s určeným zastupitelem, kdy je toto možné a kdy ne, postrádá v rámci zveřejněného dokumentu k zapracovávaným záměrům konkrétní odůvodnění, je tak z důvodu faktické nepřezkoumatelnosti v rozporu s právními předpisy.

Tyto nezákonné změny jsou zaštiťovány Metodikou spolupráce investorů. Toto je bohužel důsledek toho, na co je již delší dobu

upozorňováno. Samospráva pod vidinou obdržení peněz do rozpočtu “rozprodává” svoje území. Čím více se navýší kapacita, tím větší kontribuce z toho budou. Tyto peníze však nejsou na případné infrastrukturální projekty stejně přímo navázány. Naopak tímto vybíráním, jehož faktickým důsledkem je další růst cen nemovitostí, se stává městská část, a i samotné město podjatými. Metodika spolupráce investorů bez řádného strategického a územního plánování včetně etapizace je tak pouze záštitou pro rychlejší rozprodávání území hl. m. Prahy. Navíc tato metodika může být klidně podstatně změněna jedním usnesením Zastupitelstva, ostatně stejně jako plánovací smlouva.

Plánovacími smlouvami nelze nahradit územní plánování, rezignovat na vytváření jasných pravidel v rámci územních a případně regulačních plánů. Místo přípravy odborných a vyvážených a odůvodněných dokumentací, které budou skutečně vážit veřejné zájmy, je snaha veřejnost z procesu územního plánování nejlépe zcela vyřadit a zanést do územního plánu prvky autokracie. A obecně v územním plánování není snaha o to vyřadit

pouze veřejnost, ale i dotčené orgány, které na základě zvláštních zákonů hájí jim svěřené veřejné zájmy. Tyto dotčené orgány jsou pojistkou demokracie a vyváženého přístupu k udržitelnému rozvoji území. Jsou také však zcela tendenčně označovány za brzdu územního rozvoje, což se nezakládá na pravdě. Naopak svými zásahy nutí samosprávu skutečně rozvíjet jí svěřené území v zájmu všech občanů a nikoli pouze zájmových skupin, které se velmi často různými spekulacemi snaží zhodnotit své pozemky.

Metropolitní plán jako celek zcela rezignoval na etapizaci přes to, že veřejně je proklamováno vytvoření rozvojových ploch až pro 350 tisíc nových bytů, což je skoro dvakrát takové množství, než má město Ostrava. Toto je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Snaží se vytvořit dojem, že pro rozvoj v transformačních územích bude nutností uzavření plánovací smlouvy a zavádí proto nový pojem podmíněnosti plánovací smlouvou, která je však zaváděna pouze na dobu 6 let. V případě, že do té doby k uzavření smlouvy v daném místě nedojde, žádná podmíněnost se zde již vyskytovat nebude. Tento stav s ohledem na rozvolněnost regulativů v T/R plochách a rezignaci na plánování těchto území s ohledem na základní koncepci veřejné vybavenosti je neakceptovatelný.

Plánovací smlouvy nejsou špatným nástrojem pro získávání spolufinancování rozvoje města, jsou-li například vázány na regulační plány. Jsou však špatným nástrojem pro plánování, jedná-li se o samotné plánování území a upuštění od řádného a poctivého územního plánování formou právě územních a regulačních plánů, pro které je vytvořen v naší demokratické společnosti již ustálený mechanismus, který fungujícím způsobem dává možnost hájit zájmy všem občanům. Uzavírání plánovacích smluv, které jsou využívány pro nahrazení základních nástrojů územního plánování jako jsou územní a regulační plány, směřují nikoliv k posilování demokratického

vnímání společnosti, ale naopak směřuje k rozhodování autokratickému, s čímž zásadně nesouhlasíme.

Těmito nezákonnými zásahy je výrazně zasahováno do ústavně daných práv vlastnit majetek, zakotvený v Listině práv a svobod, která je nedílnou součástí Ústavy České republiky. Z článku 11 Listiny a judikatury Ústavního soudu vyplývá, že nikdo nesmí snižovat hodnotu cizího majetku bez zákonného důvodu, bez možnosti obrany, nebo bez přiměřené náhrady – jinak by šlo o neústavní zásah do vlastnického práva. Znamená to tedy, že není možné snižovat kvalitu života a tím i hodnotu pozemku bez řádného zákonného procesu, kde je dána možnost obrany.

Žádné doplňující informace se nepodařilo zjistit ani na základě žádosti podle zákona o svobodném přístupu k informacím, kterou podatel zaslal v rámci přípravy na opakované veřejné projednání v předstihu jako reakci na oznámení termínu projednání v médiích, kdy se snažil získat pokyny k úpravě návrhu mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. Této žádosti však nebylo vyhověno. Důvody pro nevyhovění žádosti byly pořizovatelem uvedeny tyto.

Poskytnutí pokynů k úpravě návrhu Metropolitního plánu není právními předpisy výslovně předvídáno. Jak byl návrh Metropolitního plánu na základě výsledků veřejného projednání upraven je možné seznat z návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání, který byl zveřejněn dne 20. 10. 2025. Více informací k opakovanému veřejnému projednání Metropolitního plánu naleznete zde: <https://praha.eu/metropolitni-plan>.

Požadovanou informaci o konkrétních pokynech pořizovatele zpracovateli navíc nemůže UZR MHMP žadateli poskytnout, jelikož by jej tím nepřipustně zvýhodnil vůči jiným adresátům Metropolitního plánu – „účastníkům řízení“, a porušil tak jejich procesní rovnost (ve smyslu § 52 SZ 2006). Rozsah informací, které jsou v rámci projednání Metropolitního plánu zveřejněny, je stanoven StavZ 2006. Stejně tak ze StavZ vyplývá doba, po kterou má kdokoli možnost se s návrhem seznámit a uplatnit k němu své námítky či připomínky. Jiní účastníci řízení o Metropolitním plánu, kteří žádost o informace dle InfZ nepodali, by tento rozsah, který doplňuje informace k návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání, neměli. Naopak, jak bylo již uvedeno, SZ 2006 stanovuje jasný rozsah Metropolitního plánu či jeho příloh a podkladů, který veřejnost, resp. všichni účastníci řízení o územním plánu získají. UZR MHMP má tudíž navíc za to, že by poskytnutí požadované informace bylo vůči ostatním účastníkům řízení o Metropolitním plánu diskriminační. K tvrzenému je možné sdělit pouze to, že zcela účelově je žadateli odepíráno to, na co má ze zákona nárok.

První teze, že zákon nepředpokládá vytvoření pokynů pro zpracovatele k úpravě návrhu, je tvrzena zcela účelově. S logiky věci je jasné, že takovýto oficiální krok musí být proveden, jelikož se jedná o zadání k úpravám po projednání. Jedná se tedy o nepravdu. Zároveň v rámci zpracovaného návrhu Metropolitního plánu

odůvodnění navýšení těchto čtverců výškové regulace zcela chybí, tedy v návrhu Metropolitního plánu lze dohledat pouze změnu, ale ne důvody pro její pořízení.

Druhá teze, že žadatel by byl případným poskytnutím těchto pokynů zvýhodněn oproti ostatním připomínkujícím, je opět nepravdivá, jelikož odpovědi dle zákona o svobodném přístupu k informacím se zveřejňují na úřední desce, kde jsou následně každému k dispozici. S ohledem na stanovení nezákonně krátké lhůty pro projednání návrhu pro opakované veřejné projednání žadatel nevyužil svého práva na odvolání vůči tomuto rozhodnutí, jelikož by jej i přes své zákonné právo neobdržel včas. Pořizovatel tímto přístupem pouze potvrdil obavy připomínkujícího, že pokyn nevzešel na základě projednání, ale na základě neveřejných dohod až po projednání. Připomínkují se tak důvodně domnívá, že k doplnění T/R plochy 411/188/2365 nedošlo na základě projednání, jak to stanoví stavební zákon, ale na základě nějakých jednání modifikujících návrh až po termínu pro podávání připomínek, a je tedy nezákonné.

Na základě výše uvedeného požadujeme vypuštění všech změn provedených mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním, kde se nejedná pouze o drobné úpravy a nesrovnalosti, ale jsou jimi zanášeny do území v mezičase zjištěné nebo developery plánované nové záměry dopracované mimo proces projednání. Podpůrným důvodem je i odkaz na nově doplněný článek 167 mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním, jehož cílem má být zajištění kontinuity rozhodování u záměrů, které jsou v souladu se současně platným územním plánem.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Transformační plocha byla vymezena na základě ploch SV s kódy míry využití plochy C,D a F a v návaznosti na změnu ÚP SÚ Z 3802.

V souladu s koncepcí návrhu MPP byla přihlédnuto k tomu, že území se nachází brownfield a jedná se o vhodné místo pro budoucí rozvoj, protože se zde nachází železniční zastávka i P+R, což zajišťuje vhodné alternativní dopravní napojení.

Vzhledem k vyšším navrženým kapacitám zástavby, než kterou v současné době umožňuje realizovat dosavadní ÚP SÚ je rozhodování v území podmíněno v návrhu MPP uzavřením plánovací smlouvy. V rámci této smlouvy se může HMP/MČ se stavebníkem dohodnout na splnění dalších požadavků. Podrobněji více články 160 a 161 textové části návrhu MPP.

Návrh byl vyhodnocen bilančními modely z hlediska dopravní zátěže, zátěže technické infrastruktury, občanské vybavenosti (viz kapitola 9 odůvodnění, k čl. 164). V bilančním modelu občanské vybavenosti je zohledněn i demografický vývoj (model kalkuluje situaci, kdy populačně nejsilnější ročníky obsazují školy). Metropolitní plán vymezuje ve zmíněném území řadu ploch pro občanskou vybavenost (např. 800/575/2312 v lokalitě Sídliště Petrovice, 5 % z plochy 411/188/2365 v lokalitě K Měcholupům, 800/564/2055 v lokalitě Sídliště Hornoměcholupská). Dále lze v souladu s Metropolitním plánem občanskou vybavenost umisťovat ve všech stavebních blocích v lokalitách s obytným využitím (pakliže splní ostatní regulativy, např. výšku, nebo to naopak některý regulativ nevylučuje, např. park ve volné zástavbě nebo konkrétní prvek infrastruktury).

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Smyslem přechodného ustanovení je především odstranit nebo alespoň zmírnit negativní důsledky, které by mohly při střetu dosavadní a nové regulace v územně plánovací dokumentaci vzniknout. Při rozhodování o způsobu řešení střetu dosavadní a nové územní regulace je třeba vycházet zejména z ústavních principů rovnosti v právech a současně ochrany oprávněné důvěry občana v právo.

Článek 167 návrhu MPP obsahuje jasně a transparentně formulované hmotněprávní pravidlo, které stanovuje podmínky přípustnosti vybraných záměrů přímo v rámci regulativů návrhu MPP. Článek 167 není vnitřně rozporný, ale naopak naplňuje základní právní principy a zajišťuje kontinuitu regulace v území. Zpochybnění dvojkolejnosti nemá opodstatnění, neboť článek 167 návrhu MPP nevytváří paralelní systém regulace, ale pouze stanoví přechodné pravidlo pro aplikaci územně plánovací dokumentace v čase.

Článek 167 návrhu MPP upravuje aplikaci stávající a nové regulace jednoznačně jak (i) z hlediska věcného (rozsah záměrů, na které se stávající regulace uplatní i po účinnosti MPP), tak současně (ii) z hlediska časového (jak se předmětné pravidlo uplatní v čase). Z hlediska věcného rozsahu je pravidlo přitom formulováno tak, že se ÚP SÚ aplikuje v řízeních podle stavebního zákona a NSZ u těch záměrů, u nichž byla tato řízení zahájena před účinností MPP a ke dni účinnosti tato řízení ještě nebyla dokončena. Z časového hlediska (jak ustanovení platí v čase) je regulativ obsažený v článku 167 návrhu MPP opět jasně a transparentně nastaven tak, že klíčovým okamžikem je nabytí účinnosti MPP. Pokud je povolovací řízení zahájeno až po účinnosti MPP, aplikuje se v plném rozsahu MPP.

Vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání návrhu MPP pořizovatelem tak, že požadavku podatele nebude vyhověno, je v souladu s relevantní rozhodovací praxí správních soudů a metodickým výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

V konkrétním povolovacím řízení bude daný záměr posuzován vždy výhradně dle regulativů buď ÚP SÚ nebo MPP v závislosti na tom, (i) zda bylo předmětné povolovací řízení konkrétního záměru zahájeno před účinností MPP a současně nebylo za účinnosti MPP dokončeno, nebo (ii) zda bylo zahájeno až po účinnosti MPP, a nepředstavuje tak nedokončené řízení ve smyslu odstavce 1 nebo 2 předmětného článku. V druhém případě se plně uplatní regulativy dle MPP. Dále podrobněji viz příloha P.224 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční

rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

HI. m. Praha se dle čl. (40) PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. Dále podrobněji viz příloha P.180 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně údajného nedostatku veřejné vybavenosti byly prověřeny již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Rozsah vymezené veřejné vybavenosti byl aktualizován na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, požadavků městských částí a dalších připomínkových a námítkových, a také v souvislosti s podrobnějšími analytickými nástroji IPR Praha (Modely rozvoje čtvrtí, Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti). Vymezení ploch veřejné vybavenosti bylo komplexně prověřeno a upraveno, byla revidována celá vrstva v rozsahu území HMP, a to včetně zohlednění právní kontinuity a právního stavu v ÚP SÚ, jakož i pořizovaných změn ÚP SÚ a relevantních územních a podkladových studií. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.112 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

K naplnění koncepce veřejné infrastruktury Metropolitní plán využívá sadu nástrojů: Vymezení plochou, vymezení bodem, vymezení parametrickou regulací, vymezení pomocí celé lokality (pro rozsáhlé areály). Tyto nástroje jsou aplikovány na základě potřebného rozsahu, typu vybavenosti a stavu prověřování území. Pro zhodnocení dostatku kapacity pro vybavenost je nezbytné uvažovat a bilancovat tyto nástroje dohromady, neboť se jedná o ucelený systém.

Bylo opětovně prověřeno, že Metropolitní plán vymezuje dostatek ploch pro vznik nové občanské vybavenosti i pro ochranu té stávající, byla provedena celková bilance i analýza jednotlivých sektorů. Toto

prověření je k dispozici v kapitole č. 9 textové části odůvodnění (k článku 164 Vyhodnocování Metropolitního plánu; Bilance občanské vybavenosti).

Nad rámec explicitně vymezených ploch návrh MPP vytváří nastavení takových podmínek, které usnadňují možnost budování veřejné vybavenosti v celém zastavitelném území (možnost umísťování veřejné vybavenosti ve všech obytných a produkčních plochách).

Regulativním vymezením vybavenosti v územním plánu však nelze garantovat všechny podmínky k její realizaci. Návrh MPP proto nad rámec pasivních nástrojů vytváří předpoklady pro nástroje iniciace, kterým jsou plánovací smlouvy, které se na základě vyhodnocení stávající praxe ukazují jako efektivní nástroj pro zajištění veřejné vybavenosti.

Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Návrh Metropolitního plánu byl projednáván ve všech zákonem předepsaných fázích, včetně společného jednání, veřejného projednání a následného opakovaného veřejného projednání po podstatné úpravě návrhu. Ve stanovených lhůtách bylo možné uplatnit námítky a připomínky, o čemž byla veřejnost informována v souladu se zákonem. Upravený návrh byl při opakovaném veřejném projednání projednáván v rozsahu provedených změn v souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona a v tomto rozsahu bylo možné uplatnit námítky a připomínky. Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem současně usiloval o to, aby byl proces co nejotevřenější a co nejvíc přístupný veřejnosti. Vedle zákonem stanovených kroků byly proto organizovány informační a konzultační akce a představeny nástroje umožňující snadné podávání námitek a připomínek (připomínkovací aplikace). Cílem bylo vytvořit dostatečný prostor pro aktivní účast veřejnosti, poskytnout srozumitelné informace a umožnit každému, kdo měl zájem, aby se do projednávání návrhu Metropolitního plánu zapojil. Dále podrobněji viz příloha P.211 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Mediální výstupy a "komunikační zkratky" představitelů samosprávy nelze v žádném případě považovat za oficiální součást procesu a projednávání dokumentace. Je zřejmé a není nikterak problematické, že reprezentace samosprávy hl. m. Prahy má politický názor a ze svého pohledu poskytuje určitá doporučení či zhodnocení vlastního pohledu na priority rozvoje města. Z pohledu zákona je podstatné, že pořizovatel včas a srozumitelně poskytl jasné

informace ohledně procesu pořizování MPP a možností, jak se v souladu se zákonem zapojit do opakovaného veřejného projednání, a to prostřednictvím veřejné vyhlášky o konání opakovaného veřejného projednání návrhu MPP, zveřejněné na úřední desce hl. m. Prahy i městských částí v souladu s § 52 stavebního zákona. Pořizovatelem rovněž zveřejnil podrobné informace na svých internetových stránkách a soustavně jednoznačně komunikoval zákonem stanovená pravidla možností, jak se zapojit do projednání MPP.

S ohledem na vysoký počet obdržených podání v opakovaném veřejném projednání a jejich obsah nelze obecně shledat, že by mediální výstupy v době zveřejnění návrhu MPP a při jeho opakovaném veřejném projednání byly zavádějící, či jakkoli veřejnost odrazovaly od participace.

Pořizovatel posoudil předmětný požadavek ve vztahu k dosavadnímu ÚP SÚ a jeho pořizovaným změnám. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ a jeho pořizovaných změn z hlediska zajištění koordinace územně plánovací činnosti a předvídatelného postupu pořizovatele. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití pořizovaných změn dosavadního ÚP SÚ a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje adekvátní a jednotnou koordinaci s paralelně pořizovanými změnami ÚP SÚ a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše.

Nadto je ve vybraných plochách zároveň pro zajištění veřejných zájmů v souvislosti s navýšením hodnoty pozemků oproti stávajícímu právnímu stavu vymezena plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Podrobně je výše uvedený postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95, 96, 160 a 161.

Vyhováním požadavku by z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují pořizovanou změnu dosavadního ÚP SÚ v její nejaktuálnější podobě, kterou pořizovatel a zpracovatel disponovali. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6).

Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Veškeré stanovené obsahové náležitosti MPP jako opatření obecné povahy podle pořizovatele splňuje, je dostatečně přehledný a srozumitelný.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce. Dále podrobněji viz příloha P.149 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě vyjádření podatelů, kteří ve veřejném projednání zpochybnili zákonnost a soulad návrhu MPP s právními předpisy, byla provedena komplexní revize celého návrhu a na základě tohoto prověření byly vybrané pasáže návrhu MPP přepracovány z důvodu větší jednoznačnosti a právní stability.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12.

2023. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce a je esenciální součástí práva obce na samosprávu garantovaným v čl. 100 Ústavy České republiky. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného i opakovaného veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovené lhůtě proti návrhu územního plánu uplatněny požadavky dotčených osob, připomínky všech a stanoviska dotčených orgánů. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování MPP dodržena. Každý se mohl v průběhu pořizování MPP k návrhu MPP v určených fázích vyjádřit a uplatnit k němu své požadavky. Proces pořízení MPP proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. V průběhu pořizování byla nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035418

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 559

Podatel | **Bytové družstvo Vavřenova 1141**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVYR9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2eh896bg

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | 411/564/2594 a 411/564/2250

Vyjádření

V návrhu Metropolitního plánu se nejprve v rámci společného jednání v místě mezi Hostivařským nádražím a tramvajovou točnou nacházelo zastavitelné území na místě stabilizované točny a T/R plocha 411/564/2103, která byla regulována čtverci výškové regulace s hodnotou 6. Následně v rámci veřejného projednání zde byla tato transformační plocha vymezena ve větším rozsahu T/R 411/654/2103 se čtverci výškové regulace s hodnotou 6.

Nyní se zde v návrhu pro opakované veřejné projednání objevily v daném místě transformační plochy dvě T/R 411/564/2594 s 411/564/2250 se čtverci výškové regulace s hodnotou 8, 12 a i 21, čímž de facto došlo k dalšímu výraznému navýšení zastavitelné kapacity v daném území. S tímto dalším navyšováním kapacity mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním zásadně nesouhlasíme.

Na základě výše uvedeného požadujeme vypuštění všech změn provedených mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním, kde se nejedná pouze o drobné úpravy a nesrovnalosti, ale jsou jimi zanášeny do území v mezičase zjištěné nebo developery plánované nové záměry dopracované mimo proces projednání. Podpůrným důvodem je i odkaz na nově doplněný článek 167 mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním, jehož cílem má být zajištění kontinuita rozhodování u záměrů, které jsou v souladu se současně platným územním plánem.

Odůvodnění

Jelikož konkrétní změny v návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání v podstatě postrádají odůvodnění, je fakticky nemožné se vyjádřit k podnětům a důvodům, které měly být

podkladem pro úpravu návrhu mezi veřejným a opakovaným veřejným projednání.

Jak má takové odůvodnění provedených změn vypadat bylo stanoveno Nejvyšším správním soudem v rozsudku č.j. 2 As 295/2015-83 (ze dne 24. 3. 2016), kde soud vyložil požadavky na odůvodnění opatření obecné povahy (OOP) podle § 172 správního řádu.

Odůvodnění opatření obecné povahy musí být srozumitelné, přezkoumatelné a konkrétní. Správní orgán je povinen uvést úvahy, které ho vedly k přijetí konkrétní regulace, a to tak, aby z něj bylo zřejmé, proč zvolil právě takové řešení, jaké veřejné zájmy sledoval a jak se vypořádal s připomínkami a námitkami dotčených osob.

„Odůvodnění opatření obecné povahy nemůže být pouze formální. Musí obsahovat vysvětlení, proč správní orgán

považoval přijaté řešení za nejvhodnější, jaké veřejné a soukromé zájmy zvažoval a proč dal přednost jednomu z nich. Odůvodnění nesmí být pouhou rekapitulací průběhu řízení nebo opisem námitek účastníků, ale musí obsahovat vlastní úvahy správního orgánu.“

Odůvodnění změn je tedy zcela nedostatečné a tím je i celé opatření obecné povahy, kterým je návrh Metropolitního plánu vydáván nepřezkoumatelné, tedy nezákonné.

V návrhu Metropolitního plánu se nejprve v rámci společného jednání v místě mezi Hostivařským nádražím a tramvajovou točnou nacházelo zastavitelné území na místě stabilizované točny a T/R plocha 411/564/2103, která byla regulována čtverci výškové regulace s hodnotou 6. Následně v rámci veřejného projednání zde byla tato transformační plocha vymezena ve větším rozsahu T/R 411/654/2103 se čtverci výškové regulace s hodnotou 6.

Nyní se zde v návrhu pro opakované veřejné projednání objevily v daném místě transformační plochy dvě T/R 411/564/2594 s 411/564/2250 se čtverci výškové regulace s hodnotou 8, 12 a i 21, čímž de facto došlo k dalšímu výraznému navýšení zastavitelné kapacity v daném území. S tímto dalším navýšováním kapacity mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním zásadně nesouhlasíme.

Nové navýšování kapacity zastavitelných ploch je nezákonné, jelikož k danému území není přistupováno koncepčně, což je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Na celém území lokality Hostivaře není koncepčně vymezována žádná nová veřejná vybavenost. Slovy Metropolitního plánu není vymezována žádná nová veřejná vybavenost, která má stabilizovat základní síť. A to ani přesto, že vymezuje nové zastavitelné plochy a v již dnes vymezených plochách zvyšuje zastavitelnou kapacitu. Tyto oba kroky společně povedou k dalšímu enormnímu nárůstu počtu obyvatel v dané lokalitě, která má veřejnou vybavenost na samé hraně své kapacity, ne-li z důvodu svého nevhodného doplňování v posledních dvaceti letech za její hranou. Zároveň je pravděpodobně zde zcela cíleně opomíjeno i vlastní stáří navazujícího sídliště, které z danou lokalitou tvoří jeden funkční, kde nyní dochází ke generační

obměně a na místo původních obyvatel přicházejí nyní jejich vnuci a vnučky, stejně tak jako to, že do po smrti původních obyvatel bytů se stěhují mladé rodiny. Jelikož za současné situace pouze tyto byty na sídlištích svojí velikostí a cenovou dostupností jsou pro tyto mladé rodiny na reálně dosažitelné.

Pokud tedy není základní síť veřejné vybavenosti vyjádřena

v grafické části, jak Metropolitní plán tvrdí,

Koncepce veřejné vybavenosti je vyjádřena v grafické části Z 02 a Z 03.

je nutně Metropolitní plán v rozporu sám ze sebou. Požadujeme nutnou revizi vymezení veřejné vybavenosti a její skutečné navržení na základě využití metodických příruček, např. Ministerstva pro místní rozvoj (Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury; Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch), nebo jiného takového odborného dokumentu, který by obhájil samotný návrh. Toto je jedním ze základních požadavků, které jsou na zpracovatele kladeny. Není-li možné toto prokázat, není možné fakticky ani rozporovat tvrzení připomínkových, které se zakládá na vlastní letité zkušenosti. Dle této zkušenosti je jediným cílem pořízení tohoto plánu navýšení zisků některých zájmových skupin. Tyto pouze finančními zisky vedené zásahy následně vedou k poklesu kvality života obyvatel sídliště, což je v rozporu s tvrzením v článku 34. Dle zveřejněného návrhu lze tvrdit, že Metropolitní plán na území Hostivaře a v podstatě celého území Prahy 15 fakticky rezignuje na vymezení a doplňování základní sítě veřejné vybavenosti, což je zcela neakceptovatelné. Toto není možné nechat osudu, zda bude nebo nebude doplněna školka či škola nebo poliklinika, když se nacházíme v prostředí se stabilizovanou strukturou a celkem na základě návrhu dobře odhadnutelným počtem nárůstu obyvatel. Někdy někde navržená parametrická regulace nevymezení základní sítě nemůže nahradit.

Požadujeme přepracování návrhu Metropolitního plánu s ohledem na výše řečené, kde bude prokázáno, že stabilizovaná či navrhovaná síť základní vybavenosti je dostačující. Toto nyní není možné na základě zveřejněného posoudit, návrh je tak nepřezkoumatelný.

Celým dokumentem návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání se prolíná správní úvaha, že místní samospráva by měla v rámci procesu pořizování územního plánu a následného vypořádávání připomínek větší pravomoce a rozhodovací práva než všichni ostatní, a že je tomu tak správně. Navíc by jí mělo být dovoleno činit i rozhodnutí, která nevyplývají přímo z podaných připomínek v rámci projednání návrhu. Tato teze je opakována velmi často, občas je možné ji postřehnout z mediálního prostoru nebo ve vyjádřeních náměstka Petra Hlaváčka, ředitele IPR Praha Ondřeje Boháče nebo ředitele odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy Filipa Foglara, tedy s ohledem na historii jmenovaných stále jednoho a toho samého názoru pouze jinými ústy. Avšak to, že je něco opakováno velmi nahlas a velmi často, z tvrzeného pravdu neudělá. Je nutné říci, že disciplína územního plánování je

disciplínou složitou a pro širší veřejnost velmi těžko uchopitelnou. Proto mohou být následně médii přejímány teze jedné zviditelněné zájmové skupiny a tím být vytvářen dojem o jedné jasné pravdě, i když reálně to může vlastně celé být i trochu jinak.

Například většina zapracovávaných do území “plánovaných” záměrů, které nejsou v souladu se současným územní plánem, nebyla veřejnosti v rámci projednání nikdy představena. Odvolávání se na prohlášení, že se městská část s developerem a určeným zastupitelem se dohodla, je nepřijatelné. Tato správní úvaha je zcela chybná a je v rozporu nejenom se stavebním zákonem, správním řádem, ale i Ústavou.

Volby nerozhodují o tom, jak bude bez dalšího naloženo s majetkem občanů, ale pouze dává možnost volené samosprávě činit některé úkony. Nemůže však nikdy nahradit procesy, které jsou občanům zaručeny jinými právními předpisy. Stavební zákon jasně hovoří o tom, kdo a kdy může připomínkovat. Jsou jasně stanovené termíny pro podání připomínek a je zcela jasně řečeno jak a kdy je možné se vyjadřovat a že ke stanoviskům, připomínkám a námítkám, které jsou podány po tomto termínu, se nepřihlíží. Tímto má být zajištěna spravedlnost, transparentnost a čitelnost prováděných změn. Zmíněná správní úvaha není nikde řádně odůvodněna, je pouze tvrzena a je na ni odvoláváno. Z důvodu tohoto nedostatku jsou tak změny provedené mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním nepřezkoumatelné, což zakládá nezákonnost a případný důvod pro následné zrušení soudem.

Volby často mohou rozhodnout občané jiné části městské části, kteří se o zasaženou lokalitu nezajímají. Občané dané lokality by pak následně podle tohoto výkladu měli strpět domluvy místní samosprávy s developery, které nejsou však ani činěny na základě rozhodnutí Zastupitelstev městských částí, ale pouze pár vybraných zástupců. Opět se tedy jedná o netransparentní proces a překročení daných pravomocí, které jsou městským částem zákonem dány. Pokud městská část rozhoduje ve věcech územního plánování, je tato pravomoc svěřena pouze Zastupitelstvu.

Z návrhu není možné dovodit, jelikož zcela chybí odůvodnění konkrétních zapracovaných změn, na základě jakých, a zda vůbec, připomínek k této změně došlo. Zákon hovoří zcela jasně o tom, kdy a na základě čeho je možné dělat úpravy po projednáních územně plánovací dokumentace.

§ 50

Na základě schváleného zadání územního plánu nebo schválených pokynů pro zpracování návrhu územního plánu pořizovatel pořídí pro obec zpracování návrhu územního plánu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává. Náležitosti obsahu vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v rozsahu § 19 odst. 2 stanoví prováděcí právní předpis.

§ 51

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání návrhu územního plánu a zajistí řešení případných rozporů (§ 4 odst. 8); na základě vyhodnocení výsledků projednání, výsledku řešení rozporů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, zajistí upravení návrhu.

Pokud návrh územního plánu obsahuje varianty řešení, předloží pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání, výsledku řešení rozporů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, zastupitelstvu obce ke schválení návrh výběru nejvhodnější varianty, který může obsahovat i podmínky k její úpravě. V rozsahu, v jakém se tyto podmínky odchylují od zadání územního plánu, jsou jeho změnou. Zastupitelstvo obce je při schvalování vázáno stanovisky dotčených orgánů nebo výsledkem řešení rozporů. Dojde-li pořizovatel na základě výsledků projednání k závěru, že je potřebné pořídit nový návrh územního plánu, zpracuje ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh pokynů pro jeho zpracování. K návrhu pokynů si pořizovatel vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Návrh pokynů pro zpracování návrhu územního plánu předloží pořizovatel spolu se zdůvodněním zastupitelstvu obce ke schválení. V rozsahu, v jakém se tyto pokyny odchylují od zadání územního plánu, jsou jeho změnou.

§ 52

Upravený a posouzený návrh územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, a oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou. Veřejné projednání²¹⁾ návrhu a vyhodnocení se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení. K veřejnému projednání pořizovatel přizve jednotlivě obec, pro kterou je územní plán pořizován, dotčené orgány, krajský úřad, újezdni úřad sousedícího vojenského újezdu a sousední obce, a to nejméně 30 dnů předem.

Námítky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Námítky k prvkům náležejícím regulačnímu plánu mohou uplatnit i osoby uvedené v § 85 odst. 2.

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle odstavce 2 námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou.

Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatní ve stejné lhůtě stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50) změněny. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny.

Ke stanoviskům, námítkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při schválení politiky územního rozvoje nebo při vydání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíží.

§ 53

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání, zpracuje s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námítkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu. Návrhy doručí dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzve je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Pokud dotčený orgán nebo krajský úřad jako nadřízený orgán neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.

Pokud je to nezbytné, pořizovatel zajistí pro obec úpravu návrhu územního plánu v souladu s výsledky projednání.

Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu, pořizovatel si vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52.

Je-li na základě projednání nutné návrh územního plánu přepracovat, postupuje se obdobně podle § 51 odst. 3.

Ze znění textu je patrné, že vznik návrhu územního plánu je iteračním procesem. Pořizovatel vždy pro projednání připraví návrh, který v určitém jasně stanoveném čase podrobí přezkoumání dotčených orgánů a všech ostatních. Na základě projednání a pouze na základě projednání je možné dělat v návrhu změny, které jsou jasně spojeny se stanovisky, připomínkami a případně námítkami, které byly v termínu doručeny. Toto je v zákoně zakotveno větou “K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námítkám se nepřihlíží”.

Důvodem je zaručení spravedlivého a rovného přístupu všem zúčastněným. Projednání územního plánu není pouze pro privilegované. Hierarchie je naprosto zřejmá. Stanoviska, která jsou vyjádřením ochrany veřejných zájmů hájených jinými zákony skrze dotčené orgány, jsou nepřekročitelná. Ta musejí být dohodnuta nebo zapracována, jinak není možné územní plán vydat. Všichni ostatní jsou následně stavěni naroveň. Podsouvání výklad o důležitější pozici názoru městské části než všech ostatních se nezakládá na právním základě. Stejným způsobem je koncipováno celé odůvodnění tohoto nezákonného zásahu do procesu pořizování územního plánu ohledně zapracování běžících žádostí o územních rozhodnutí. Správní úvaha pořizovatele ve spolupráci s určeným zastupitelem, kdy je toto možné a kdy ne, postrádá v rámci zveřejněného dokumentu k zapracovávaným záměrům konkrétní

odůvodnění, je tak z důvodu faktické nepřezkoumatelnosti v rozporu s právními předpisy.

Tyto nezákonné změny jsou zaštiťovány Metodikou spolupráce investorů. Toto je bohužel důsledek toho, na co je již delší dobu upozorňováno. Samospráva pod vidinou obdržení peněz do rozpočtu "rozprodává" svoje území. Čím více se navýší kapacita, tím větší kontribuce z toho budou. Tyto peníze však nejsou na případné infrastrukturální projekty stejně přímo navázány. Naopak tímto vybíráním, jehož faktickým důsledkem je další růst cen nemovitostí, se stává městská část, a i samotné město podjatými. Metodika spolupráce investorů bez řádného strategického a územního plánování včetně etapizace je tak pouze záštitou pro rychlejší rozprodávání území hl. m. Prahy. Navíc tato metodika může být klidně podstatně změněna jedním usnesením Zastupitelstva, ostatně stejně jako plánovací smlouva.

Plánovacími smlouvami nelze nahradit územní plánování, rezignovat na vytváření jasných pravidel v rámci územních a případně regulačních plánů. Místo přípravy odborných a vyvážených a odůvodněných dokumentací, které budou skutečně vážit veřejné zájmy, je snaha veřejnost z procesu územního plánování nejlépe zcela vyřadit a zanést do územního plánu prvky autokracie. A obecně v územním plánování není snaha o to vyřadit pouze veřejnost, ale i dotčené orgány, které na základě zvláštních zákonů hájí jim svěřené veřejné zájmy. Tyto dotčené orgány jsou pojistkou demokracie a vyváženého přístupu k udržitelnému rozvoji území. Jsou také však zcela tendenčně označovány za brzdu územního rozvoje, což se nezakládá na pravdě. Naopak svými zásahy nutí samosprávu skutečně rozvíjet jí svěřené území v zájmu všech občanů a nikoli pouze zájmových skupin, které se velmi často různými spekulacemi snaží zhodnotit své pozemky.

Metropolitní plán jako celek zcela rezignoval na etapizaci přes to, že veřejně je proklamováno vytvoření rozvojových ploch až pro 350 tisíc nových bytů, což je skoro dvakrát takové množství, než má město Ostrava. Toto je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Snaží se vytvořit dojem, že pro rozvoj v transformačních územích bude nutností uzavření plánovací smlouvy a zavádí proto nový pojem podmíněnosti plánovací smlouvou, která je však zaváděna pouze na dobu 6 let. V případě, že do té doby k uzavření smlouvy v daném místě nedojde, žádná podmíněnost se zde již vyskytovat nebude. Tento stav s ohledem na rozvolněnost regulativů v T/R plochách a rezignaci na plánování těchto území s ohledem na základní koncepci veřejné vybavenosti je neakceptovatelný.

Plánovací smlouvy nejsou špatným nástrojem pro získávání spolufinancování rozvoje města, jsou-li například vázány na regulační plány. Jsou však špatným nástrojem pro plánování, jedná-li se o samotné plánování území a upuštění od řádného a poctivého územního plánování formou právě územních a regulačních plánů, pro které je vytvořen v naší demokratické společnosti již ustálený mechanismus, který fungujícím způsobem dává možnost hájit zájmy

všem občanům. Uzavírání plánovacích smluv, které jsou využívány pro nahrazení základních nástrojů územního plánování jako jsou územní a regulační plány, směřuje nikoliv k posilování demokratického vnímání společnosti, ale naopak směřuje k rozhodování autokratickému, s čímž zásadně nesouhlasíme. Těmito nezákonnými zásahy je výrazně zasahováno do ústavně daných práv vlastnit majetek, zakotvený v Listině práv a svobod, která je nedílnou součástí Ústavy České republiky. Z článku 11 Listiny a judikatury Ústavního soudu vyplývá, že nikdo nesmí snižovat hodnotu cizího majetku bez zákonného důvodu, bez možnosti obrany, nebo bez přiměřené náhrady – jinak by šlo o neústavní zásah do vlastnického práva. Znamená to tedy, že není možné snižovat kvalitu života a tím i hodnotu pozemku bez řádného zákonného procesu, kde je dána možnost obrany.

Žádné doplňující informace se nepodařilo zjistit ani na základě žádosti podle zákona o svobodném přístupu k informacím, kterou podatel zaslal v rámci přípravy na opakované veřejné projednání v předstihu jako reakci na oznámení termínu projednání v médiích, kdy se snažil získat pokyny k úpravě návrhu mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. Této žádosti však nebylo vyhověno. Důvody pro nevyhovění žádosti byly pořizovatelem uvedeny tyto.

Poskytnutí pokynů k úpravě návrhu Metropolitního plánu není právními předpisy výslovně předvídáno. Jak byl návrh Metropolitního plánu na základě výsledků veřejného projednání upraven je možné seznat z návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání, který byl zveřejněn dne 20. 10. 2025. Více informací k opakovanému veřejnému projednání Metropolitního plánu naleznete zde: <https://praha.eu/metropolitni-plan>.

Požadovanou informaci o konkrétních pokynech pořizovatele zpracovateli navíc nemůže UZR MHMP žadateli poskytnout, jelikož by jej tím nepřipustně zvýhodnil vůči jiným adresátům Metropolitního plánu – „účastníkům řízení“, a porušil tak jejich procesní rovnost (ve smyslu § 52 SZ 2006). Rozsah informací, které jsou v rámci projednání Metropolitního plánu zveřejněny, je stanoven StavZ 2006. Stejně tak ze StavZ vyplývá doba, po kterou má kdokoli možnost se s návrhem seznámit a uplatnit k němu své námítky či připomínky. Jiní účastníci řízení o Metropolitním plánu, kteří žádost o informace dle InfZ nepodali, by tento rozsah, který doplňuje informace k návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání, neměli. Naopak, jak bylo již uvedeno, SZ 2006 stanovuje jasný rozsah Metropolitního plánu či jeho příloh a podkladů, který veřejnost, resp. všichni účastníci řízení o územním plánu získají. UZR MHMP má tudíž navíc za to, že by poskytnutí požadované informace bylo vůči ostatním účastníkům řízení o Metropolitním plánu diskriminační. K tvrzenému je možné sdělit pouze to, že zcela účelově je žadateli odepíráno to, na co má ze zákona nárok.

První teze, že zákon nepředpokládá vytvoření pokynů pro zpracovatele k úpravě návrhu, je tvrzena zcela účelově. S logiky věci

je jasné, že takovýto oficiální krok musí být proveden, jelikož se jedná o zadání k úpravám po projednání. Jedná se tedy o nepravdu.

Zároveň v rámci zpracovaného návrhu Metropolitního plánu odůvodnění navýšení těchto čtverců výškové regulace zcela chybí, tedy v návrhu Metropolitního plánu lze dohledat pouze změnu, ale ne důvody pro její pořízení.

Druhá teze, že žadatel by byl případným poskytnutím těchto pokynů zvýhodněn oproti ostatním připomínkujícím, je opět nepravdivá, jelikož odpovědi dle zákona o svobodném přístupu k informacím se zveřejňují na úřední desce, kde jsou následně každému k dispozici. S ohledem na stanovení nezákonně krátké lhůty pro projednání návrhu pro opakované veřejné projednání žadatel nevyužil svého práva na odvolání vůči tomuto rozhodnutí, jelikož by jej i přes své zákonné právo neobdržel včas. Pořizovatel tímto přístupem pouze potvrdil obavy připomínkujícího, že pokyn nevzešel na základě projednání, ale na základě neveřejných dohod až po projednání. Připomínkují se tak důvodně domnívá, že k doplněním T/R 411/564/2594 s 411/564/2250 nedošlo na základě projednání, jak to stanoví stavební zákon, ale na základě nějakých jednání modifikujících návrh až po termínu pro podávání připomínek, a je tedy nezákonné.

Na základě výše uvedeného požadujeme vypuštění všech změn provedených mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním, kde se nejedná pouze o drobné úpravy a nesrovnalosti, ale jsou jimi zanášeny do území v mezičase zjištěné nebo developery plánované nové záměry dopracované mimo proces projednání. Podpůrným důvodem je i odkaz na nově doplněný článek 167 mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním, jehož cílem má být zajištění kontinuita rozhodování u záměrů, které jsou v souladu se současně platným územním plánem.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Území je upraveno s přihlédnutím k soutěži Nové centrum Hostivař a v kontinuitě s pořizovanými změnami dosavadního ÚP SÚ Z 3606 a Z 3607. Vzhledem k umístění u tramvaje a železnice se jedná o vhodné místo pro rozvoj města.

T/R plochy 411/564/2594 a 411/594/2250 a jejich regulace byla upravena na základě připomínky Městské části Praha 15. Požadavek na zohlednění studie Nové centrum Hostivař a souvisejících změn platného územního plánu byl vyhodnocen jako opodstatněný. Dále upozorňujeme, že vzhledem k vyšším navrženým kapacitám zástavby, než kterou v současné době umožňuje realizovat

dosavadní ÚP SÚ, je rozhodování v ploše 411/564/2594 podmíněno v návrhu Metropolitního plánu uzavřením plánovací smlouvy. V rámci této smlouvy se může HMP/MČ se stavebníkem dohodnout na splnění dalších požadavků.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je nástrojem, který byl zvolen pořizovatelem jako adekvátní nástroj pro podrobnější koordinaci území a řešení negativních externalit spojených s rozvojem území, především pak vzniklých deficitů veřejné infrastruktury. Podmíněnost byla aplikována na základě jednotné a transparentní metodiky v souvislosti s nenárokovým zhodnocením plochy změnou regulace v místě oproti stavu v ÚP SÚ. Tyto principy jsou podrobně popsány v kapitole 9 textové části odůvodnění.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je upravena v § 81 odst. 3 NSZ a na základě přechodného ustanovení v § 323 odst. 10 NSZ ji lze použít také v MPP. Podmínka uzavření plánovací smlouvy v MPP je v souladu s NSZ, jelikož MPP dle požadavků NSZ stanovuje základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, a současně byla tato podmínka projednána jako podstatná úprava návrhu územního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání včetně vyžádání příslušných stanovisek. Pořizovatel řádně prověřil alternativní nástroje podmíněnosti stanovené stavebním zákonem s výsledkem, že plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase, včetně možnosti dojednání finančních i nefinančních plnění ze strany investora (stavebníka). Je také nejvíce flexibilním nástrojem, protože MPP může nastavit toliko obecný rámec, zatímco podrobnou úpravu lze stanovit až v plánovací smlouvě, která bude výsledkem jednání mezi HMP a stavebníkem, se zohledněním specifik konkrétního investičního záměru a dotčené lokality.

Regulativ podmíněnosti má dočasnou a cílenou povahu, protože se uplatní jen při navýšení HPP nad referenční hranici (HPPref) a obsahuje výjimky, kdy se neuplatní, což minimalizuje zásah do práv vlastníků a posiluje právní jistotu. Zvolený postup i samotný regulativ jsou v souladu s provedeným testem proporcionality a jsou odůvodněny veřejným zájmem, zejména na koordinaci území řešeného plánovací smlouvou. Zároveň nikterak nezasahují do právní kontinuity a legitimního očekávání vlastníků z hlediska stávající ekonomické hodnoty jejich pozemků. Dále podrobněji viz příloha P.217 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Smyslem přechodného ustanovení je především odstranit nebo alespoň zmírnit negativní důsledky, které by mohly při střetu dosavadní a nové regulace v územně plánovací dokumentaci vzniknout. Při rozhodování o způsobu řešení střetu dosavadní a nové územní regulace je třeba vycházet zejména z ústavních principů rovnosti v právech a současně ochrany oprávněné důvěry občana v právo.

Článek 167 návrhu MPP obsahuje jasně a transparentně formulované hmotněprávní pravidlo, které stanovuje podmínky přípustnosti vybraných záměrů přímo v rámci regulativů návrhu MPP. Článek 167 není vnitřně rozporný, ale naopak naplňuje základní právní principy a zajišťuje kontinuitu regulace v území. Zpochybnění dvojkolejnosti nemá opodstatnění, neboť článek 167 návrhu MPP nevytváří

paralelní systém regulace, ale pouze stanoví přechodné pravidlo pro aplikaci územně plánovací dokumentace v čase.

Článek 167 návrhu MPP upravuje aplikaci stávající a nové regulace jednoznačně jak (i) z hlediska věcného (rozsah záměrů, na které se stávající regulace uplatní i po účinnosti MPP), tak současně (ii) z hlediska časového (jak se předmětné pravidlo uplatní v čase). Z hlediska věcného rozsahu je pravidlo přitom formulováno tak, že se ÚP SÚ aplikuje v řízeních podle stavebního zákona a NSZ u těch záměrů, u nichž byla tato řízení zahájena před účinností MPP a ke dni účinnosti tato řízení ještě nebyla dokončena. Z časového hlediska (jak ustanovení platí v čase) je regulativ obsažený v článku 167 návrhu MPP opět jasně a transparentně nastaven tak, že klíčovým okamžikem je nabytí účinnosti MPP. Pokud je povolovací řízení zahájeno až po účinnosti MPP, aplikuje se v plném rozsahu MPP.

Vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání návrhu MPP pořizovatelem tak, že požadavku podatele nebude vyhověno, je v souladu s relevantní rozhodovací praxí správních soudů a metodickým výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

V konkrétním povolovacím řízení bude daný záměr posuzován vždy výhradně dle regulativů buď ÚP SÚ nebo MPP v závislosti na tom, (i) zda bylo předmětné povolovací řízení konkrétního záměru zahájeno před účinností MPP a současně nebylo za účinnosti MPP dokončeno, nebo (ii) zda bylo zahájeno až po účinnosti MPP, a nepředstavuje tak nedokončené řízení ve smyslu odstavce 1 nebo 2 předmětného článku. V druhém případě se plně uplatní regulativy dle MPP. Dále podrobněji viz příloha P.224 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně údajného nedostatku veřejné vybavenosti byly prověřeny již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Rozsah vymezené veřejné vybavenosti byl aktualizován na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, požadavků městských částí a dalších připomínkových a námítkových, a také v souvislosti s podrobnějšími analytickými nástroji IPR Praha (Modely rozvoje čtvrtí, Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti). Vymezení ploch veřejné vybavenosti bylo komplexně prověřeno a upraveno, byla revidována celá vrstva v rozsahu území HMP, a to včetně zohlednění právní kontinuity a právního stavu v ÚP SÚ, jakož i pořizovaných změn ÚP SÚ a relevantních územních a podkladových studií. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.112 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

K naplnění koncepce veřejné infrastruktury Metropolitní plán využívá sadu nástrojů: Vymezení plochou, vymezení bodem, vymezení parametrickou regulací, vymezení pomocí celé lokality (pro rozsáhlé areály). Tyto nástroje jsou aplikovány na základě potřebného rozsahu, typu vybavenosti a stavu prověřování území. Pro zhodnocení dostátka kapacity pro vybavenost je nezbytné uvažovat

a bilancovat tyto nástroje dohromady, neboť se jedná o ucelený systém.

Bylo opětovně prověřeno, že Metropolitní plán vymezuje dostatek ploch pro vznik nové občanské vybavenosti i pro ochranu té stávající, byla provedena celková bilance i analýza jednotlivých sektorů. Toto prověření je k dispozici v kapitole č. 9 textové části odůvodnění (k článku 164 Vyhodnocování Metropolitního plánu; Bilance občanské vybavenosti).

Nad rámec explicitně vymezených ploch návrh MPP vytváří nastavení takových podmínek, které usnadňují možnost budování veřejné vybavenosti v celém zastavitelném území (možnost umísťování veřejné vybavenosti ve všech obytných a produkčních plochách).

Regulativním vymezením vybavenosti v územním plánu však nelze garantovat všechny podmínky k její realizaci. Návrh MPP proto nad rámec pasivních nástrojů vytváří předpoklady pro nástroje iniciace, kterým jsou plánovací smlouvy, které se na základě vyhodnocení stávající praxe ukazují jako efektivní nástroj pro zajištění veřejné vybavenosti.

Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Návrh Metropolitního plánu byl projednáván ve všech zákonem předepsaných fázích, včetně společného jednání, veřejného projednání a následného opakovaného veřejného projednání po podstatné úpravě návrhu. Ve stanovených lhůtách bylo možné uplatnit námítky a připomínky, o čemž byla veřejnost informována v souladu se zákonem. Upravený návrh byl při opakovaném veřejném projednání projednáván v rozsahu provedených změn v souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona a v tomto rozsahu bylo možné uplatnit námítky a připomínky. Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem současně usiloval o to, aby byl proces co nejotevřenější a co nejvíc přístupný veřejnosti. Vedle zákonem stanovených kroků byly proto organizovány informační a konzultační akce a představeny nástroje umožňující snadné podávání námitek a připomínek (připomínkovací aplikace). Cílem bylo vytvořit dostatečný prostor pro aktivní účast veřejnosti, poskytnout srozumitelné informace a umožnit každému, kdo měl zájem, aby se do projednávání návrhu Metropolitního plánu zapojil. Dále podrobněji viz příloha P.211 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Mediální výstupy a "komunikační zkratky" představitelů samosprávy nelze v žádném případě považovat za oficiální součást procesu a projednávané dokumentace. Je zřejmé a není nikterak problematické, že reprezentace samosprávy hl. m. Prahy má politický názor a ze svého pohledu poskytuje určitá doporučení či zhodnocení vlastního pohledu na priority rozvoje města. Z pohledu zákona je podstatné, že pořizovatel včas a srozumitelně poskytl jasné informace ohledně procesu pořizování MPP a možností, jak se v souladu se zákonem zapojit do opakovaného veřejného projednání, a to prostřednictvím veřejné vyhlášky o konání opakovaného veřejného projednání návrhu MPP, zveřejněné na úřední desce hl. m. Prahy i městských částí v souladu s § 52 stavebního zákona. Pořizovatelem rovněž zveřejnil podrobné informace na svých internetových stránkách a soustavně jednoznačně komunikoval zákonem stanovená pravidla možností, jak se zapojit do projednání MPP.

S ohledem na vysoký počet obdržených podání v opakovaném veřejném projednání a jejich obsah nelze obecně shledat, že by mediální výstupy v době zveřejnění návrhu MPP a při jeho opakovaném veřejném projednání byly zavádějící, či jakkoli veřejnost odrazovaly od participace.

MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6).

Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Veškeré stanovené obsahové náležitosti MPP jako opatření obecné povahy podle pořizovatele splňuje, je dostatečně přehledný a srozumitelný.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce. Dále podrobněji viz příloha P.149 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě vyjádření podatelů, kteří ve veřejném projednání zpochybnili zákonnost a soulad návrhu MPP s právními předpisy,

byla provedena komplexní revize celého návrhu a na základě tohoto prověření byly vybrané pasáže návrhu MPP přepracovány z důvodu větší jednoznačnosti a právní stability.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce a je esenciální součástí práva obce na samosprávu garantovaným v čl. 100 Ústavy České republiky. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného i opakovaného veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovené lhůtě proti návrhu územního plánu uplatněny požadavky dotčených osob, připomínky všech a stanoviska dotčených orgánů. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování MPP dodržena. Každý se mohl v průběhu pořizování MPP k návrhu MPP v určených fázích vyjádřit a uplatnit k němu své požadavky. Proces pořízení MPP proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. V průběhu pořizování byla nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035419

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 559

Podatel | **Bytové družstvo Vavřenova 1141**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVYR9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2eh896bg

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Název | 414/151/5759 a 800/151/2341

Vyjádření

Zásadně nesouhlasíme s vymezením nové rozvojové plochy 414/151/5759 a 800/151/2341.

Odůvodnění

Toto neopodstatněné rozšiřování nových zastavitelných ploch je zcela neakceptovatelné a nezákonné. Metropolitní plán se snaží navodit dojem, že v rámci právní kontinuity je zapracování změn, kde zastupitelstvo rozhodlo o jejich pořizování, de facto nárokovou záležitostí. Dále je tvrzeno, že připomínky a námítky pořizovaných změn byly komplexně prověřeny a pokud nic nebránilo zapracování do Metropolitního plánu, bylo tak učiněno. Tuto iluzi se pak snaží podpořit navazujícími odstavci, kde hovoří o dotčených orgánech a vůli místní samosprávy, roli určeného zastupitele a plánovacích smlouvách a metodice. Dále se pak snaží apelovat na naléhavost situace a nutnost navození kontinuity.

Za zvláštní zmínku stojí zejména tento odstavec odůvodnění, který se snaží obhájit obrovské množství změn v dokumentaci vyvolané změnami územního plánu, u kterých bylo rozhodnuto o zahájení pořizování.

Pořizovatel se proto v rámci své správní úvahy v koordinaci s určeným zastupitelem zabýval prověřením možností, jak na takovou situaci reagovat. Zjednodušeně řečeno bylo nutné nalézt takové řešení, jak změny ÚP zapracovat do návrhu MPP z důvodu kontinuity, ale zároveň neriskovat komplikaci pro územní plán jako celek, byla-li by zapracována některá ze změn ÚP, která v době schvalování a vydávání MPP zároveň ještě nesplnila požadavky Zastupitelstva hl. m. Prahy na dohodu v území definovanou právě výše uvedenou Metodikou spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy.

Přitom se zde zcela nabízela možnost do Metropolitního plánu v době uzavírky dat zpracovat pouze změny platného ÚP, které byly vydány a uplynula nutná doba pro soudní přezkum opatření obecné povahy v mezech od konání veřejného projednání do uzavření dat pro opakované veřejné projednání. Všechny ostatní změny platného územního plánu, které byly vydány a uplynula nutná doba pro právní přezkum opatření obecné povahy od uzavření dat pro projednání opakovaného veřejného projednání do vydání Metropolitního plánu, mohly být z důvodu právní kontinuity zpracovány jednoduchou potvrzující změnou Metropolitního plánu po jeho vydání, kde by bylo deklarováno, že projednání již proběhlo a došlo tedy pouze k jeho zapracování do nové podoby územního plánu. Takové projednání by bylo projednáním v podstatě rychlým, čitelným a i pochopitelným. Veřejnost již měla v minulosti možnost se vyjádřit. Připomínkující netvrdí, že je toto právně nezpochybnitelné. Tvrdí však, že je to mnohem více transparentní a ověřitelné, než toto ad hoc bez jasné zpracovaného odůvodnění zapracování některých změn na základě tendenční správní úvahy. Více se v odůvodnění Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání k těmto změnám dočíst nedá. Z pohledu připomínkujícího je tak důvodem pro tento postup prostá snaha o zahlcení a zmatení připomínkujících, kteří jsou nuceni opakovaně již poněkolkáté hlídat stejná území a reagovat na další návrhy, kterými se snaží úzké zájmové skupiny protlačit svoje projekty do území přes nevoli veřejnosti, či dokonce nezákonnosti. Navíc je jim k tomu dán nezákonně neadekvátně krátký čas. Zpracování "předvybraného" seznamu některých změn je nezákonné. Návrh územního plánu prochází několika koly projednání. Stavební zákon č. 183/2006 Sb. zcela jasně hovoří o tom, kdy a jak je možné návrh upravit.

§ 50

Na základě schváleného zadání územního plánu nebo schválených pokynů pro zpracování návrhu územního plánu pořizovatel pořídí pro obec zpracování návrhu územního plánu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává. Náležitosti obsahu vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v rozsahu § 19 odst. 2 stanoví prováděcí právní předpis.

§ 51

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání návrhu územního plánu a zajistí řešení případných rozporů (§ 4 odst. 8); na základě vyhodnocení výsledků projednání, výsledku řešení rozporů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, zajistí upravení návrhu. Pokud návrh územního plánu obsahuje varianty řešení, předloží pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání, výsledku řešení rozporů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, zastupitelstvu obce ke schválení návrh výběru nejvhodnější varianty, který může obsahovat i podmínky k její úpravě. V rozsahu, v jakém se tyto podmínky odchylují od zadání územního

plánu, jsou jeho změnou. Zastupitelstvo obce je při schvalování vázáno stanovisky dotčených orgánů nebo výsledkem řešení rozporů. Dojde-li pořizovatel na základě výsledků projednání k závěru, že je potřebné pořídit nový návrh územního plánu, zpracuje ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh pokynů pro jeho zpracování. K návrhu pokynů si pořizovatel vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Návrh pokynů pro zpracování návrhu územního plánu předloží pořizovatel spolu se zdůvodněním zastupitelstvu obce ke schválení. V rozsahu, v jakém se tyto pokyny odchylují od zadání územního plánu, jsou jeho změnou.

§ 52

Upravený a posouzený návrh územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, a oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou. Veřejné projednání²¹⁾ návrhu a vyhodnocení se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení. K veřejnému projednání pořizovatel přizve jednotlivě obec, pro kterou je územní plán pořizován, dotčené orgány, krajský úřad, újezdni úřad sousedícího vojenského újezdu a sousední obce, a to nejméně 30 dnů předem.

Námítky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Námítky k prvkům náležejícím regulačnímu plánu mohou uplatnit i osoby uvedené v § 85 odst. 2.

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle odstavce 2 námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatní ve stejné lhůtě stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50) změněny. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny. Ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při schválení politiky územního rozvoje nebo při vydání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíží.

§ 53

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání, zpracuje s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu. Návrhy doručí dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzve je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Pokud dotčený orgán nebo krajský úřad jako nadřízený orgán neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má

se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí. Pokud je to nezbytné, pořizovatel zajistí pro obec úpravu návrhu územního plánu v souladu s výsledky projednání.

Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu, pořizovatel si vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52.

Je-li na základě projednání nutné návrh územního plánu přepracovat, postupuje se obdobně podle § 51 odst. 3.

Ze znění textu je patrné, že vznik návrhu územního plánu je iteračním procesem. Pořizovatel vždy pro projednání připraví návrh, který v určitém jasně stanoveném čase podrobí přezkoumání dotčených orgánů a všech ostatních. Na základě projednání a pouze na základě projednání je možné dělat v návrhu změny, které jsou jasně spojeny se stanovisky, připomínkami a případně námitkami, které byly v termínu doručeny. Věta “K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží” je v zákoně obsažena z nějakého důvodu. Tím důvodem je spravedlivý a rovný přístup všem zúčastněným. Projednání územního plánu není pouze pro privilegované. Hierarchie je naprosto jasná. Stanoviska, které jsou vyjádřením ochrany veřejných zájmů hájených jinými zákony skrze dotčené orgány, jsou nepřekročitelná. Ta musejí být dohodnuta nebo zapracována, jinak není možné územní plán vydat. Všichni ostatní jsou následně stavěni naroveň.

Celým dokumentem návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání se prolíná správní úvaha, že místní samospráva by měla v rámci procesu pořizování územního plánu a následného vypořádávání připomínek větší pravomoce a rozhodovací práva než všichni ostatní a že je tomu tak správně. Navíc by jí mělo být dovoleno činit i rozhodnutí, která nevyplývají přímo z podaných připomínek. Tato teze je opakována velmi často, občas je možné ji postřehnout z mediálního prostoru nebo ve vyjádřeních náměstka Petra Hlaváčka, ředitele IPR Praha Ondřeje Boháče nebo ředitele odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy Filipa Foglara, tedy s ohledem na historii jmenovaných stále jednoho a toho samého názoru pouze jinými ústy. Avšak to, že je něco opakováno velmi nahlas a velmi často, z tvrzeného pravdu neudělá. Je nutné říci, že disciplína územního plánování je disciplínou složitou a pro širší veřejnost velmi těžko uchopitelnou. Proto mohou být následně médii přejímány teze jedné zájmové skupiny a tím být vytvářen dojem o jedné jasné pravdě, i když reálně to může vlastně celé být i trochu jinak.

Například většina zapracovávaných pořizovaných změn současného územního plánu, kde někdy bylo rozhodnuto o pouhém jejich pořízení a návrh nikdy nebyl představen veřejnosti v rámci projednání, má v rámci “zdůvodnění”, které je prezentováno tabulkou s dopsaným jednořádkovým textem, že městská část s developerem a určeným zastupitelem se dohodla. Tato správní úvaha je zcela chybná a je v rozporu nejenom se stavebním zákonem, správním řádem, ale i Ústavou.

Volby nerozhodují o tom, jak bude bez dalšího naloženo s majetkem občanů, ale pouze dává možnost volené samosprávě činit některé úkony. Nemůže však nikdy nahradit procesy, které jsou občanům zaručeny jinými právními předpisy. Stavební zákon jasně hovoří o tom, kdo a kdy může připomínkovat. Jsou jasně stanovené termíny pro podání připomínek a je zcela jasně řečeno jak a kdy je možné se vyjadřovat a že k stanoviskům, připomínkám a námítkám, které jsou podány po tomto termínu, se nepřihlíží. Tímto má být zajištěna spravedlnost, transparentnost a čitelnost prováděných změn. Zmíněná správní úvaha není nikde řádně odůvodněna, je pouze tvrzena a je na ni odvoláváno. Z důvodu tohoto nedostatku jsou tak změny provedené mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním nepřezkoumatelné, což zakládá nezákonnost a případný důvod pro následné zrušení soudem.

Volby často mohou rozhodnout občané jiné části městské části, kteří se o zasaženou lokalitu nezajímají. Občané dané lokality by pak následně podle tohoto výkladu měli strpět domluvy místní samosprávy s developery, které nejsou však ani činěny na základě rozhodnutí Zastupitelstev městských částí, ale pouze pár vybraných zástupců. Opět se tedy jedná o netransparentní proces a překročení daných pravomocí, které jsou městským částem zákonem dány. Pokud městská část rozhoduje ve věcech územního plánování, je tato pravomoc svěřena pouze Zastupitelstvu.

Tyto nezákonné změny jsou zaštiťovány Metodikou spolupráce investorů. Toto je bohužel důsledek toho, na co je již delší dobu upozorňováno. Samospráva pod vidinou obdržení peněz do rozpočtu “rozprodává” svoje území. Čím více se navýší kapacita, tím větší kontribuce z toho budou. Tyto peníze však nejsou na případné infrastrukturální projekty stejně přímo navázány. Naopak tímto vybíráním, jehož faktickým důsledkem je další růst cen nemovitostí, se stává městská část a i samotné město podjatými. Metodika spolupráce investorů bez řádného strategického a územního plánování včetně etapizace je tak pouze záštitou pro rychlejší rozprodávání území hl. m. Prahy. Navíc tato metodika může být klidně podstatně změněna jedním usnesením Zastupitelstva, ostatně stejně jako plánovací smlouva.

Plánovacími smlouvami nelze nahradit územní plánování, rezignovat na vytváření jasných pravidel v rámci územních a případně regulačních plánů. Místo přípravy odborných a vyvážených a odůvodněných dokumentací, které budou skutečně vážit veřejné

zájmy, je snaha veřejnost z procesu územního plánování nejlépe zcela vyřadit a zanést do územního plánu prvky autokracie. A obecně v územním plánování není snaha o to vyřadit pouze veřejnost, ale i dotčené orgány, které na základě zvláštních zákonů hájí jim svěřené veřejné zájmy. Tyto dotčené orgány jsou pojistkou demokracie a vyváženého přístupu k udržitelnému rozvoji území. Jsou také však zcela tendenčně označovány za brzdu územního rozvoje, což se nezakládá na pravdě. Naopak svými zásahy nutí samosprávu skutečně rozvíjet jí svěřené území v zájmu všech občanů a nikoli pouze zájmových skupin, které se velmi často různými spekulacemi snaží zhodnotit své pozemky.

Metropolitní plán jako celek zcela rezignoval na etapizaci přes to, že veřejně je proklamováno vytvoření rozvojových ploch až pro 350 tisíc nových bytů, což je skoro dvakrát takové množství, než má město Ostrava. Toto je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Snaží se vytvořit dojem, že pro rozvoj v transformačních územích bude nutností uzavření plánovací smlouvy a zavádí proto nový pojem podmíněnosti plánovací smlouvou, která je však zaváděna pouze na dobu 6 let. V případě, že do té doby k uzavření smlouvy v daném místě nedojde, žádná podmíněnost se zde již vyskytovat nebude. Tento stav s ohledem na rozvolněnost regulativů v T/R plochách a rezignaci na plánování těchto území s ohledem na základní koncepci veřejné vybavenosti je neakceptovatelný.

Plánovací smlouvy nejsou špatným nástrojem pro získávání spolufinancování rozvoje města, jsou-li například vázány na regulační plány. Jsou však špatným nástrojem pro plánování, jedná-li se o samotné plánování území a upuštění od řádného a poctivého územního plánování formou právě územních a regulačních plánů, pro které je vytvořen v naší demokratické společnosti již ustálený mechanismus, který fungujícím způsobem dává možnost hájit zájmy všem občanům. Uzavírání plánovacích smluv, které jsou využívány pro nahrazení základních nástrojů územního plánování jako jsou územní a regulační plány, směřují nikoliv k posilování demokratického vnímání společnosti, ale naopak směřuje k rozhodování autokratickému, s čímž zásadně nesouhlasíme. Těmito nezákonnými zásahy je výrazně zasahováno do ústavně daných práv vlastnit majetek, zakotvený v Listině práv a svobod, která je nedílnou součástí Ústavy České republiky. Z článku 11 Listiny a judikatury Ústavního soudu vyplývá, že nikdo nesmí snižovat hodnotu cizího majetku bez zákonného důvodu, bez možnosti obrany, nebo bez přiměřené náhrady – jinak by šlo o neústavní zásah do vlastnického práva. Znamená to tedy, že není možné snižovat kvalitu života a tím i hodnotu pozemku bez řádného zákonného procesu, kde je dána možnost obrany.

Zpracování “bezproblémové a prověřené” změny Z 3688 je toho jasným důkazem. Tato změna nebyla nikdy prověřena, naopak je situována na velmi nevhodných pozemcích skládky v Uhřetěvsi a proti její zástavbě s ohledem na rizikové ohrožení obyvatel daného místa je zde aktivně vystupováno.

Změna Z 3688 nebyla nikdy veřejně projednána. Návrh na pořízení změny byl schválen Zastupitelstvem hl. m. Prahy dne 23. 5. 2024. Změna má za cíl změnit nezastavitelnou plochu SO 1,2,3,4,5 změnit na plochy zastavitelné. V návrhu Metropolitního plánu pro veřejné projednání zde byla vymezena nezastavitelná lokalita 986/Skládka - Uhříněves, jiná plocha přírodě blízká. Její vymezený cílový charakter je tento.

Chránit a posilovat cílový charakter nezastavitelné, transformační, rekreační lokality Skládka Uhříněves se strukturou krajiny výrazných vrchu. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Uhříněveské plošiny. Nezastavitelná transformační rekreační lokalita Skládka Uhříněves je vymezena ve východní části Prahy. Cílem vymezení je zachovat strukturu krajiny výrazných vrchu s antropogenním morfologickým útvarem v podobě krajinné dominanty vůči svému okolí, posílit její rekreační význam doplněním rekreační vybavenosti, případně zvýraznit tuto dominantu stavbou veřejně přístupné rozhledny či hvězdárny.

V odůvodnění zcela zde chybí jakákoliv zdůvodnění provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. Jak má takové odůvodnění provedených změn vypadat bylo stanoveno Nejvyšším správním soudem v rozsudku č.j. 2 As 295/2015-83 (ze dne 24. 3. 2016), kde soud vyložil požadavky na odůvodnění opatření obecné povahy (OOP) podle § 172 správního řádu.

Odůvodnění opatření obecné povahy musí být srozumitelné, přezkoumatelné a konkrétní. Správní orgán je povinen uvést úvahy, které ho vedly k přijetí konkrétní regulace, a to tak, aby z něj bylo zřejmé, proč zvolil právě takové řešení, jaké veřejné zájmy sledoval a jak se vypořádal s připomínkami a námitkami dotčených osob. „Odůvodnění opatření obecné povahy nemůže být pouze formální. Musí obsahovat vysvětlení, proč správní orgán považoval přijaté řešení za nejvhodnější, jaké veřejné a soukromé zájmy zvažoval a proč dal přednost jednomu z nich. Odůvodnění nesmí být pouhou rekapitulací průběhu řízení nebo opisem námitek účastníků, ale musí obsahovat vlastní úvahy správního orgánu.“

Odůvodnění změn je tedy zcela nedostatečné a tím je i celé opatření obecné povahy, kterým je návrh Metropolitního plánu vydáván nepřezkoumatelné, tedy nezákonné.

Zcela jistě se nyní jedná o nezastavitelnou plochu a její nové vymezení. Níže uvedené odůvodnění je pro vymezení nových zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných zcela nedostatečné, a to i s ohledem na problémovost dané lokality z hlediska její ekologické zátěže. Jedná se pouze o obecnou proklamaci, kde se bez dalšího snaží hromadně obhájit zabírání dalších nezastavitelných ploch.

Jedná se několik rozvojových ploch na jihozápadě lokality, které společně tvoří hranici zastavitelného území a navazují na stávající strukturu. Ve většině těchto ploch je navržena občanská vybavenost, která zajistí potřebu obyvatel městské části. V platném územním

plánu jsou vymezeny plochy izolační zeleně a plochy oddechu. Zároveň se požizuje výrazně rozsáhlejší změna Z3688. Metropolitní plán v části překlápí do zastavitelných ploch pásy izolační zeleně, aby nedošlo k nadměrně podrobnému vymezení ploch, navíc s neúčelnými pásy zbytkových ploch okolo dopravních staveb. S respektem k požadavkům na uvedenou změnu jsou vymezeny nové zastavitelné plochy s občanskou vybaveností. Jsou však vymezeny v koordinaci s požadavky na plochy a zároveň na zachování otevřené krajiny. Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj vymezeného sídla v Přípraží určený pro obytnou zástavbu v souladu se zpracovanými demografickými analýzami. Zastavitelná plocha je vymezená v Krajině Uhřetěveské plošiny, respektuje její cílovou kvalitu jako zemědělské krajiny při zachování hospodářského významu a ekologické stability. Vymezením zastavitelných ploch nedochází ke srůstání sídel. Používání argumentace projednáním a předjednáním s dotčenými orgány je zcela chybné. Neexistuje totiž dotčený orgán, který by chránil rozšiřování zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných. To je základním úkolem zpracovatele územně plánovací dokumentace a pořizovatele. Zde není ani možné používat argumenty dohody se samosprávou, plánovacími smlouvami apod. Nové vymezení zastavitelných ploch musí být řádně odůvodněné. Jak má toto žádné odůvodnění vypadat, je na základě judikátů soudů zcela jasně definované.

Prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch by mělo být založeno na vyhodnocení míry a možnosti využití aktuálních zastavitelných ploch. K vymezení nových zastavitelných ploch by mělo docházet až za situace, kdy pro daný účel nelze využít plochy stávající. Dle komentáře Macháčková, J. a kol., Stavební zákon, C. H. Beck, 2018:

„Prokázání potřeby nových zastavitelných ploch by mělo být opřeno o odborné vyhodnocení podpořené výpočtem. Přitom je nutné přihlídnout k tomu (zvláště u větších měst), že dostatek ploch jednoho způsobu využití (§ 3 a násl. OPVÚ) v jižní části obce ještě nemusí znamenat, že není možné vymezit plochy pro tento způsob využití v severní části obce.“ Není tak vyloučeno vymezit nové zastavitelné plochy v jedné části obce, i když v jiné části je jich dostatek, pokud bude řádně odůvodněno, že k naplnění sledovaného cíle jsou nevhodné. Vždy je však třeba vyjít z informace o míře a možnosti využití aktuálních zastavitelných ploch. Nebo třeba dále

Nejvyšší správní soud předdeslal, že: „Ustanovení § 18 odst. 4 stavebního zákona definuje cíle a úkoly územního plánování. Podle tohoto ustanovení územní plánování určuje podmínky pro hospodářské využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Ustanovení § 55 odst. 4 stavebního

zákona pak stanoví, že další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Těmto ustanovením odpovídá pravidlo zakotvené v § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona, z něž vyplývá, že součástí odůvodnění územního plánu je vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.“ Dále konstatoval, že: „(...) do 31. 12. 2017 bylo v případě vymezování nových zastavitelných ploch změnou územního plánu nutno dle § 55 odst. 4 stavebního zákona prokázat nejen potřebu takového vymezení, ale také nemožnost využití již vymezených zastavitelných ploch. Ačkoli takto vysoký standard odůvodnění nyní již stavební zákon nestanoví, stále je třeba podle tohoto zákona odůvodnit, resp. prokázat potřebu vymezení nových zastavitelných ploch. Na splnění této podmínky je nutno nadále trvat i vzhledem k obecným zásadám územního plánování (§ 18 stavebního zákona). Účelem § 55 odst. 4 stavebního zákona není jen ochrana zemědělského půdního fondu, jak dovozuje stěžovatelka, ale také zajištění stability funkčního využití ploch určeného územním plánem a vyloučení „bezbréhého“ rozšiřování zastavitelného území obce (viz např. rozsudek ze dne 30. 8. 2017 č.j. 6 As 67/2017-38).“ (podtržení doplněno soudem). Vůle politické jednotky, která rozhoduje o volbě konkrétní podoby využití určitého území, je nikoli nevýznamně omezena požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Úkolem soudu je sledovat, zda příslušná politická jednotka (obec) se při tvorbě územního plánu pohybovala v uvedených mantinelech. Soud brání jednotlivce (a tím zprostředkovaně i celé politické společenství) před excesy v územním plánování a nedodržením zákonných mantinelů (viz též rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007 č.j. 2 Ao 3/2007-73).

„I v odůvodnění opatření obecné povahy je nutno uvést důvody výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů (§ 68 odst. 3 a § 174 odst. 1 správního řádu z roku 2004). Nedostatek rozhodovacích důvodů způsobuje jeho nepřezkoumatelnost.“

Zde je zcela jasně řečeno, že vůle samosprávy je zákonem danými prostředky omezena a musí se držet v určitých mantinelech. Také je zde jasně popsáno, jak vymezení nových zastavitelných ploch má být odůvodněno. Toto v rámci zpracování návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání dodrženo není, proto je pro nedostatek rozhodovacích důvodů nepřezkoumatelný.

Na základě výše uvedeného požadujeme v daném území navrátit stav, který zde byl vymezen v návrhu Metropolitního plánu pro veřejné projednání.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Na základě tohoto požadavku a v souladu s požadavkem dotčeného orgánu (OCP MHMP - viz podrobněji ID 3034972) dojde k úpravě závazných regulativů návrhu MPP týkající se plochy 800/151/2341 a 800/151/233 (nikoli plochy 800/151/2342 - viz zdůvodnění níže):

Do textové části odůvodnění, do kapitoly 10, 10. 3. Vymezení zastavitelného území – konkrétně do 10. 3. 1. Rozvojové plochy Metropolitního plánu nad rámec zastavitelných ploch dle platného územního Plánu k bodu 25, který se týká dotčeného území, bude doplněno upozornění na nezbytnost podrobného posouzení zátěží a rizik v následných řízeních u ploch 800/151/2341 a 800/151/2343. Do KLZ lokality 151 / Uhříněves bude pro část TR plochy 414/151/5759 a R plochy 417/151/1214 doplněn individuální regulativ v rozsahu vymezených ploch 800/151/2341 a 800/151/2343, který upozorní na nezbytnost posouzení zátěží a rizik v následných řízeních, nutnost podrobného posouzení v následných řízeních. Dále bude doplněn požadavek, že zastavitelnost plochy je možná pouze za předpokladu, že se v daném území již skládka nacházet nebude (tj. za předpokladu kompletní sanace skládky), nebo za předpokladu úplné eliminace rizik plynoucích z existence dané staré ekologické zátěže, např. sanačními a ochrannými opatřeními.

OCP MHMP ve svém stanovisku požadoval vhodným způsobem garantovat adekvátně měřítku a podrobnosti územního plánu reálnou využitelnost nově vymezených ploch pro veřejnou vybavenost 800/151/2341 a 800/151/2343. Zároveň upozornil na požadavek na nezbytnou sanaci starých ekologických zátěží či jinou formu úplné eliminace rizik (pro lidské zdraví a životní prostředí), které z existence těchto starých ekologických zátěží plynou. OCP MHMP dále uvedl, že i přesto, že Skládka Jezera Uhříněves není komentována v hodnotících a závěrečných kapitolách VVURÚ, zpracovatel VVURÚ předmětnou skládku zohlednil ve svém elaborátu, viz identifikace Skládky Jezera Uhříněves v analytické části VVURÚ, jako lokalitu staré ekologické zátěže (viz kapitola 3.6 Horninové prostředí VVURÚ).

Pořizovatel uvádí, že postup zpracovatele SEA (VVURÚ) odpovídá požadavkům kladeným na obsah a formu náležitostí územně plánovací dokumentace. Zpracovatel SEA pracuje s adekvátní mírou podrobnosti a detailu, které odpovídá posouzení územního plánu pro území HMP jako celku, přičemž se věnoval i posouzení této problematiky, kterou zohlednil v kapitole 3.6 Horninové prostředí.

Zpracovatel SEA, zpracovatel návrhu MPP ani pořizovatel MPP nemohou předjímat a zajišťovat posouzení, které svým charakterem náleží následným řízením dle stavebního zákona.

Z dostupných podkladů, údajů obsažených v Surovinovém informačním systému České geologické služby (SURIS) a Systému evidence kontaminovaných míst (SEKM) je patrné, že odpady ukládané na skládku Jezera do vymezené zastavitelné plochy 800/151/2342 nezasahují.

Z hlediska plochy 800/151/2343 pořizovatel uvádí, že z logiky nastavení podmínek v územním plánu dle stavebního zákona není možné požadovat sanaci starých ekologických zátěží přímo, ani formou podmíněnosti ve smyslu stavebního zákona.

Pořizovatel navrhnul následující řešení, a to že do textové části odůvodnění, do kapitoly 10, 10. 3. Vymezení zastavitelného území – konkrétně do 10. 3. 1. Rozvojové plochy Metropolitního plánu nad rámec zastavitelných ploch dle dosavadního ÚP SÚ k bodu 25, který se týká dotčeného území, bude doplněno upozornění na nezbytnost podrobného posouzení zátěží a rizik v následných řízeních u dotčené plochy 800/151/2343. Dále že do krycího listu lokality 151 / Uhříněves bude pro dotčenou plochu 800/151/2343 doplněn individuální regulativ, který upozorní na nezbytnost posouzení zátěží a rizik v následných řízeních. Dále bude doplněn požadavek, že zastavitelnost plochy je možná pouze za předpokladu, že se v daném území již skládka nacházet nebude (tj. za předpokladu kompletní sanace skládky), nebo za předpokladu úplné eliminace rizik plynoucích z existence dané staré ekologické zátěže, např. sanačními a ochrannými opatřeními.

Toto vše navrhnul pořizovatel na základě obdržených zásadních připomínek, připomínek, námitek a stanovisek, resp. na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání. OCP MHMP s výše uvedeným návrhem z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí souhlasil.

K úpravě, která bude provedena na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání pořizovatel uvádí, že se nejedná se o podstatnou úpravu návrhu, ale pouze o zpřesnění a upozornění, vyplývající z judikatury a reálného stavu v území, kterého si je vlastník vědom.

Zároveň pořizovatel předpokládá, že pokud záměr MČ na realizaci veřejné vybavenosti nebude dále trvat, pořizovatelem bude iniciována revize vymezení částí zastavitelných rozvojových ploch 417/151/1214 dotčených vymezením předmětných ploch 800/151/2341 a 800/151/2343, a to v rámci pořizování věcných změn po vydání

MPP. Rozhodnutí o pořízení případné změny MPP je však v kompetenci samosprávy, nikoli pořizovatele.

Dále pořizovatel uvádí, že v dosavadní ÚP SÚ, tj. dle aktuálního právního stavu v území, který je platný od roku 1999, je navržena možnost částečné zástavby na této skládce. Zjednodušeně řečeno platí, že na této ploše (v rozsahu celé skládky) lze realizovat klubová zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 250 m², zařízení veřejného stravování, malá ubytovací zařízení, zařízení pro organizovaný pobyt dětí v přírodě, zejména mimoškolní zařízení pro děti, zoologické a botanické zahrady, centra ekologické výchovy, skautské základny apod. Návrh MPP v tomto kontextu výrazně redukuje plochu, kde by za určitých podmínek mohlo dojít k realizaci určitých typů staveb. Dnes je to možné v rozsahu celé plochy SO 1, 2, 3, 4, 5, tj. na ploše o cca 17 ha. To zároveň odpovídá rozsahu, který MČ Praha 22 požadovala dle schváleného usnesení Zastupitelstva MČ při schvalování podnětu na změnu ÚP SÚ (P 38/2023), na základě kterého se začala pořizovat změna ÚP SÚ Z 3688 dle rozhodnutí Zastupitelstva HMP.

Na základě koordinace územně plánovací činnosti pořizovatelem a na základě požadavku Zastupitelstva HMP z hlediska redukce plochy je však v návrhu MPP vymezena plocha o rozloze cca 5 ha. Hodnocení SEA návrhu MPP pro opakované veřejné projednání přebírá informace o starých zátěžích z převzatých dat ÚAP hl. m. Prahy (2024). Poskytovatelem těchto informací je MŽP, resp. jím spravovaný „Systém evidence kontaminovaných míst – SEKM 3“. Dokumentace SEA eviduje tuto lokalitu jak v textové části – viz kap. 3.6 (obr. 60 + tab. 35), tak ve výkresové části (výkres A.IV Vlivy na horninové prostředí). V návrhu MPP je skládka součástí nezastavitelné transformační lokality s rekreačním využitím (980) Skládka Uhříněves, resp. nezastavitelné transformační plochy 413/986/9040. Prostorový rozsah skládky byl odvozen z údajů obsažených v Surovinovém informačním systému České geologické služby (SURIS) a v již zmíněné databázi SEKM 3:

- Podle SEKM 3 vznikla skládka Jezera ukládáním odpadů ve vytěžených jámách po těžbě cihlářské suroviny (zrušený DP Uhříněves, OD 70384)
- Původní rozsah vytěženého ložiska je možné dohledat zde: <https://mapy.geology.cz/suris/> Z výše uvedených informací SURIS a SEKM je patrné, že odpady ukládané na skládku Jezera do vymezené zastavitelné plochy 800/151/2341 nezasahují.

V měřítku podrobnosti MPP a SEA není možné prokázat opak mj. s odkazem na § 43 odst. 3 větu druhou stavebního zákona, která stanovuje, že: „Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím...“. Provedené průzkumné práce a navazující analýza rizik prokázaly kontaminaci

podzemních vod v povodí Pitkovického potoka, jihozápadně od prostoru skládky. Zároveň indikují riziko kontaminace podzemních vod východním směrem, v povodí Říčanského potoka. K tomuto účelu je doporučena optimalizace odběrných míst a sledování kvality povrchových vod za účelem odlišení kontaminace způsobené předmětnou skládkou a pozadové kontaminace, pocházející z jiných zdrojů. Předmětné činnosti jsou zajišťovány podle zvláštních předpisů, nikoliv prostřednictvím nástrojů územního plánování. Z tohoto důvodu nejsou tato opatření ve vztahu k návrhu MPP uplatňována.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu pro zveřejnění návrhu územního plánu před konáním veřejného projednání. Veřejné projednání se může konat nejdříve 15 dnů ode dne doručení návrhu územního plánu a oznámení o jeho konání veřejnou vyhláškou, tedy 30 dní po zveřejnění. Současně § 52 odst. 3 stavebního zákona vymezuje sedmidenní lhůtu pro uplatnění námitek a připomínek proti návrhu územního plánu. Zákon neumožňuje stanovit pro podávání námitek a připomínek jinou lhůtu a k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se ze zákona nepřihlíží. Podle uvedených ustanovení se postupuje obdobně i při opakovaném veřejném projednání, jak stanovuje § 53 odst. 2 stavebního zákona. Všechny tyto zákonné podmínky byly při pořizování MPP dodrženy. Návrh Metropolitního plánu byl projednán formou veřejného projednání dokonce ve dvou termínech v souladu s § 22 odst. 1 stavebního zákona, a to dne 30. 5. 2022 a 23. 6. 2022, ačkoliv ze zákona by postačoval jen jeden termín. Stejně tak i opakované veřejné projednání se konalo ve dvou termínech, dne 19. 11. 2025 a 26. 11. 2025. Připomínky a námitky bylo možné uplatnit nejpozději do 30. 6. 2022, tj. do 7 dnů od konání pozdějšího termínu veřejného projednání a následně do 3. 12. 2025, tj. do 7 dnů od konání pozdějšího termínu opakovaného veřejného projednání. Upravený návrh MPP byl podle § 53 odst. 2 věty třetí Stavebního zákona 2006 projednán v opakovaném veřejném projednání v rozsahu provedených úprav – měněných částí. Dále podrobněji viz příloha P.210 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V průběhu pořizování bylo nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost a městské části, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Návrh Metropolitního plánu byl projednáván ve všech zákonem předepsaných fázích, včetně společného jednání, veřejného projednání a následného opakovaného veřejného projednání po podstatné úpravě návrhu. Ve stanovených lhůtách bylo možné uplatnit námítky a připomínky, o čemž byla veřejnost informována v souladu se zákonem. Upravený návrh byl při opakovaném veřejném projednání projednáván v rozsahu provedených změn v souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona a v tomto rozsahu bylo možné uplatnit námítky a připomínky. Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem současně usiloval o to, aby byl proces co nejotevřenější a co nejvíc přístupný veřejnosti. Vedle zákonem stanovených kroků byly proto organizovány informační a konzultační akce a představeny nástroje umožňující snadné podávání námitek a připomínek (připomínkovací aplikace). Cílem bylo vytvořit dostatečný prostor pro aktivní účast veřejnosti, poskytnout srozumitelné informace a umožnit každému, kdo měl zájem, aby se do projednávání návrhu Metropolitního plánu zapojil. Dále podrobněji viz příloha P.211 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Mediální výstupy a "komunikační zkratky" představitelů samosprávy nelze v žádném případě považovat za oficiální součást procesu a projednávání dokumentace. Je zřejmé a není nikterak problematické, že reprezentace samosprávy hl. m. Prahy má politický názor a ze svého pohledu poskytuje určitá doporučení či zhodnocení vlastního pohledu na priority rozvoje města. Z pohledu zákona je podstatné, že pořizovatel včas a srozumitelně poskytl jasné informace ohledně procesu pořizování MPP a možností, jak se v souladu se zákonem zapojit do opakovaného veřejného projednání, a to prostřednictvím veřejné vyhlášky o konání opakovaného veřejného projednání návrhu MPP, zveřejněné na úřední desce hl. m. Prahy i městských částí v souladu s § 52 stavebního zákona. Pořizovatelem rovněž zveřejnil podrobné informace na svých internetových stránkách a soustavně jednoznačně komunikoval zákonem stanovená pravidla možností, jak se zapojit do projednání MPP.

S ohledem na vysoký počet obdržených podání v opakovaném veřejném projednání a jejich obsah nelze obecně shledat, že by mediální výstupy v době zveřejnění návrhu MPP a při jeho opakovaném veřejném projednání byly zavádějící, či jakkoli veřejnost odrazovaly od participace.

Návrh MPP z koncepčních a metodických důvodů nestanovuje pořadí změn v území - etapizaci dle § 19 odst. 1 písm. f) stavebního zákona. Obecně platí, že lze v územním plánu stanovit etapizaci – pořadí provádění změn v území pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem

využití, tedy určit, kde se má stavět nejdříve, kde potom, kde výhledově. S ohledem na rozvoj Prahy by případná etapizace byla pouze určitou formou "stavební uzávěry" částí ploch, přitom Metropolitní plán nevymezuje rozvojových a transformačních ploch nadměrné množství a pro většinu těchto ploch se již paralelně a průběžně projednává dohoda nad jejich podrobnější podobou, koordinací a rozvojem. Metropolitní plán nestanovuje pořadí změn v území (etapizaci), některé jeho části jsou však vymezeny jako metropolitní priority. Metropolitní priority označují některé části návrhu Metropolitního plánu, významné pro celé hlavní město, které je nutné postupně v čase přednostně naplňovat. V případě Metropolitního plánu proto pořizovatel při vážení soukromých a veřejných zájmů shledal použití etapizace jako nevhodné, a to zejména z důvodu, že etapizace neumožňuje dostatečně flexibilně reagovat na dynamický rozvoj HMP, zvyšuje riziko blokace rozvoje území z ryze formálních důvodů, neumožňuje efektivně sjednat a koordinovat konkrétní závazky investorů a ani neumožňuje vázat etapy na kompenzační plnění ve vztahu k nenárokovému navýšení hodnoty pozemků. Dále podrobněji viz příloha P.166 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikатурních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplní rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezmění charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezmění návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3035420

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 559

Podatel | **Bytové družstvo Vavřenova 1141**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVYR9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2eh896bg

Lokalita | 944, 581, 373, 774

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Název | Doplnění čtverců výškové regulace

Vyjádření

Nesouhlasíme s doplněním čtverců výškové regulace.

V návrhu Metropolitního plánu pro společné jednání se v daném území převládají čtverce s výškovou 2, výjimečně 4. Následně je toto vymezení potvrzeno i návrhem Metropolitního plánu pro veřejné projednání. V návrhu Metropolitního plánu se zde náhle převládají čtverce s výškovou regulací 8, případně 6 a 4.

Na základě výše uvedeného požadujeme vypuštění všech změn provedených mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním, kde se nejedná pouze o drobné úpravy a nesrovnalosti, ale jsou jimi zanášeny do území výrazně navýšené kapacity bez řádného odůvodnění, nebo na základě v mezičase zjištěných nebo developery plánovaných nových záměrů dopracovaných mimo proces projednání. Podpůrným důvodem je i odkaz na nově doplněný článek 167 mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním, jehož cílem má být zajištění kontinuity rozhodování u záměrů, které jsou v souladu se současně platným územním plánem. Nezpracování do verze pro opakované veřejné projednání tak nikoho na jeho právech poškodit nemůže.

Odůvodnění

Jelikož konkrétní změny v návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání v podstatě postrádají odůvodnění, je fakticky nemožné se vyjádřit k podnětům a důvodům, které měly být podkladem pro úpravu návrhu mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

Jak má takové odůvodnění provedených změn vypadat bylo stanoveno Nejvyšším správním soudem v rozsudku č.j. 2 As 295/2015-83 (ze dne 24. 3. 2016), kde soud vyložil požadavky na

odůvodnění opatření obecné povahy (OOP) podle § 172 správního řádu.

Odůvodnění opatření obecné povahy musí být srozumitelné, přezkoumatelné a konkrétní. Správní orgán je povinen uvést úvahy, které ho vedly k přijetí konkrétní regulace, a to tak, aby z něj bylo zřejmé, proč zvolil právě takové řešení, jaké veřejné zájmy sledoval a jak se vypořádal s připomínkami a námitkami dotčených osob. „Odůvodnění opatření obecné povahy nemůže být pouze formální. Musí obsahovat vysvětlení, proč správní orgán považoval přijaté řešení za nejvhodnější, jaké veřejné a soukromé zájmy zvažoval a proč dal přednost jednomu z nich. Odůvodnění nesmí být pouhou rekapitulací průběhu řízení nebo opisem námitek účastníků, ale musí obsahovat vlastní úvahy správního orgánu.“ Odůvodnění změn je tedy zcela nedostatečné a tím je i celé opatření obecné povahy, kterým je návrh Metropolitního plánu vydáván nepřezkoumatelné, tedy nezákonné.

Připomínající se s ohledem na časovou tíseň způsobenou nezákonně stanoveným nedostatečným krátkým termínem bude zaobírat pouze hostivařskou částí převážně průmyslové oblasti. V současném platném územním plánu je v dané oblasti vymezeno vesměs stabilizované území, které je určeno pro průmysl a převládají v něm plochy s rozdílným způsobem využití VS /výroby, skladování a distribuce/ a VN /nerušící výroby a služeb/. V návrhu Metropolitního plánu pro společné jednání se v daném území převládají čtverce s výškovou 2, výjimečně 4. Následně je toto vymezení potvrzeno i návrhem Metropolitního plánu pro veřejné projednání. V návrhu Metropolitního plánu se zde náhle převládají čtverce s výškovou regulací 8, případně 6 a 4. V ploše kolem 390 ha (celá průmyslová oblast) se tak kapacita území navýšil třikrát. Zároveň je nutné si uvědomit, že navýšení se netýká pouze průmyslové oblasti, ale i jejích částí, kde nyní jsou obytné domy nebo zde jsou i nově stavěny. Tedy se navyšuje i budoucí počet obyvatel v daném místě. Oproti původnímu návrhu Metropolitního plánu, který byl projednán v rámci společného jednání a veřejného projednání a navrhoval třetinové kapacity, se v návrhu pro opakované veřejné projednání mimo navýšení čtverců výškové regulace neudála žádná veřejně prospěšná změna, která by měla za důsledek zvyšování kvality života v dané lokalitě. Nebyla provedena žádná podstatná úprava v rámci vymezení veřejné a technické infrastruktury. Přitom toto navýšení kapacit do území logicky přivede i větší dopravu, a větší počet lidí, což logicky přetíží již dnes zahlcenou infrastrukturu. Pokud tedy není základní síť veřejné vybavenosti vyjádřena v grafické části, jak Metropolitní plán tvrdí, Koncepce veřejné vybavenosti je vyjádřena v grafické části Z 02 a Z 03.

je nutně Metropolitní plán v rozporu sám ze sebou. Požadujeme nutnou revizi vymezení veřejné vybavenosti a její skutečné navržení na základě využití metodických příruček, např. Ministerstva pro místní rozvoj (Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury; Vyhodnocení

potřeby zastavitelných ploch), nebo jiného takového odborného dokumentu, který by obhájil samotný návrh. Toto je jedním ze základní požadavků, které jsou na zpracovatele kladeny. Takto zpracovaný návrh Metropolitního plánu má jediný cíl, a tím je pořízení tohoto plánu navýšení zisků některých zájmových skupin. Tyto pouze finančními zisky vedené zásahy následně vedou k poklesu kvality života obyvatele, což je v rozporu s tvrzením v článku 34. Dle zveřejněného návrhu lze tvrdit, že Metropolitní plán na v podstatě na většině navrhovaného území fakticky rezignuje na vymezování a doplňování základní sítě veřejné vybavenosti, což je zcela neakceptovatelné. Někdy někde navržená parametrická regulace nevymezení základní sítě nemůže nahradit.

Požadujeme přepracování návrhu Metropolitního plánu s ohledem na výše řešené, kde bude prokázáno, že stabilizovaná či navrhovaná síť základní vybavenosti je dostačující pro navrhované změny. Toto nyní není možné na základě zveřejněného posoudit, návrh je tak nepřezkoumatelný.

Celým dokumentem návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání se prolíná správní úvaha, že místní samospráva by měla v rámci procesu pořizování územního plánu a následného vypořádávání připomínek větší pravomocí a rozhodovací práva než všichni ostatní, a že je tomu tak správně. Navíc by jí mělo být dovoleno činit i rozhodnutí, která nevyplývají přímo z podaných připomínek v rámci projednání návrhu. Tato teze je opakována velmi často, občas je možné ji postřehnout z mediálního prostoru nebo ve vyjádřeních náměstka Petra Hlaváčka, ředitele IPR Praha Ondřeje Boháče nebo ředitele odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy Filipa Foglara, tedy s ohledem na historii jmenovaných stále jednoho a toho samého názoru pouze jinými ústy. Avšak to, že je něco opakováno velmi nahlas a velmi často, z tvrzeného pravdu neudělá. Je nutné říci, že disciplína územního plánování je disciplínou složitou a pro širší veřejnost velmi těžko uchopitelnou. Proto mohou být následně médií přejímány teze jedné zviditelněné zájmové skupiny a tím být vytvářen dojem o jedné jasné pravdě, i když reálně to může vlastně celé být i trochu jinak.

Například většina zapracovávaných do území "plánovaných" záměrů, které nejsou v souladu se současným územním plánem, nebyla veřejnosti v rámci projednání nikdy představena. Odvolávání se na prohlášení, že se městská část s developerem a určeným zastupitelem se dohodla, je nepřijatelné. Tato správní úvaha je zcela chybná a je v rozporu nejenom se stavebním zákonem, správním řádem, ale i Ústavou.

Volby nerozhodují o tom, jak bude bez dalšího naloženo s majetkem občanů, ale pouze dává možnost volené samosprávě činit některé úkony. Nemůže však nikdy nahradit procesy, které jsou občanům zaručeny jinými právními předpisy. Stavební zákon jasně hovoří o tom, kdo a kdy může připomínkovat. Jsou jasně stanovené termíny pro podání připomínek a je zcela jasně řečeno jak a kdy je možné se vyjadřovat a že k stanoviskům, připomínkám a námítkám, které jsou

podány po tomto termínu, se nepřihlíží. Tímto má být zajištěna spravedlnost, transparentnost a čitelnost prováděných změn. Zmíněná správní úvaha není nikde řádně odůvodněna, je pouze tvrzena a je na ni odvoláváno. Z důvodu tohoto nedostatku jsou tak změny provedené mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním nepřezkoumatelné, což zakládá nezákonnost a případný důvod pro následné zrušení soudem.

Volby často mohou rozhodnout občané jiné části městské části, kteří se o zasaženou lokalitu nezajímají. Občané dané lokality by pak následně podle tohoto výkladu měli strpět domluvy místní samosprávy s developery, které nejsou však ani činěny na základě rozhodnutí Zastupitelstev městských částí, ale pouze pár vybraných zástupců. Opět se tedy jedná o netransparentní proces a překročení daných pravomocí, které jsou městským částem zákonem dány. Pokud městská část rozhoduje ve věcech územního plánování, je tato pravomoc svěřena pouze Zastupitelstvu.

Z návrhu není možné dovodit, jelikož zcela chybí odůvodnění konkrétních zapracovaných změn, na základě jakých, a zda vůbec, připomínek k této změně došlo. Zákon hovoří zcela jasně o tom, kdy a na základě čeho je možné dělat úpravy po projednáních územně plánovací dokumentace.

§ 50

Na základě schváleného zadání územního plánu nebo schválených pokynů pro zpracování návrhu územního plánu pořizovatel pořídí pro obec zpracování návrhu územního plánu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává. Náležitosti obsahu vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v rozsahu § 19 odst. 2 stanoví prováděcí právní předpis.

§ 51

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání návrhu územního plánu a zajistí řešení případných rozporů (§ 4 odst. 8); na základě vyhodnocení výsledků projednání, výsledku řešení rozporů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, zajistí upravení návrhu.

Pokud návrh územního plánu obsahuje varianty řešení, předloží pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání, výsledku řešení rozporů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, zastupitelstvu obce ke schválení návrh výběru nejvhodnější varianty, který může obsahovat i podmínky k její úpravě. V rozsahu, v jakém se tyto podmínky odchyľují od zadání územního plánu, jsou jeho změnou. Zastupitelstvo obce je při schvalování vázáno stanovisky dotčených orgánů nebo výsledkem řešení rozporů. Dojde-li pořizovatel na základě výsledků projednání k závěru, že je potřebné pořídit nový návrh územního plánu, zpracuje ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh pokynů pro jeho zpracování. K návrhu pokynů si pořizovatel vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní

prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Návrh pokynů pro zpracování návrhu územního plánu předloží pořizovatel spolu se zdůvodněním zastupitelstvu obce ke schválení. V rozsahu, v jakém se tyto pokyny odchylují od zadání územního plánu, jsou jeho změnou.

§ 52

Upravený a posouzený návrh územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, a oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel

doručí veřejnou vyhláškou. Veřejné projednání²¹⁾ návrhu a vyhodnocení se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení.

K veřejnému projednání pořizovatel přizve jednotlivě obec, pro kterou je územní plán pořizován, dotčené orgány, krajský úřad, újezdni úřad sousedícího vojenského újezdu a sousední obce, a to nejméně 30 dnů předem.

Námítky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Námítky k prvkům náležejícím regulačnímu plánu mohou uplatnit i osoby uvedené v § 85 odst. 2.

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle odstavce 2 námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou.

Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatní ve stejné lhůtě stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50) změněny. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny.

Ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při schválení politiky územního rozvoje nebo při vydání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíží.

§ 53

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání, zpracuje s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu. Návrhy doručí dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzve je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Pokud dotčený orgán nebo krajský úřad jako nadřízený orgán neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí. Pokud je to nezbytné, pořizovatel zajistí pro obec úpravu návrhu územního plánu v souladu s výsledky projednání.

Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu, pořizovatel si vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní

prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52. Je-li na základě projednání nutné návrh územního plánu přepracovat, postupuje se obdobně podle § 51 odst. 3.

Ze znění textu je patrné, že vznik návrhu územního plánu je iteračním procesem. Pořizovatel vždy pro projednání připraví návrh, který v určitém jasně stanoveném čase podrobí přezkoumání dotčených orgánů a všech ostatních. Na základě projednání a pouze na základě projednání je možné dělat v návrhu změny, které jsou jasně spojeny se stanovisky, připomínkami a případně námitkami, které byly v termínu doručeny. Toto je v zákoně zakotveno větou "K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží". Důvodem je zaručení spravedlivého a rovného přístup všem zúčastněným. Projednání územního plánu není pouze pro privilegované. Hierarchie je naprosto zřejmá. Stanoviska, která jsou vyjádřením ochrany veřejných zájmů hájených jinými zákony skrze dotčené orgány, jsou nepřekročitelná. Ta musejí být dohodnuta nebo zapracována, jinak není možné územní plán vydat. Všichni ostatní jsou následně stavěni naroveň. Podsouvaný výklad o důležitější pozici názoru městské části než všech ostatních se nezakládá na právním základě. Stejným způsobem je koncipováno celé odůvodnění tohoto nezákonného zásahu do procesu pořizování územního plánu ohledně zapracování běžících žádostí o územních rozhodnutí. Správní úvaha pořizovatele ve spolupráci s určeným zastupitelem, kdy je toto možné a kdy ne, postrádá v rámci zveřejněného dokumentu k zapracovávaným záměrům konkrétní odůvodnění, je tak z důvodu faktické nepřezkoumatelnosti v rozporu s právními předpisy.

Žádné doplňující informace se nepodařilo zjistit ani na základě žádosti podle zákona o svobodném přístupu k informacím, kterou podatel zaslal v rámci přípravy na opakované veřejné projednání v předstihu jako reakci na oznámení termínu projednání v médiích, kdy se snažil získat pokyny k úpravě návrhu mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. Této žádosti však nebylo vyhověno. Důvody pro nevyhovění žádosti byly pořizovatelem uvedeny tyto.

b. Poskytnutí pokynů k úpravě návrhu Metropolitního plánu není právními předpisy výslovně předvídáno. Jak byl návrh Metropolitního plánu na základě výsledků veřejného projednání upraven je možné seznat z návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání, který byl zveřejněn dne 20. 10. 2025. Více informací k opakovanému veřejnému projednání Metropolitního plánu naleznete zde: <https://praha.eu/metropolitni-plan>.

c. Požadovanou informaci o konkrétních pokynech pořizovatele zpracovateli navíc nemůže UZR MHMP žadateli poskytnout, jelikož by jej tím nepřipustně zvýhodnil vůči jiným adresátům Metropolitního

plánu – „účastníkům řízení“, a porušil tak jejich procesní rovnost (ve smyslu § 52 SZ 2006). Rozsah informací, které jsou v rámci projednání Metropolitního plánu zveřejněny, je stanoven StavZ 2006. Stejně tak ze StavZ vyplývá doba, po kterou má kdokoli možnost se s návrhem seznámit a uplatnit k němu své námítky či připomínky. Jiní účastníci řízení o Metropolitním plánu, kteří žádost o informace dle InfZ nepodali, by tento rozsah, který doplňuje informace k návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání, neměli. Naopak, jak bylo již uvedeno, SZ 2006 stanovuje jasný rozsah Metropolitního plánu či jeho příloh a podkladů, který veřejnost, resp. všichni účastníci řízení o územním plánu získají. UZR MHMP má tudíž navíc za to, že by poskytnutí požadované informace bylo vůči ostatním účastníkům řízení o Metropolitním plánu diskriminační. K tvrzenému je možné sdělit pouze to, že zcela účelově je žadateli odepíráno to, na co má ze zákona nárok.

První teze, že zákon nepředpokládá vytvoření pokynů pro zpracovatele k úpravě návrhu, je tvrzena zcela účelově. S logiky věci je jasné, že takovýto oficiální krok musí být proveden, jelikož se jedná o zadání k úpravám po projednání. Jedná se tedy o nepravdu. Zároveň v rámci zpracovaného návrhu Metropolitního plánu odůvodnění navýšení těchto čtverců výškové regulace zcela chybí, tedy v návrhu Metropolitního plánu lze dohledat pouze změnu, ale ne důvody pro její pořízení.

Druhá teze, že žadatel by byl případným poskytnutím těchto pokynů zvýhodněn oproti ostatním připomínkujícím, je opět nepravdivá, jelikož odpovědi dle zákona o svobodném přístupu k informacím se zveřejňují na úřední desce, kde jsou následně každému k dispozici. S ohledem na stanovení nezákonně krátké lhůty pro projednání návrhu pro opakované veřejné projednání žadatel nevyužil svého práva na odvolání vůči tomuto rozhodnutí, jelikož by jej i přes své zákonné právo neobdržel včas. Pořizovatel tímto přístupem pouze potvrdil obavy připomínkujícího, že pokyn nevzešel na základě projednání, ale na základě neveřejných dohod až po projednání. Připomínkují se tak důvodně domnívá, že k doplnění čtverců výškové regulace nedošlo na základě projednání, jak to stanoví stavební zákon, ale na základě nějakých jednání modifikujících návrh až po termínu pro podávání připomínek, a je tedy nezákonné.

Stejný problém se svévolným navyšováním čtverců výškové regulace a tím navyšováním kapacit území mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním je možné dohledat i v oblasti Štěrbohol, lokality Na Homoli a třeba jiných v rámci připomínek ještě zmiňovaných konkrétních případů a mnohých dalších v rámci celé Prahy.

S ohledem na ponechaný čas pro připomínkování a počet změn není možné vše v takto krátké době obsáhnout. Všude to však bude způsobovat stejné problémy jako jsou přetížení veřejné, technické a dopravní infrastruktury a povede to ke snížení kvality života.

Na základě výše uvedeného požadujeme vypuštění všech změn provedených mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním, kde se nejedná pouze o drobné úpravy a nesrovnalosti, ale jsou jimi

zanášeny do území výrazně navýšené kapacity bez řádného odůvodnění, nebo na základě v mezích zjištěných nebo developery plánovaných nových záměrů dopracovaných mimo proces projednání. Podpůrným důvodem je i odkaz na nově doplněný článek 167 mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním, jehož cílem má být zajištění kontinuity rozhodování u záměrů, které jsou v souladu se současně platným územním plánem. Nezpracování do verze pro opakované veřejné projednání tak nikoho na jeho právech poškodit nemůže.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla komplexně prověřena a koordinována se stávající zástavbou v území, dosavadní ÚP SÚ, koncepcí produkčních lokalit a s ohledem na požadavky dotčeného orgánu, chránícího výškovou regulaci.

Dle dosavadního ÚP SÚ se předmětné území požadavku nachází v území, které je částečně stabilizované a částečně v území, kde je stanoven kód míry využití plochy C, D, F a G. Nastavená výšková regulace je nastavena v kontinuitě s tímto stavem tak, aby nedošlo k nemožnosti umístit přepokládané hrubé podlažní plochy.

Výšková regulace byla také prověřena koncepčně s ohledem na potřebu vyhledávat a chránit plochy produkce jako cenné a flexibilní plochy do budoucna.

Zmiňovaná úprava MPP byla prověřena z hlediska vlivů na krajinu a krajinný ráz, přičemž byly posuzovány dopady navrhovaných změn výškové regulace na krajinu, krajinný ráz a obraz města, včetně možného navýšení výšky staveb z 2 na 8 (případně 6 a 4) NPP. Posouzením nebyly identifikovány vlivy, které by vyloučily navrhované využití. Míra vlivu na krajinu se bude odvíjet od architektonického řešení staveb, které nelze na úrovni územně plánovací dokumentace predikovat.

Celá Hostivařská průmyslová oblast je významnou oblastí produkce v měřítku celého města. MPP toto respektuje a nastavuje podmínky pro zachování produkce a možností přiměřeného rozvoje lokality. Kromě toho MPP v předmětné části lokality posiluje komunikační síť, zásobování vodou a železnici.

Je pravdou, že navýšení kapacity daného území povede k vyššímu počtu dojíždějících. Vyšší kapacita také umožňuje efektivnější využití

území, včetně možného umístování veřejné vybavenosti. Navrhované navýšení kapacit území a s ním spojené dopady byly dostatečným způsobem zohledněny při odborném hodnocení vlivů MPP. Ze srovnání údajů dopravního sčítání TSK z roku 2024 a předpokládaných intenzit dopravy v horizontu naplnění MPP predikovaných dopravním modelem vyplývá, že dopravní zátěž na ulici Průmyslová (v úseku mezi ulicemi Plukovníka Mráze a Černokostelecká) bude po realizaci dosahovat dokonce mírně nižších hodnot, než v roce 2024, což se následně promítá do vyhodnocení vlivů na ovzduší a vlivu hluku v dané oblasti (viz Přílohy č. 2b a č. 3 dokumentace SEA). Realizací návrhu MPP tedy nedojde k navýšení dopravní zátěže a návrh tak je v souladu s možnostmi a limity místní dopravní infrastruktury.

Bilance veřejné vybavenosti je uvedena v kapitole 9 odůvodnění návrhu MPP.

MPP v předmětné části lokality posiluje komunikační síť, zásobování vodou a železnici.

Požadavek je věcně irelevantní. Návrh MPP stanovuje pouze základní prostorové parametry veřejné vybavenosti, přičemž vychází z odhadu výhledového počtu obyvatel, který je pro stanovený horizont (r. 2050) odvozen z potenciálu vymezených zastavitelných ploch, který je vyjádřen indexem využití jednotlivých lokalit. Tyto počty obyvatel a jejich prostorové rozmístění byly zároveň jedním ze vstupů pro model výhledové dopravní zátěže, ze kterého (mj.) vychází koncepce dopravní infrastruktury obsažená v návrhu MPP. Podrobněji jsou požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu definovány v Pražských stavebních předpisech, které jsou závazné pro navazující řízení.

Požadavky zákona jsou naplněny. K úpravám došlo na základě vyhodnocení připomínek a námitek. Pořizovatel během pořizování MPP zpracovává spis. Téma nahlížení do spisu odpovídá citované odpovědi pořizovatele na žádost dle zákona o svobodném přístupu k informacím.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení

v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat vytvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Smyslem přechodného ustanovení je především odstranit nebo alespoň zmírnit negativní důsledky, které by mohly při střetu dosavadní a nové regulace v územně plánovací dokumentaci vzniknout. Při rozhodování o způsobu řešení střetu dosavadní a nové územní regulace je třeba vycházet zejména z ústavních principů rovnosti v právech a současně ochrany oprávněné důvěry občana v právo.

Článek 167 návrhu MPP obsahuje jasně a transparentně formulované hmotněprávní pravidlo, které stanovuje podmínky přípustnosti vybraných záměrů přímo v rámci regulativů návrhu MPP. Článek 167 není vnitřně rozporný, ale naopak naplňuje základní právní principy a zajišťuje kontinuitu regulace v území. Zpochybnění dvojkolejnosti nemá opodstatnění, neboť článek 167 návrhu MPP nevytváří paralelní systém regulace, ale pouze stanoví přechodné pravidlo pro aplikaci územně plánovací dokumentace v čase.

Článek 167 návrhu MPP upravuje aplikaci stávající a nové regulace jednoznačně jak (i) z hlediska věcného (rozsah záměrů, na které se stávající regulace uplatní i po účinnosti MPP), tak současně (ii) z hlediska časového (jak se předmětné pravidlo uplatní v čase). Z hlediska věcného rozsahu je pravidlo přitom formulováno tak, že se ÚP SÚ aplikuje v řízeních podle stavebního zákona a NSZ u těch záměrů, u nichž byla tato řízení zahájena před účinností MPP a ke dni účinnosti tato řízení ještě nebyla dokončena. Z časového hlediska (jak ustanovení platí v čase) je regulativ obsažený v článku 167 návrhu MPP opět jasně a transparentně nastaven tak, že klíčovým okamžikem je nabytí účinnosti MPP. Pokud je povolovací řízení zahájeno až po účinnosti MPP, aplikuje se v plném rozsahu MPP.

Vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání návrhu MPP pořizovatelem tak, že požadavku podatele nebude vyhověno, je v souladu s relevantní rozhodovací praxí správních soudů a metodickým výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR. V konkrétním povolovacím řízení bude daný záměr posuzován vždy výhradně dle regulativů buď ÚP SÚ nebo MPP v závislosti na tom, (i) zda bylo předmětné povolovací řízení konkrétního záměru zahájeno před účinností MPP a současně nebylo za účinnosti MPP dokončeno, nebo (ii) zda bylo zahájeno až po účinnosti MPP, a nepředstavuje tak nedokončené řízení ve smyslu odstavce 1 nebo 2 předmětného článku. V druhém případě se plně uplatní regulativy dle MPP. Dále podrobněji viz příloha P.224 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Návrh Metropolitního plánu byl projednáván ve všech zákonem předepsaných fázích, včetně společného jednání, veřejného projednání a následného opakovaného veřejného projednání po podstatné úpravě návrhu. Ve stanovených lhůtách bylo možné uplatnit námítky a připomínky, o čemž byla veřejnost informována v souladu se zákonem. Upravený návrh byl při opakovaném veřejném projednání projednáván v rozsahu provedených změn v souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona a v tomto rozsahu bylo možné uplatnit námítky a připomínky. Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem současně usiloval o to, aby byl proces co nejotevřenější a co nejvíc přístupný veřejnosti. Vedle zákonem stanovených kroků byly proto organizovány informační a konzultační akce a představeny nástroje umožňující snadné podávání námitek a připomínek (připomínkovací aplikace). Cílem bylo vytvořit dostatečný prostor pro aktivní účast veřejnosti, poskytnout srozumitelné informace a umožnit každému, kdo měl zájem, aby se do projednávání návrhu Metropolitního plánu zapojil. Dále podrobněji viz příloha P.211 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Mediální výstupy a "komunikační zkratky" představitelů samosprávy nelze v žádném případě považovat za oficiální součást procesu a projednávané dokumentace. Je zřejmé a není nikterak problematické, že reprezentace samosprávy hl. m. Prahy má politický názor a ze svého pohledu poskytuje určitá doporučení či zhodnocení vlastního pohledu na priority rozvoje města. Z pohledu zákona je podstatné, že pořizovatel včas a srozumitelně poskytl jasné informace ohledně procesu pořizování MPP a možností, jak se v souladu se zákonem zapojit do opakovaného veřejného projednání, a to prostřednictvím veřejné vyhlášky o konání opakovaného veřejného projednání návrhu MPP, zveřejněné na úřední desce hl. m. Prahy i městských částí v souladu s § 52 stavebního zákona. Pořizovatelem rovněž zveřejnil podrobné informace na svých internetových stránkách a soustavně jednoznačně komunikoval

zákonem stanovená pravidla možností, jak se zapojit do projednání MPP.

S ohledem na vysoký počet obdržených podání v opakovaném veřejném projednání a jejich obsah nelze obecně shledat, že by mediální výstupy v době zveřejnění návrhu MPP a při jeho opakovaném veřejném projednání byly zavádějící, či jakkoli veřejnost odrazovaly od participace.

MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6).

Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Veškeré stanovené obsahové náležitosti MPP jako opatření obecné povahy podle pořizovatele splňuje, je dostatečně přehledný a srozumitelný.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce. Dále podrobněji viz příloha P.149 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě vyjádření podatelů, kteří ve veřejném projednání zpochybnili zákonnost a soulad návrhu MPP s právními předpisy, byla provedena komplexní revize celého návrhu a na základě tohoto prověření byly vybrané pasáže návrhu MPP přepracovány z důvodu větší jednoznačnosti a právní stability.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce a je esenciální součástí práva obce na samosprávu garantovaným v čl. 100 Ústavy České republiky. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného i opakovaného veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovené lhůtě proti návrhu

územního plánu uplatněny požadavky dotčených osob, připomínky všech a stanoviska dotčených orgánů. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování MPP dodržena. Každý se mohl v průběhu pořizování MPP k návrhu MPP v určených fázích vyjádřit a uplatnit k němu své požadavky. Proces pořízení MPP proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. V průběhu pořizování byla nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3035421

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 559

Podatel | **Bytové družstvo Vavřenova 1141**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVYR9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2eh896bg

Lokalita | 563, 557, 915

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 16

Název | Doplnění čtverců výškové regulace

Vyjádření

Nesouhlasíme s doplněním čtverců výškové regulace.

V návrhu Metropolitního plánu se nejprve v rámci společného jednání v místě plánovaného záměru u obchodního domu VIVO Hostivař nacházela T/R plocha o rozloze 1,4 ha nad kterou byly vymezeny čtverce výškové regulace 4 a 6. Následně v rámci veřejného projednání byla v daném místě představena nová T/R plocha, která byla zvětšena na úkor nezastavitelného území na celkovou výměru 3,1 ha byly zde vymezeny čtverce výškové regulace, kdy došlo k prohození čtverců 4 a 6 u ulice Práčská.

Na základě výše uvedeného požadujeme vypuštění všech změn provedených mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním, kde se nejedná pouze o drobné úpravy a nesrovnalosti, ale jsou jimi zanášeny do území v mezičase zjištěné nebo developery plánované nové záměry dopracované mimo proces projednání. Podpůrným důvodem je i odkaz na nově doplněný článek 167 mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním, jehož cílem má být zajištění kontinuity rozhodování u záměrů, které jsou v souladu se současně platným územním plánem.

Odůvodnění

Jelikož konkrétní změny v návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání v podstatě postrádají odůvodnění, je fakticky nemožné se vyjádřit k podnětům a důvodům, které měly být podkladem pro úpravu návrhu mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

Jak má takové odůvodnění provedených změn vypadat bylo stanoveno Nejvyšším správním soudem v rozsudku č.j. 2 As 295/2015-83 (ze dne 24. 3. 2016), kde soud vyložil požadavky na

odůvodnění opatření obecné povahy (OOP) podle § 172 správního řádu.

Odůvodnění opatření obecné povahy musí být srozumitelné, přezkoumatelné a konkrétní. Správní orgán je povinen uvést úvahy, které ho vedly k přijetí konkrétní regulace, a to tak, aby z něj bylo zřejmé, proč zvolil právě takové řešení, jaké veřejné zájmy sledoval a jak se vypořádal s připomínkami a námitkami dotčených osob. „Odůvodnění opatření obecné povahy nemůže být pouze formální. Musí obsahovat vysvětlení, proč správní orgán považoval přijaté řešení za nejvhodnější, jaké veřejné a soukromé zájmy zvažoval a proč dal přednost jednomu z nich. Odůvodnění nesmí být pouhou rekapitulací průběhu řízení nebo opisem námitek účastníků, ale musí obsahovat vlastní úvahy správního orgánu.“

Odůvodnění změn je tedy zcela nedostatečné a tím je i celé opatření obecné povahy, kterým je návrh Metropolitního plánu vydáván nepřezkoumatelné, tedy nezákonné.

V návrhu Metropolitního plánu se nejprve v rámci společného jednání v místě plánovaného záměru u obchodního domu VIVO Hostivař nacházela T/R plocha o rozloze 1,4 ha nad kterou byly vymezeny čtverce výškové regulace 4 a 6. Následně v rámci veřejného projednání byla v daném místě představena nová T/R plocha, která byla zvětšena na úkor nezastavitelného území na celkovou výměru 3,1 ha byly zde vymezeny čtverce výškové regulace, kdy došlo k prohození čtverců 4 a 6 u ulice Práčská. S tímto rozšířením transformační plochy na úkor nezastavěného území veřejnost nesouhlasila. Následně je v tomto území v návrhu pro opakované veřejné projednání představována T/R ve stejné rozloze, jako tomu bylo v rámci veřejného projednání objevily další navýšení kapacit v území formou navýšení čtverců výškové regulace ze 4 na 6. Již dříve bylo neakceptovatelné rozšíření T/R plochy. S tímto dalším navýšením kapacit zásadně nesouhlasíme.

Oproti původnímu návrhu Metropolitního plánu, který byl projednán v rámci společného jednání, byly v daném místě kapacity navýšeny více než dvojnásobně. Avšak v daném místě se neudála žádná veřejně prospěšná změna, která by měla za důsledek zvyšování kvality života v dané lokalitě. Vymezení občanské vybavenosti o rozloze 1500 m² nelze brát jako adekvátní kompenzaci navýšení zastavitelné plochy o 1,5 ha. Dochází tak k dalšímu navyšování počtu obyvatel bez adekvátního kompenzování navyšování veřejné infrastruktury.

Pokud tedy není základní síť veřejné vybavenosti vyjádřena v grafické části, jak Metropolitní plán tvrdí,

Koncepce veřejné vybavenosti je vyjádřena v grafické části Z 02 a Z 03.

je nutně Metropolitní plán v rozporu sám ze sebou. Požadujeme nutnou revizi vymezení veřejné vybavenosti a její skutečné navržení na základě využití metodických příruček, např. Ministerstva pro místní rozvoj (Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury; Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch), nebo jiného takového odborného

dokumentu, který by obhájil samotný návrh. Toto je jedním ze základní požadavků, které jsou na zpracovatele kladeny. Není-li možné toto prokázat, není možné fakticky ani rozporovat tvrzení připomínkových, které se zakládá na vlastní letité zkušenosti. Dle této zkušenosti je jediným cílem pořízení tohoto plánu navýšení zisků některých zájmových skupin. Tyto pouze finančními zisky vedené zásahy následně vedou k poklesu kvality života obyvatel sídliště, což je v rozporu s tvrzením v článku 34.

Požadujeme přepracování návrhu Metropolitního plánu s ohledem na výše řešené, kde bude prokázáno, že stabilizovaná či navrhovaná síť základní vybavenosti je dostačující. Toto nyní není možné na základě zveřejněného posoudit, návrh je tak nepřezkoumatelný.

Celým dokumentem návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání se prolíná správní úvaha, že místní samospráva by měla v rámci procesu pořizování územního plánu a následného vypořádávání připomínek větší pravomoce a rozhodovací práva než všichni ostatní, a že je tomu tak správně. Navíc by jí mělo být dovoleno činit i rozhodnutí, která nevyplývají přímo z podaných připomínek v rámci projednání návrhu. Tato teze je opakována velmi často, občas je možné ji postřehnout z mediálního prostoru nebo ve vyjádřeních náměstka Petra Hlaváčka, ředitele IPR Praha Ondřeje Boháče nebo ředitele odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy Filipa Foglara, tedy s ohledem na historii jmenovaných stále jednoho a toho samého názoru pouze jinými ústy. Avšak to, že je něco opakováno velmi nahlas a velmi často, z tvrzeného pravdu neudělá. Je nutné říci, že disciplína územního plánování je disciplínou složitou a pro širší veřejnost velmi těžko uchopitelnou. Proto mohou být následně médií přejímány teze jedné zviditelněné zájmové skupiny a tím být vytvářen dojem o jedné jasné pravdě, i když reálně to může vlastně celé být i trochu jinak.

Například většina zpracovávaných do území "plánovaných" záměrů, které nejsou v souladu se současným územním plánem, nebyla veřejnosti v rámci projednání nikdy představena. Odvolávání se na prohlášení, že se městská část s developerem a určeným zastupitelem se dohodla, je nepřijatelné. Tato správní úvaha je zcela chybná a je v rozporu nejenom se stavebním zákonem, správním řádem, ale i Ústavou.

Volby nerozhodují o tom, jak bude bez dalšího naloženo s majetkem občanů, ale pouze dává možnost volené samosprávě činit některé úkony. Nemůže však nikdy nahradit procesy, které jsou občanům zaručeny jinými právními předpisy. Stavební zákon jasně hovoří o tom, kdo a kdy může připomínkovat. Jsou jasně stanovené termíny pro podání připomínek a je zcela jasně řečeno jak a kdy je možné se vyjadřovat a že k stanoviskům, připomínkám a námítkám, které jsou podány po tomto termínu, se nepřihlíží. Tímto má být zajištěna spravedlnost, transparentnost a čitelnost prováděných změn.

Zmíněná správní úvaha není nikde řádně odůvodněna, je pouze tvrzena a je na ni odvoláváno. Z důvodu tohoto nedostatku jsou tak změny provedené mezi veřejným projednáním a opakovaným

veřejným projednáním nepřezkoumatelné, což zakládá nezákonnost a případný důvod pro následné zrušení soudem.

Volby často mohou rozhodnout občané jiné části městské části, kteří se o zasaženou lokalitu nezajímají. Občané dané lokality by pak následně podle tohoto výkladu měli strpět domluvy místní samosprávy s developery, které nejsou však ani činěny na základě rozhodnutí Zastupitelstev městských částí, ale pouze pár vybraných zástupců. Opět se tedy jedná o netransparentní proces a překročení daných pravomocí, které jsou městským částem zákonem dány. Pokud městská část rozhoduje ve věcech územního plánování, je tato pravomoc svěřena pouze Zastupitelstvu.

Z návrhu není možné dovodit, jelikož zcela chybí odůvodnění konkrétních zapracovaných změn, na základě jakých, a zda vůbec, připomínek k této změně došlo. Zákon hovoří zcela jasně o tom, kdy a na základě čeho je možné dělat úpravy po projednáních územně plánovací dokumentace.

§ 50

Na základě schváleného zadání územního plánu nebo schválených pokynů pro zpracování návrhu územního plánu pořizovatel pořídí pro obec zpracování návrhu územního plánu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává. Náležitosti obsahu vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v rozsahu § 19 odst. 2 stanoví prováděcí právní předpis.

§ 51

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání návrhu územního plánu a zajistí řešení případných rozporů (§ 4 odst. 8); na základě vyhodnocení výsledků projednání, výsledku řešení rozporů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, zajistí upravení návrhu.

Pokud návrh územního plánu obsahuje varianty řešení, předloží pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání, výsledku řešení rozporů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, zastupitelstvu obce ke schválení návrh výběru nejvhodnější varianty, který může obsahovat i podmínky k její úpravě. V rozsahu, v jakém se tyto podmínky odchylují od zadání územního plánu, jsou jeho změnou. Zastupitelstvo obce je při schvalování vázáno stanovisky dotčených orgánů nebo výsledkem řešení rozporů. Dojde-li pořizovatel na základě výsledků projednání k závěru, že je potřebné pořídit nový návrh územního plánu, zpracuje ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh pokynů pro jeho zpracování. K návrhu pokynů si pořizovatel vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Návrh pokynů pro zpracování návrhu územního plánu předloží pořizovatel spolu se zdůvodněním zastupitelstvu obce ke schválení. V rozsahu, v jakém

se tyto pokyny odchylují od zadání územního plánu, jsou jeho změnou.

§ 52

Upravený a posouzený návrh územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, a oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou. Veřejné projednání²¹⁾ návrhu a vyhodnocení se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení. K veřejnému projednání pořizovatel přizve jednotlivě obec, pro kterou je územní plán pořizován, dotčené orgány, krajský úřad, újezdni úřad sousedícího vojenského újezdu a sousední obce, a to nejméně 30 dnů předem.

Námítky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Námítky k prvkům náležejícím regulačnímu plánu mohou uplatnit i osoby uvedené v § 85 odst. 2.

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle odstavce 2 námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatní ve stejné lhůtě stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50) změněny. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny.

Ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při schválení politiky územního rozvoje nebo při vydání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíží.

§ 53

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání, zpracuje s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu. Návrhy doručí dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzve je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Pokud dotčený orgán nebo krajský úřad jako nadřízený orgán neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí. Pokud je to nezbytné, pořizovatel zajistí pro obec úpravu návrhu územního plánu v souladu s výsledky projednání.

Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu, pořizovatel si vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52.

Je-li na základě projednání nutné návrh územního plánu přepracovat, postupuje se obdobně podle § 51 odst. 3.

Ze znění textu je patrné, že vznik návrhu územního plánu je iteračním procesem. Pořizovatel vždy pro projednání připraví návrh, který v určitém jasně stanoveném čase podrobí přezkoumání dotčených orgánů a všech ostatních. Na základě projednání a pouze na základě projednání je možné dělat v návrhu změny, které jsou jasně spojeny se stanovisky, připomínkami a případně námitkami, které byly v termínu doručeny. Toto je v zákoně zakotveno větou “K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží”. Důvodem je zaručení spravedlivého a rovného přístupu všem zúčastněným. Projednání územního plánu není pouze pro privilegované. Hierarchie je naprosto zřejmá. Stanoviska, která jsou vyjádřením ochrany veřejných zájmů hájených jinými zákony skrze dotčené orgány, jsou nepřekročitelná. Ta musejí být dohodnuta nebo zapracována, jinak není možné územní plán vydat. Všichni ostatní jsou následně stavěni naroveň. Podsouváný výklad o důležitější pozici názoru městské části než všech ostatních se nezakládá na právním základě. Stejným způsobem je koncipováno celé odůvodnění tohoto nezákonného zásahu do procesu pořizování územního plánu ohledně zapracování běžících žádostí o územních rozhodnutí. Správní úvaha pořizovatele ve spolupráci s určeným zastupitelem, kdy je toto možné a kdy ne, postrádá v rámci zveřejněného dokumentu k zapracovávaným záměrům konkrétní odůvodnění, je tak z důvodu faktické nepřezkoumatelnosti v rozporu s právními předpisy.

Žádné doplňující informace se nepodařilo zjistit ani na základě žádosti podle zákona o svobodném přístupu k informacím, kterou podatel zaslal v rámci přípravy na opakované veřejné projednání v předstihu jako reakci na oznámení termínu projednání v médiích, kdy se snažil získat pokyny k úpravě návrhu mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. Této žádosti však nebylo vyhověno. Důvody pro nevyhovění žádosti byly pořizovatelem uvedeny tyto.

c. Poskytnutí pokynů k úpravě návrhu Metropolitního plánu není právními předpisy výslovně předvídáno. Jak byl návrh Metropolitního plánu na základě výsledků veřejného projednání upraven je možné seznat z návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání, který byl zveřejněn dne 20. 10. 2025. Více informací k opakovanému veřejnému projednání Metropolitního plánu naleznete zde: <https://praha.eu/metropolitni-plan>.

d. Požadovanou informaci o konkrétních pokynech pořizovatele zpracovateli navíc nemůže UZR MHMP žadateli poskytnout, jelikož by jej tím nepřipustně zvýhodnil vůči jiným adresátům Metropolitního plánu – „účastníkům řízení“, a porušil tak jejich procesní rovnost (ve smyslu § 52 SZ 2006). Rozsah informací, které jsou v rámci projednání Metropolitního plánu zveřejněny, je stanoven StavZ 2006. Stejně tak ze StavZ vyplývá doba, po kterou má kdokoliv možnost se s návrhem seznámit a uplatnit k němu své námitky či připomínky. Jiní

účastníci řízení o Metropolitním plánu, kteří žádost o informace dle InfZ nepodali, by tento rozsah, který doplňuje informace k návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání, neměli. Naopak, jak bylo již uvedeno, SZ 2006 stanovuje jasný rozsah Metropolitního plánu či jeho příloh a podkladů, který veřejnost, resp. všichni účastníci řízení o územním plánu získají. UZR MHMP má tudíž navíc za to, že by poskytnutí požadované informace bylo vůči ostatním účastníkům řízení o Metropolitním plánu diskriminační. K tvrzenému je možné sdělit pouze to, že zcela účelově je žadateli odepíráno to, na co má ze zákona nárok.

První teze, že zákon nepředpokládá vytvoření pokynů pro zpracovatele k úpravě návrhu, je tvrzena zcela účelově. S logiky věci je jasné, že takovýto oficiální krok musí být proveden, jelikož se jedná o zadání k úpravám po projednání. Jedná se tedy o nepravdu. Zároveň v rámci zpracovaného návrhu Metropolitního plánu odůvodnění navýšení těchto čtverců výškové regulace zcela chybí, tedy v návrhu Metropolitního plánu lze dohledat pouze změnu, ale ne důvody pro její pořízení.

Druhá teze, že žadatel by byl případným poskytnutím těchto pokynů zvýhodněn oproti ostatním připomínkujícím, je opět nepravdivá, jelikož odpovědi dle zákona o svobodném přístupu k informacím se zveřejňují na úřední desce, kde jsou následně každému k dispozici. S ohledem na stanovení nezákonně krátké lhůty pro projednání návrhu pro opakované veřejné projednání žadatel nevyužil svého práva na odvolání vůči tomuto rozhodnutí, jelikož by jej i přes své zákonné právo neobdržel včas. Pořizovatel tímto přístupem pouze potvrdil obavy připomínkujícího, že pokyn nevzešel na základě projednání, ale na základě neveřejných dohod až po projednání. Připomínkují se tak důvodně domnívá, že k doplnění čtverců výškové regulace a převymezení rozsahu lokalit nedošlo na základě projednání, jak to stanoví stavební zákon, ale na základě nějakých jednání modifikujících návrh až po termínu pro podávání připomínek, a je tedy nezákonné.

Na základě výše uvedeného požadujeme vypuštění všech změn provedených mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním, kde se nejedná pouze o drobné úpravy a nesrovnalosti, ale jsou jimi zanášeny do území v mezičase zjištěné nebo developery plánované nové záměry dopracované mimo proces projednání. Podpůrným důvodem je i odkaz na nově doplněný článek 167 mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním, jehož cílem má být zajištění kontinuity rozhodování u záměrů, které jsou v souladu se současně platným územním plánem.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Rozvojová plocha odpovídá změně dosavadního ÚP SÚ Z2896, která zde vymezuje plochy SV a OB s kódem míry využití ploch E. Výšková regulace odpovídá této změně.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax odpovídají změně ÚP SÚ, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96.

Výšková regulace byla prověřena s ohledem na širší vztahy v okolí, s ohledem na okolní zástavbu a stávající urbanistické vazby a nebyla shledána jako neadekvátní, ale jako vhodné doplnění zástavby. Výšková regulace je nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP. Jedná se o rozmezí podlažnosti 4 až 6 (6 RNP) a 2 až 4 (4RNP) nadzemních podlaží, kdy návrh MPP stanovuje maximum realizovatelných plnohodnotných podlaží.

Návrh byl vyhodnocen bilančními modely z hlediska dopravní zátěže, zátěže technické infrastruktury, občanské vybavenosti (viz kapitola 9 odůvodnění, k čl. 164). V bilančním modelu občanské vybavenosti je zohledněn i demografický vývoj (model kalkuluje situaci, kdy populačně nejsilnější ročníky obsazují školy). Metropolitní plán vymezuje ve zmíněném území řadu ploch pro občanskou vybavenost (např. 800/575/2312 v lokalitě Sídliště Petrovice, 5 % z plochy 411/188/2365 v lokalitě K Měcholupům, 800/564/2055 v lokalitě Sídliště Hornoměcholupská). Dále lze v souladu s Metropolitním plánem občanskou vybavenost umisťovat ve všech stavebních blocích v lokalitách s obytným využitím (pakliže splní ostatní regulativy, např. výšku, nebo to naopak některý regulativ nevylučuje, např. park ve volné zástavbě nebo konkrétní prvek infrastruktury).

Veřejná vybavenost byla prověřena a transformační ploše byla vymezena občanská vybavenost bodem, která umisťuje občanskou vybavenost o minimální rozloze 1500 m².

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného

podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Smyslem přechodného ustanovení je především odstranit nebo alespoň zmírnit negativní důsledky, které by mohly při střetu dosavadní a nové regulace v územně plánovací dokumentaci vzniknout. Při rozhodování o způsobu řešení střetu dosavadní a nové územní regulace je třeba vycházet zejména z ústavních principů rovnosti v právech a současně ochrany oprávněné důvěry občana v právo.

Článek 167 návrhu MPP obsahuje jasně a transparentně formulované hmotněprávní pravidlo, které stanovuje podmínky přípustnosti vybraných záměrů přímo v rámci regulativů návrhu MPP. Článek 167 není vnitřně rozporný, ale naopak naplňuje základní právní principy a zajišťuje kontinuitu regulace v území. Zpochybnění dvojkoľejnosti nemá opodstatnění, neboť článek 167 návrhu MPP nevytváří paralelní systém regulace, ale pouze stanoví přechodné pravidlo pro aplikaci územně plánovací dokumentace v čase.

Článek 167 návrhu MPP upravuje aplikaci stávající a nové regulace jednoznačně jak (i) z hlediska věcného (rozsah záměrů, na které se stávající regulace uplatní i po účinnosti MPP), tak současně (ii) z hlediska časového (jak se předmětné pravidlo uplatní v čase). Z hlediska věcného rozsahu je pravidlo přitom formulováno tak, že se ÚP SÚ aplikuje v řízeních podle stavebního zákona a NSZ u těch záměrů, u nichž byla tato řízení zahájena před účinností MPP a ke

dni účinnosti tato řízení ještě nebyla dokončena. Z časového hlediska (jak ustanovení platí v čase) je regulativ obsažený v článku 167 návrhu MPP opět jasně a transparentně nastaven tak, že klíčovým okamžikem je nabytí účinnosti MPP. Pokud je povolovací řízení zahájeno až po účinnosti MPP, aplikuje se v plném rozsahu MPP.

Vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání návrhu MPP pořizovatelem tak, že požadavku podatele nebude vyhověno, je v souladu s relevantní rozhodovací praxí správních soudů a metodickým výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

V konkrétním povolovacím řízení bude daný záměr posuzován vždy výhradně dle regulativů buď ÚP SÚ nebo MPP v závislosti na tom, (i) zda bylo předmětné povolovací řízení konkrétního záměru zahájeno před účinností MPP a současně nebylo za účinnosti MPP dokončeno, nebo (ii) zda bylo zahájeno až po účinnosti MPP, a nepředstavuje tak nedokončené řízení ve smyslu odstavce 1 nebo 2 předmětného článku. V druhém případě se plně uplatní regulativy dle MPP. Dále podrobněji viz příloha P.224 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně údajného nedostatku veřejné vybavenosti byly prověřeny již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Rozsah vymezené veřejné vybavenosti byl aktualizován na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, požadavků městských částí a dalších připomínkových a námítkových, a také v souvislosti s podrobnějšími analytickými nástroji IPR Praha (Modely rozvoje čtvrtí, Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti). Vymezení ploch veřejné vybavenosti bylo komplexně prověřeno a upraveno, byla revidována celá vrstva v rozsahu území HMP, a to včetně zohlednění právní kontinuity a právního stavu v ÚP SÚ, jakož i pořizovaných změn ÚP SÚ a relevantních územních a podkladových studií. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.112 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

K naplnění koncepce veřejné infrastruktury Metropolitní plán využívá sadu nástrojů: Vymezení plochou, vymezení bodem, vymezení parametrickou regulací, vymezení pomocí celé lokality (pro rozsáhlé areály). Tyto nástroje jsou aplikovány na základě potřebného rozsahu, typu vybavenosti a stavu prověřování území. Pro zhodnocení dostatku kapacity pro vybavenost je nezbytné uvažovat a bilancovat tyto nástroje dohromady, neboť se jedná o ucelený systém.

Bylo opětovně prověřeno, že Metropolitní plán vymezuje dostatek ploch pro vznik nové občanské vybavenosti i pro ochranu té stávající, byla provedena celková bilance i analýza jednotlivých sektorů. Toto prověření je k dispozici v kapitole č. 9 textové části odůvodnění (k článku 164 Vyhodnocování Metropolitního plánu; Bilance občanské vybavenosti).

Nad rámec explicitně vymezených ploch návrh MPP vytváří nastavení takových podmínek, které usnadňují možnost budování veřejné vybavenosti v celém zastavitelném území (možnost umísťování veřejné vybavenosti ve všech obytných a produkčních plochách).

Regulativním vymezením vybavenosti v územním plánu však nelze garantovat všechny podmínky k její realizaci. Návrh MPP proto nad rámec pasivních nástrojů vytváří předpoklady pro nástroje iniciace, kterým jsou plánovací smlouvy, které se na základě vyhodnocení stávající praxe ukazují jako efektivní nástroj pro zajištění veřejné vybavenosti.

Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Návrh Metropolitního plánu byl projednáván ve všech zákonem předepsaných fázích, včetně společného jednání, veřejného projednání a následného opakovaného veřejného projednání po podstatné úpravě návrhu. Ve stanovených lhůtách bylo možné uplatnit námítky a připomínky, o čemž byla veřejnost informována v souladu se zákonem. Upravený návrh byl při opakovaném veřejném projednání projednáván v rozsahu provedených změn v souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona a v tomto rozsahu bylo možné uplatnit námítky a připomínky. Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem současně usiloval o to, aby byl proces co nejotevřenější a co nejvíc přístupný veřejnosti. Vedle zákonem stanovených kroků byly proto organizovány informační a konzultační akce a představeny nástroje umožňující snadné podávání námitek a připomínek (připomínkovací aplikace). Cílem bylo vytvořit dostatečný prostor pro aktivní účast veřejnosti, poskytnout srozumitelné informace a umožnit každému, kdo měl zájem, aby se do projednávání návrhu Metropolitního plánu zapojil. Dále podrobněji viz příloha P.211 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Mediální výstupy a "komunikační zkratky" představitelů samosprávy nelze v žádném případě považovat za oficiální součást procesu a projednávání dokumentace. Je zřejmé a není nikterak problematické, že reprezentace samosprávy hl. m. Prahy má politický názor a ze svého pohledu poskytuje určitá doporučení či zhodnocení vlastního pohledu na priority rozvoje města. Z pohledu zákona je podstatné, že pořizovatel včas a srozumitelně poskytl jasné informace ohledně procesu pořizování MPP a možností, jak se v souladu se zákonem zapojit do opakovaného veřejného projednání, a to prostřednictvím veřejné vyhlášky o konání opakovaného veřejného projednání návrhu MPP, zveřejněné na úřední desce hl. m.

Prahy i městských částí v souladu s § 52 stavebního zákona. Pořizovatelem rovněž zveřejnil podrobné informace na svých internetových stránkách a soustavně jednoznačně komunikoval zákonem stanovená pravidla možnosti, jak se zapojit do projednání MPP.

S ohledem na vysoký počet obdržených podání v opakovaném veřejném projednání a jejich obsah nelze obecně shledat, že by mediální výstupy v době zveřejnění návrhu MPP a při jeho opakovaném veřejném projednání byly zavádějící, či jakkoli veřejnost odrazovaly od participace.

MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6).

Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Veškeré stanovené obsahové náležitosti MPP jako opatření obecné povahy podle pořizovatele splňuje, je dostatečně přehledný a srozumitelný.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce. Dále podrobněji viz příloha P.149 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě vyjádření podatelů, kteří ve veřejném projednání zpochybnili zákonnost a soulad návrhu MPP s právními předpisy, byla provedena komplexní revize celého návrhu a na základě tohoto prověření byly vybrané pasáže návrhu MPP přepracovány z důvodu větší jednoznačnosti a právní stability.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce a je esenciální součástí práva obce na samosprávu garantovaným v čl. 100 Ústavy České republiky. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je

třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného i opakovaného veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovené lhůtě proti návrhu územního plánu uplatněny požadavky dotčených osob, připomínky všech a stanoviska dotčených orgánů. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování MPP dodržena. Každý se mohl v průběhu pořizování MPP k návrhu MPP v určených fázích vyjádřit a uplatnit k němu své požadavky. Proces pořízení MPP proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. V průběhu pořizování byla nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035422

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 559

Podatel | **Bytové družstvo Vavřenova 1141**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVYR9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2eh896bg

Lokalita | 141

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 17

Název | Doplnění čtverců výškové regulace

Vyjádření

Nesouhlasíme s doplněním čtverců výškové regulace.

V návrhu Metropolitního plánu se nejprve v rámci společného jednání v místě na křižovatce ulic Švehlova a Pražská nacházela T/R plocha nad kterou byly vymezeny čtverce výškové regulace 4. Následně v rámci veřejného projednání byla v daném místě tato plocha potvrzena. V rámci návrhu pro opakované veřejné projednání se zde objevilo navýšení kapacit v území formou navýšení čtverců výškové regulace ze 4 na 6.

Na základě výše uvedeného požadujeme vypuštění všech změn provedených mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním, kde se nejedná pouze o drobné úpravy a nesrovnalosti, ale jsou jimi zanášeny do území v mezičase zjištěné nebo developery plánované nové záměry dopracované mimo proces projednání. Podpůrným důvodem je i odkaz na nově doplněný článek 167 mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním, jehož cílem má být zajištění kontinuity rozhodování u záměrů, které jsou v souladu se současně platným územním plánem.

Odůvodnění

Jelikož konkrétní změny v návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání v podstatě postrádají odůvodnění, je fakticky nemožné se vyjádřit k podnětům a důvodům, které měly být podkladem pro úpravu návrhu mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

Jak má takové odůvodnění provedených změn vypadat bylo stanoveno Nejvyšším správním soudem v rozsudku č.j. 2 As 295/2015-83 (ze dne 24. 3. 2016), kde soud vyložil požadavky na

odůvodnění opatření obecné povahy (OOP) podle § 172 správního řádu.

Odůvodnění opatření obecné povahy musí být srozumitelné, přezkoumatelné a konkrétní. Správní orgán je povinen uvést úvahy, které ho vedly k přijetí konkrétní regulace, a to tak, aby z něj bylo zřejmé, proč zvolil právě takové řešení, jaké veřejné zájmy sledoval a jak se vypořádal s připomínkami a námitkami dotčených osob. „Odůvodnění opatření obecné povahy nemůže být pouze formální. Musí obsahovat vysvětlení, proč správní orgán považoval přijaté řešení za nejvhodnější, jaké veřejné a soukromé zájmy zvažoval a proč dal přednost jednomu z nich. Odůvodnění nesmí být pouhou rekapitulací průběhu řízení nebo opisem námitek účastníků, ale musí obsahovat vlastní úvahy správního orgánu.“

Odůvodnění změn je tedy zcela nedostatečné a tím je i celé opatření obecné povahy, kterým je návrh Metropolitního plánu vydáván nepřezkoumatelné, tedy nezákonné.

V návrhu Metropolitního plánu se nejprve v rámci společného jednání v místě na křižovatce ulic Švehlova a Pražská nacházela T/R plocha nad kterou byly vymezeny čtverce výškové regulace 4. Následně v rámci veřejného projednání byla v daném místě tato plocha potvrzena. V rámci návrhu pro opakované veřejné projednání se zde objevilo navýšení kapacit v území formou navýšení čtverců výškové regulace ze 4 na 6. S tímto dalším navýšením kapacit zásadně nesouhlasíme.

Oproti původnímu návrhu Metropolitního plánu, který byl projednán v rámci společného jednání, byly v daném místě kapacity navýšeny o třetinu. Avšak v daném místě se neudála žádná veřejně prospěšná změna, která by měla za důsledek zvyšování kvality života v dané lokalitě. Dochází tak k dalšímu navyšování počtu obyvatel bez adekvátního kompenzování navyšování veřejné infrastruktury. Pokud tedy není základní síť veřejné vybavenosti vyjádřena v grafické části, jak Metropolitní plán tvrdí, Koncepce veřejné vybavenosti je vyjádřena v grafické části Z 02 a Z 03.

je nutně Metropolitní plán v rozporu sám ze sebou. Požadujeme nutnou revizi vymezení veřejné vybavenosti a její skutečné navržení na základě využití metodických příruček, např. Ministerstva pro místní rozvoj (Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury; Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch), nebo jiného takového odborného dokumentu, který by obhájil samotný návrh. Toto je jedním ze základních požadavků, které jsou na zpracovatele kladeny. Není-li možné toto prokázat, není možné fakticky ani rozporovat tvrzení připomínkujících, které se zakládá na vlastní letité zkušenosti. Dle této zkušenosti je jediným cílem pořízení tohoto plánu navýšení zisků některých zájmových skupin. Tyto pouze finančními zisky vedené zásahy následně vedou k poklesu kvality života obyvatel sídliště, což je v rozporu s tvrzením v článku 34.

Požadujeme přepracování návrhu Metropolitního plánu s ohledem na výše řešené, kde bude prokázáno, že stabilizovaná či navrhovaná síť

základní vybavenosti je dostačující. Toto nyní není možné na základě zveřejněného posoudit, návrh je tak nepřezkoumatelný.

Celým dokumentem návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání se prolíná správní úvaha, že místní samospráva by měla v rámci procesu pořizování územního plánu a následného vypořádávání připomínek větší pravomoc a rozhodovací práva než všichni ostatní, a že je tomu tak správně. Navíc by jí mělo být dovoleno činit i rozhodnutí, která nevyplývají přímo z podaných připomínek v rámci projednání návrhu. Tato teze je opakována velmi často, občas je možné ji postřehnout z mediálního prostoru nebo ve vyjádřeních náměstka Petra Hlaváčka, ředitele IPR Praha Ondřeje Boháče nebo ředitele odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy Filipa Foglara, tedy s ohledem na historii jmenovaných stále jednoho a toho samého názoru pouze jinými ústy. Avšak to, že je něco opakováno velmi nahlas a velmi často, z tvrzeného pravdu neudělá. Je nutné říci, že disciplína územního plánování je disciplínou složitou a pro širší veřejnost velmi těžko uchopitelnou. Proto mohou být následně médii přejímány teze jedné zviditelněné zájmové skupiny a tím být vytvářen dojem o jedné jasné pravdě, i když reálně to může vlastně celé být i trochu jinak.

Například většina zapracovávaných do území "plánovaných" záměrů, které nejsou v souladu se současným územním plánem, nebyla veřejnosti v rámci projednání nikdy představena. Odvolávání se na prohlášení, že se městská část s developerem a určeným zastupitelem se dohodla, je nepřijatelné. Tato správní úvaha je zcela chybná a je v rozporu nejenom se stavebním zákonem, správním řádem, ale i Ústavou.

Volby nerozhodují o tom, jak bude bez dalšího naloženo s majetkem občanů, ale pouze dává možnost volené samosprávě činit některé úkony. Nemůže však nikdy nahradit procesy, které jsou občanům zaručeny jinými právními předpisy. Stavební zákon jasně hovoří o tom, kdo a kdy může připomínkovat. Jsou jasně stanovené termíny pro podání připomínek a je zcela jasně řečeno jak a kdy je možné se vyjadřovat a že k stanoviskům, připomínkám a námítkám, které jsou podány po tomto termínu, se nepřihlíží. Tímto má být zajištěna spravedlnost, transparentnost a čitelnost prováděných změn. Zmíněná správní úvaha není nikde řádně odůvodněna, je pouze tvrzena a je na ni odvoláváno. Z důvodu tohoto nedostatku jsou tak změny provedené mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním nepřezkoumatelné, což zakládá nezákonnost a případný důvod pro následné zrušení soudem.

Volby často mohou rozhodnout občané jiné části městské části, kteří se o zasaženou lokalitu nezajímají. Občané dané lokality by pak následně podle tohoto výkladu měli strpět domluvy místní samosprávy s developery, které nejsou však ani činěny na základě rozhodnutí Zastupitelstev městských částí, ale pouze pár vybraných zástupců. Opět se tedy jedná o netransparentní proces a překročení daných pravomocí, které jsou městským částem zákonem dány.

Pokud městská část rozhoduje ve věcech územního plánování, je tato pravomoc svěřena pouze Zastupitelstvu.

Z návrhu není možné dovodit, jelikož zcela chybí odůvodnění konkrétních zapracovaných změn, na základě jakých, a zda vůbec, připomínek k této změně došlo. Zákon hovoří zcela jasně o tom, kdy a na základě čeho je možné dělat úpravy po projednáních územně plánovací dokumentace.

§ 50

Na základě schváleného zadání územního plánu nebo schválených pokynů pro zpracování návrhu územního plánu pořizovatel pořídí pro obec zpracování návrhu územního plánu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává. Náležitosti obsahu vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v rozsahu § 19 odst. 2 stanoví prováděcí právní předpis.

§ 51

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání návrhu územního plánu a zajistí řešení případných rozporů (§ 4 odst. 8); na základě vyhodnocení výsledků projednání, výsledku řešení rozporů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, zajistí upravení návrhu.

Pokud návrh územního plánu obsahuje varianty řešení, předloží pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání, výsledku řešení rozporů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, zastupitelstvu obce ke schválení návrh výběru nejvhodnější varianty, který může obsahovat i podmínky k její úpravě. V rozsahu, v jakém se tyto podmínky odchylují od zadání územního plánu, jsou jeho změnou. Zastupitelstvo obce je při schvalování vázáno stanovisky dotčených orgánů nebo výsledkem řešení rozporů. Dojde-li pořizovatel na základě výsledků projednání k závěru, že je potřebné pořídit nový návrh územního plánu, zpracuje ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh pokynů pro jeho zpracování. K návrhu pokynů si pořizovatel vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Návrh pokynů pro zpracování návrhu územního plánu předloží pořizovatel spolu se zdůvodněním zastupitelstvu obce ke schválení. V rozsahu, v jakém se tyto pokyny odchylují od zadání územního plánu, jsou jeho změnou.

§ 52

Upravený a posouzený návrh územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, a oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou. Veřejné projednání²¹⁾ návrhu a vyhodnocení se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení. K veřejnému projednání pořizovatel přizve jednotlivě obec, pro kterou je územní plán pořizován, dotčené orgány, krajský

úřad, újezdni úřad sousedícího vojenského újezdu a sousední obce, a to nejméně 30 dnů předem.

Námítky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Námítky k prvkům náležejícím regulačnímu plánu mohou uplatnit i osoby uvedené v § 85 odst. 2.

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle odstavce 2 námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námítkou.

Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatní ve stejné lhůtě stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50) změněny. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námítkám se nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny.

Ke stanoviskům, námítkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při schválení politiky územního rozvoje nebo při vydání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíží.

§ 53

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání, zpracuje s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námítkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu. Návrhy doručí dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzve je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Pokud dotčený orgán nebo krajský úřad jako nadřízený orgán neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí. Pokud je to nezbytné, pořizovatel zajistí pro obec úpravu návrhu územního plánu v souladu s výsledky projednání.

Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu, pořizovatel si vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52.

Je-li na základě projednání nutné návrh územního plánu přepracovat, postupuje se obdobně podle § 51 odst. 3.

Ze znění textu je patrné, že vznik návrhu územního plánu je iteračním procesem. Pořizovatel vždy pro projednání připraví návrh, který v určitém jasně stanoveném čase podrobí přezkoumání dotčených orgánů a všech ostatních. Na základě projednání a pouze na základě projednání je možné dělat v návrhu změny, které jsou jasně spojeny se stanovisky, připomínkami a případně námítkami, které byly v termínu doručeny. Toto je v zákoně zakotveno větou "K později

uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží". Důvodem je zaručení spravedlivého a rovného přístup všem zúčastněným. Projednání územního plánu není pouze pro privilegované. Hierarchie je naprosto zřejmá. Stanoviska, která jsou vyjádřením ochrany veřejných zájmů hájených jinými zákony skrze dotčené orgány, jsou nepřekročitelná. Ta musejí být dohodnuta nebo zapracována, jinak není možné územní plán vydat. Všichni ostatní jsou následně stavěni naroveň. Podsouvání výklad o důležitější pozici názoru městské části než všech ostatních se nezakládá na právním základě. Stejným způsobem je koncipováno celé odůvodnění tohoto nezákonného zásahu do procesu pořizování územního plánu ohledně zapracování běžících žádostí o územních rozhodnutí. Správní úvaha pořizovatele ve spolupráci s určeným zastupitelem, kdy je toto možné a kdy ne, postrádá v rámci zveřejněného dokumentu k zapracovávaným záměrům konkrétní odůvodnění, je tak z důvodu faktické nepřezkoumatelnosti v rozporu s právními předpisy.

Žádné doplňující informace se nepodařilo zjistit ani na základě žádosti podle zákona o svobodném přístupu k informacím, kterou podatel zaslal v rámci přípravy na opakované veřejné projednání v předstihu jako reakci na oznámení termínu projednání v médiích, kdy se snažil získat pokyny k úpravě návrhu mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. Této žádosti však nebylo vyhověno. Důvody pro nevyhovění žádosti byly pořizovatelem uvedeny tyto.

d. Poskytnutí pokynů k úpravě návrhu Metropolitního plánu není právními předpisy výslovně předvídáno. Jak byl návrh Metropolitního plánu na základě výsledků veřejného projednání upraven je možné seznat z návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání, který byl zveřejněn dne 20. 10. 2025. Více informací k opakovanému veřejnému projednání Metropolitního plánu naleznete zde: <https://praha.eu/metropolitni-plan>.

e. Požadovanou informaci o konkrétních pokynech pořizovatele zpracovateli navíc nemůže UZR MHMP žadateli poskytnout, jelikož by jej tím nepřipustně zvýhodnil vůči jiným adresátům Metropolitního plánu – „účastníkům řízení“, a porušil tak jejich procesní rovnost (ve smyslu § 52 SZ 2006). Rozsah informací, které jsou v rámci projednání Metropolitního plánu zveřejněny, je stanoven StavZ 2006. Stejně tak ze StavZ vyplývá doba, po kterou má kdokoliv možnost se s návrhem seznámit a uplatnit k němu své námítky či připomínky. Jiní účastníci řízení o Metropolitním plánu, kteří žádost o informace dle InfZ nepodali, by tento rozsah, který doplňuje informace k návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání, neměli. Naopak, jak bylo již uvedeno, SZ 2006 stanovuje jasný rozsah Metropolitního plánu či jeho příloh a podkladů, který veřejnost, resp. všichni účastníci řízení o územním plánu získají. UZR MHMP má tudíž navíc za to, že by poskytnutí požadované informace bylo vůči ostatním účastníkům řízení o Metropolitním plánu diskriminační.

K tvrzenému je možné sdělit pouze to, že zcela účelově je žadateli odepíráno to, na co má ze zákona nárok.

První teze, že zákon nepředpokládá vytvoření pokynů pro zpracovatele k úpravě návrhu, je tvrzena zcela účelově. S logiky věci je jasné, že takovýto oficiální krok musí být proveden, jelikož se jedná o zadání k úpravám po projednání. Jedná se tedy o nepravdu.

Zároveň v rámci zpracovaného návrhu Metropolitního plánu odůvodnění navýšení těchto čtverců výškové regulace zcela chybí, tedy v návrhu Metropolitního plánu lze dohledat pouze změnu, ale ne důvody pro její pořízení.

Druhá teze, že žadatel by byl případným poskytnutím těchto pokynů zvýhodněn oproti ostatním připomínkujícím, je opět nepravdivá, jelikož odpovědi dle zákona o svobodném přístupu k informacím se zveřejňují na úřední desce, kde jsou následně každému k dispozici. S ohledem na stanovení nezákonně krátké lhůty pro projednání návrhu pro opakované veřejné projednání žadatel nevyužil svého práva na odvolání vůči tomuto rozhodnutí, jelikož by jej i přes své zákonné právo neobdržel včas. Pořizovatel tímto přístupem pouze potvrdil obavy připomínkujícího, že pokyn nevzešel na základě projednání, ale na základě neveřejných dohod až po projednání. Připomínkují se tak důvodně domnívá, že k doplnění čtverců výškové regulace nedošlo na základě projednání, jak to stanoví stavební zákon, ale na základě nějakých jednání modifikujících návrh až po termínu pro podávání připomínek, a je tedy nezákonné.

Na základě výše uvedeného požadujeme vypuštění všech změn provedených mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním, kde se nejedná pouze o drobné úpravy a nesrovnalosti, ale jsou jimi zanášeny do území v mezičase zjištěné nebo developery plánované nové záměry dopracované mimo proces projednání. Podpůrným důvodem je i odkaz na nově doplněný článek 167 mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním, jehož cílem má být zajištění kontinuity rozhodování u záměrů, které jsou v souladu se současně platným územním plánem.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V rámci kontinuity s dosavadním ÚP SÚ vychází navržená výška metodicky z kódu míry využití plochy F dosavadního ÚP SÚ a v návaznosti na okolní zástavbu.

Výšková regulace byla prověřena s ohledem na širší vztahy v okolí, s ohledem na okolní zástavbu a stávající urbanistické vazby a nebyla shledána jako neadekvátní, ale jako vhodné doplnění zástavby.

Výšková regulace je nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Jedná se o rozmezí podlažnosti 4 až 6 nadzemních podlaží, kdy návrh MPP stanovuje maximum realizovatelných plnohodnotných podlaží.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Požizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Smyslem přechodného ustanovení je především odstranit nebo alespoň zmírnit negativní důsledky, které by mohly při střetu dosavadní a nové regulace v územně plánovací dokumentaci vzniknout. Při rozhodování o způsobu řešení střetu dosavadní a nové územní regulace je třeba vycházet zejména z ústavních principů rovnosti v právech a současně ochrany oprávněné důvěry občana v právo.

Článek 167 návrhu MPP obsahuje jasně a transparentně formulované hmotněprávní pravidlo, které stanovuje podmínky přípustnosti vybraných záměrů přímo v rámci regulativů návrhu MPP. Článek 167 není vnitřně rozporný, ale naopak naplňuje základní právní principy a zajišťuje kontinuitu regulace v území. Zpochybnění dvojkolejnosti nemá opodstatnění, neboť článek 167 návrhu MPP nevytváří paralelní systém regulace, ale pouze stanoví přechodné pravidlo pro aplikaci územně plánovací dokumentace v čase.

Článek 167 návrhu MPP upravuje aplikaci stávající a nové regulace jednoznačně jak (i) z hlediska věcného (rozsah záměrů, na které se stávající regulace uplatní i po účinnosti MPP), tak současně (ii) z hlediska časového (jak se předmětné pravidlo uplatní v čase). Z hlediska věcného rozsahu je pravidlo přitom formulováno tak, že se ÚP SÚ aplikuje v řízeních podle stavebního zákona a NSZ u těch záměrů, u nichž byla tato řízení zahájena před účinností MPP a ke dni účinnosti tato řízení ještě nebyla dokončena. Z časového hlediska (jak ustanovení platí v čase) je regulativ obsažený v článku 167 návrhu MPP opět jasně a transparentně nastaven tak, že klíčovým okamžikem je nabytí účinnosti MPP. Pokud je povolovací řízení zahájeno až po účinnosti MPP, aplikuje se v plném rozsahu MPP.

Vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání návrhu MPP pořizovatelem tak, že požadavku podatele nebude vyhověno, je v souladu s relevantní rozhodovací praxí správních soudů a metodickým výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR. V konkrétním povolovacím řízení bude daný záměr posuzován vždy výhradně dle regulativů buď ÚP SÚ nebo MPP v závislosti na tom, (i) zda bylo předmětné povolovací řízení konkrétního záměru zahájeno před účinností MPP a současně nebylo za účinnosti MPP dokončeno, nebo (ii) zda bylo zahájeno až po účinnosti MPP, a nepředstavuje tak nedokončené řízení ve smyslu odstavce 1 nebo 2 předmětného článku. V druhém případě se plně uplatní regulativy dle MPP. Dále podrobněji viz příloha P.224 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně údajného nedostatku veřejné vybavenosti byly prověřeny již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Rozsah vymezené veřejné vybavenosti byl aktualizován na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, požadavků městských částí a dalších připomínkových a námítkových, a také v souvislosti s podrobnějšími analytickými nástroji IPR Praha (Modely rozvoje čtvrtí, Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti). Vymezení ploch veřejné vybavenosti bylo komplexně prověřeno a upraveno, byla revidována celá vrstva v rozsahu území HMP, a to včetně zohlednění právní kontinuity a právního stavu v ÚP SÚ, jakož i pořizovaných změn ÚP SÚ a relevantních územních a podkladových studií. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.112 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

K naplnění koncepce veřejné infrastruktury Metropolitní plán využívá sadu nástrojů: Vymezení plochou, vymezení bodem, vymezení parametrickou regulací, vymezení pomocí celé lokality (pro rozsáhlé areály). Tyto nástroje jsou aplikovány na základě potřebného rozsahu, typu vybavenosti a stavu prověřování území. Pro zhodnocení dostatku kapacity pro vybavenost je nezbytné uvažovat a bilancovat tyto nástroje dohromady, neboť se jedná o ucelený systém.

Bylo opětovně prověřeno, že Metropolitní plán vymezuje dostatek ploch pro vznik nové občanské vybavenosti i pro ochranu té stávající, byla provedena celková bilance i analýza jednotlivých sektorů. Toto prověření je k dispozici v kapitole č. 9 textové části odůvodnění (k článku 164 Vyhodnocování Metropolitního plánu; Bilance občanské vybavenosti).

Nad rámec explicitně vymezených ploch návrh MPP vytváří nastavení takových podmínek, které usnadňují možnost budování veřejné vybavenosti v celém zastavitelném území (možnost umísťování veřejné vybavenosti ve všech obytných a produkčních plochách).

Regulativním vymezením vybavenosti v územním plánu však nelze garantovat všechny podmínky k její realizaci. Návrh MPP proto nad rámec pasivních nástrojů vytváří předpoklady pro nástroje iniciace, kterým jsou plánovací smlouvy, které se na základě vyhodnocení stávající praxe ukazují jako efektivní nástroj pro zajištění veřejné vybavenosti.

Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Návrh Metropolitního plánu byl projednáván ve všech zákonem předepsaných fázích, včetně společného jednání, veřejného projednání a následného opakovaného veřejného projednání po podstatné úpravě návrhu. Ve stanovených lhůtách bylo možné uplatnit námítky a připomínky, o čemž byla veřejnost informována v souladu se zákonem. Upravený návrh byl při opakovaném veřejném projednání projednáván v rozsahu provedených změn v souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona a v tomto rozsahu bylo možné uplatnit námítky a připomínky. Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem současně usiloval o to, aby byl proces co nejotevřenější a co nejvíce přístupný veřejnosti. Vedle zákonem stanovených kroků byly proto organizovány informační a konzultační akce a představeny nástroje umožňující snadné podávání námitek a připomínek (připomínkovácí aplikace). Cílem bylo vytvořit dostatečný prostor pro aktivní účast veřejnosti, poskytnout srozumitelné informace a umožnit každému, kdo měl zájem, aby se do projednávání návrhu Metropolitního plánu zapojil. Dále podrobněji viz příloha P.211 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Mediální výstupy a "komunikační zkratky" představitelů samosprávy nelze v žádném případě považovat za oficiální součást procesu a projednávání dokumentace. Je zřejmé a není nikterak problematické, že reprezentace samosprávy hl. m. Prahy má politický

názor a ze svého pohledu poskytuje určitá doporučení či zhodnocení vlastního pohledu na priority rozvoje města. Z pohledu zákona je podstatné, že pořizovatel včas a srozumitelně poskytl jasné informace ohledně procesu pořizování MPP a možností, jak se v souladu se zákonem zapojit do opakovaného veřejného projednání, a to prostřednictvím veřejné vyhlášky o konání opakovaného veřejného projednání návrhu MPP, zveřejněné na úřední desce hl. m. Prahy i městských částí v souladu s § 52 stavebního zákona. Pořizovatelem rovněž zveřejnil podrobné informace na svých internetových stránkách a soustavně jednoznačně komunikoval zákonem stanovená pravidla možností, jak se zapojit do projednání MPP.

S ohledem na vysoký počet obdržených podání v opakovaném veřejném projednání a jejich obsah nelze obecně shledat, že by mediální výstupy v době zveřejnění návrhu MPP a při jeho opakovaném veřejném projednání byly zavádějící, či jakkoli veřejnost odrazovaly od participace.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně

dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejich limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6).

Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Veškeré stanovené obsahové náležitosti MPP jako opatření obecné povahy podle pořizovatele splňuje, je dostatečně přehledný a srozumitelný.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce. Dále podrobněji viz příloha P.149 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě vyjádření podatelů, kteří ve veřejném projednání zpochybnili zákonnost a soulad návrhu MPP s právními předpisy, byla provedena komplexní revize celého návrhu a na základě tohoto prověření byly vybrané pasáže návrhu MPP přepracovány z důvodu větší jednoznačnosti a právní stability.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce a je esenciální součástí práva obce na samosprávu garantovaným v čl. 100 Ústavy České republiky. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného i opakovaného veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovené lhůtě proti návrhu územního plánu uplatněny požadavky dotčených osob, připomínky všech a stanoviska dotčených orgánů. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování MPP dodržena. Každý se mohl v průběhu pořizování MPP k návrhu MPP v určených fázích vyjádřit a uplatnit k němu své požadavky. Proces pořízení MPP proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. V průběhu pořizování byla nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035423

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 559

Podatel | **Bytové družstvo Vavřenova 1141**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVYR9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2eh896bg

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 18

Název | 411/224/2085

Vyjádření

Nesouhlasíme s rozšířením T/R plochy 411/224/2085.

V návrhu Metropolitního plánu se nejprve v rámci společného jednání v místě za hostivařským hřbitovem nacházela T/R plocha o rozloze 3,8 ha nad kterou byly vymezeny čtverce výškové regulace 2.

Následně v rámci veřejného projednání bylo reagováno na v mezičase dobudované objekty a T/R plocha byla vymezena v rozloze 2,8 ha a byla rozdělena na dvě se čtverci výškové regulace 2. V rámci návrhu pro opakované veřejné projednání se rozloha T/R ploch v daném místě nezměnila, ale rozloha plochy pro zastavění domy opět zvětšila na rozlohu 1,8 ha a došlo i k navýšení kapacit v území formou navýšení čtverců výškové regulace ze 2 na 3.

Na základě výše uvedeného požadujeme vypuštění všech změn provedených mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním, kde se nejedná pouze o drobné úpravy a nesrovnalosti, ale jsou jimi zanášeny do území v mezičase zjištěné nebo developery plánované nové záměry dopracované mimo proces projednání. Podpůrným důvodem je i odkaz na nově doplněný článek 167 mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním, jehož cílem má být zajištění kontinuita rozhodování u záměrů, které jsou v souladu se současně platným územním plánem.

Odůvodnění

Jelikož konkrétní změny v návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání v podstatě postrádají odůvodnění, je fakticky nemožné se vyjádřit k podnětům a důvodům, které měly být podkladem pro úpravu návrhu mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

Jak má takové odůvodnění provedených změn vypadat bylo stanoveno Nejvyšším správním soudem v rozsudku č.j. 2 As

295/2015-83 (ze dne 24. 3. 2016), kde soud vyložil požadavky na odůvodnění opatření obecné povahy (OOP) podle § 172 správního řádu.

Odůvodnění opatření obecné povahy musí být srozumitelné, přezkoumatelné a konkrétní. Správní orgán je povinen uvést úvahy, které ho vedly k přijetí konkrétní regulace, a to tak, aby z něj bylo zřejmé, proč zvolil právě takové řešení, jaké veřejné zájmy sledoval a jak se vypořádal s připomínkami a námitkami dotčených osob. „Odůvodnění opatření obecné povahy nemůže být pouze formální. Musí obsahovat vysvětlení, proč správní orgán považoval přijaté řešení za nejvhodnější, jaké veřejné a soukromé zájmy zvažoval a proč dal přednost jednomu z nich. Odůvodnění nesmí být pouhou rekapitulací průběhu řízení nebo opisem námitek účastníků, ale musí obsahovat vlastní úvahy správního orgánu.“

Odůvodnění změn je tedy zcela nedostatečné a tím je i celé opatření obecné povahy, kterým je návrh Metropolitního plánu vydáván nepřezkoumatelné, tedy nezákonné.

V návrhu Metropolitního plánu se nejprve v rámci společného jednání v místě za hostivařským hřbitovem nacházela T/R plocha o rozloze 3,8 ha nad kterou byly vymezeny čtverce výškové regulace 2.

Následně v rámci veřejného projednání bylo reagováno na v mezinárodním dobovovaném objekty a T/R plocha byla vymezena v rozloze 2,8 ha a byla rozdělena na dvě se čtverci výškové regulace 2. V rámci návrhu pro opakované veřejné projednání se rozloha T/R ploch v daném místě nezměnila, ale rozloha plochy pro zastavění domy opět zvětšila na rozlohu 1,8 ha a došlo i k navýšení kapacit v území formou navýšení čtverců výškové regulace ze 2 na 3. S tímto dalším navýšením kapacit zásadně nesouhlasíme. Tím dochází k dalšímu navyšování počtu obyvatel v daném území a tím k dalšímu neakceptovatelnému přetěžování stávající veřejné vybavenosti. Žádná nová zde není navrhována.

Pokud tedy není základní síť veřejné vybavenosti vyjádřena v grafické části, jak Metropolitní plán tvrdí,

Koncepce veřejné vybavenosti je vyjádřena v grafické části Z 02 a Z 03.

je nutně Metropolitní plán v rozporu sám ze sebou. Požadujeme nutnou revizi vymezení veřejné vybavenosti a její skutečné navržení na základě využití metodických příruček, např. Ministerstva pro místní rozvoj (Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury; Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch), nebo jiného takového odborného dokumentu, který by obhájil samotný návrh. Toto je jedním ze základních požadavků, které jsou na zpracovatele kladeny. Není-li možné toto prokázat, není možné fakticky ani rozporovat tvrzení připomínkových, které se zakládá na vlastní letité zkušenosti. Dle této zkušenosti je jediným cílem pořízení tohoto plánu navýšení zisků některých zájmových skupin. Tyto pouze finančními zisky vedené zásahy následně vedou k poklesu kvality života obyvatel sídliště, což je v rozporu s tvrzením v článku 34.

Požadujeme přepracování návrhu Metropolitního plánu s ohledem na výše řešené, kde bude prokázáno, že stabilizovaná či navrhovaná síť základní vybavenosti je dostačující. Toto nyní není možné na základě zveřejněného posoudit, návrh je tak nepřezkoumatelný.

Celým dokumentem návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání se prolíná správní úvaha, že místní samospráva by měla v rámci procesu pořizování územního plánu a následného vypořádávání připomínek větší pravomoce a rozhodovací práva než všichni ostatní, a že je tomu tak správně. Navíc by jí mělo být dovoleno činit i rozhodnutí, která nevyplývají přímo z podaných připomínek v rámci projednání návrhu. Tato teze je opakována velmi často, občas je možné ji postřehnout z mediálního prostoru nebo ve vyjádřeních náměstka Petra Hlaváčka, ředitele IPR Praha Ondřeje Boháče nebo ředitele odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy Filipa Foglara, tedy s ohledem na historii jmenovaných stále jednoho a toho samého názoru pouze jinými ústy. Avšak to, že je něco opakováno velmi nahlas a velmi často, z tvrzeného pravdu neudělá. Je nutné říci, že disciplína územního plánování je disciplínou složitou a pro širší veřejnost velmi těžko uchopitelnou. Proto mohou být následně médií přejímány teze jedné zviditelněné zájmové skupiny a tím být vytvářen dojem o jedné jasné pravdě, i když reálně to může vlastně celé být i trochu jinak.

Například většina zpracovávaných do území "plánovaných" záměrů, které nejsou v souladu se současným územním plánem, nebyla veřejnosti v rámci projednání nikdy představena. Odvolávání se na prohlášení, že se městská část s developerem a určeným zastupitelem se dohodla, je nepřijatelné. Tato správní úvaha je zcela chybná a je v rozporu nejenom se stavebním zákonem, správním řádem, ale i Ústavou.

Volby nerozhodují o tom, jak bude bez dalšího naloženo s majetkem občanů, ale pouze dává možnost volené samosprávě činit některé úkony. Nemůže však nikdy nahradit procesy, které jsou občanům zaručeny jinými právními předpisy. Stavební zákon jasně hovoří o tom, kdo a kdy může připomínkovat. Jsou jasně stanovené termíny pro podání připomínek a je zcela jasně řečeno jak a kdy je možné se vyjadřovat a že k stanoviskům, připomínkám a námítkám, které jsou podány po tomto termínu, se nepřihlíží. Tímto má být zajištěna spravedlnost, transparentnost a čitelnost prováděných změn.

Zmíněná správní úvaha není nikde řádně odůvodněna, je pouze tvrzena a je na ni odvoláváno. Z důvodu tohoto nedostatku jsou tak změny provedené mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním nepřezkoumatelné, což zakládá nezákonnost a případný důvod pro následné zrušení soudem.

Volby často mohou rozhodnout občané jiné části městské části, kteří se o zasaženou lokalitu nezajímají. Občané dané lokality by pak následně podle tohoto výkladu měli strpět domluvy místní samosprávy s developerem, které nejsou však ani činěny na základě rozhodnutí Zastupitelstev městských částí, ale pouze pár vybraných

zástupců. Opět se tedy jedná o netransparentní proces a překročení daných pravomocí, které jsou městským částem zákonem dány. Pokud městská část rozhoduje ve věcech územního plánování, je tato pravomoc svěřena pouze Zastupitelstvu.

Z návrhu není možné dovodit, jelikož zcela chybí odůvodnění konkrétních zapracovaných změn, na základě jakých, a zda vůbec, připomínek k této změně došlo. Zákon hovoří zcela jasně o tom, kdy a na základě čeho je možné dělat úpravy po projednáních územně plánovací dokumentace.

§ 50

Na základě schváleného zadání územního plánu nebo schválených pokynů pro zpracování návrhu územního plánu pořizovatel pořídí pro obec zpracování návrhu územního plánu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává. Náležitosti obsahu vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v rozsahu § 19 odst. 2 stanoví prováděcí právní předpis.

§ 51

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání návrhu územního plánu a zajistí řešení případných rozporů (§ 4 odst. 8); na základě vyhodnocení výsledků projednání, výsledku řešení rozporů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, zajistí upravení návrhu.

Pokud návrh územního plánu obsahuje varianty řešení, předloží pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání, výsledku řešení rozporů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, zastupitelstvu obce ke schválení návrh výběru nejvhodnější varianty, který může obsahovat i podmínky k její úpravě. V rozsahu, v jakém se tyto podmínky odchylují od zadání územního plánu, jsou jeho změnou. Zastupitelstvo obce je při schvalování vázáno stanovisky dotčených orgánů nebo výsledkem řešení rozporů. Dojde-li pořizovatel na základě výsledků projednání k závěru, že je potřebné pořídit nový návrh územního plánu, zpracuje ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh pokynů pro jeho zpracování. K návrhu pokynů si pořizovatel vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Návrh pokynů pro zpracování návrhu územního plánu předloží pořizovatel spolu se zdůvodněním zastupitelstvu obce ke schválení. V rozsahu, v jakém se tyto pokyny odchylují od zadání územního plánu, jsou jeho změnou.

§ 52

Upravený a posouzený návrh územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, a oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel

doručí veřejnou vyhláškou. Veřejné projednání²¹⁾ návrhu a vyhodnocení se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení.

K veřejnému projednání pořizovatel přizve jednotlivě obec, pro kterou je územní plán pořizován, dotčené orgány, krajský úřad, újezdni úřad sousedícího vojenského újezdu a sousední obce, a to nejméně 30 dnů předem.

Námítky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Námítky k prvkům náležejícím regulačnímu plánu mohou uplatnit i osoby uvedené v § 85 odst. 2.

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle odstavce 2 námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou.

Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatní ve stejné lhůtě stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50) změněny. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny.

Ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při schválení politiky územního rozvoje nebo při vydání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíží.

§ 53

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání, zpracuje s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu. Návrhy doručí dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzve je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Pokud dotčený orgán nebo krajský úřad jako nadřízený orgán neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí. Pokud je to nezbytné, pořizovatel zajistí pro obec úpravu návrhu územního plánu v souladu s výsledky projednání.

Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu, pořizovatel si vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52.

Je-li na základě projednání nutné návrh územního plánu přepracovat, postupuje se obdobně podle § 51 odst. 3.

Ze znění textu je patrné, že vznik návrhu územního plánu je iteračním procesem. Pořizovatel vždy pro projednání připraví návrh, který v určitém jasně stanoveném čase podrobí přezkoumání dotčených

orgánů a všech ostatních. Na základě projednání a pouze na základě projednání je možné dělat v návrhu změny, které jsou jasně spojeny se stanovisky, připomínkami a případně námitkami, které byly v termínu doručeny. Toto je v zákoně zakotveno větou “K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží”. Důvodem je zaručení spravedlivého a rovného přístupu všem zúčastněným. Projednání územního plánu není pouze pro privilegované. Hierarchie je naprosto zřejmá. Stanoviska, která jsou vyjádřením ochrany veřejných zájmů hájených jinými zákony skrze dotčené orgány, jsou nepřekročitelná. Ta musejí být dohodnuta nebo zapracována, jinak není možné územní plán vydat. Všichni ostatní jsou následně stavěni naroveň. Podsovaný výklad o důležitější pozici názoru městské části než všech ostatních se nezakládá na právním základě. Stejným způsobem je koncipováno celé odůvodnění tohoto nezákonného zásahu do procesu pořizování územního plánu ohledně zapracování běžících žádostí o územních rozhodnutí. Správní úvaha pořizovatele ve spolupráci s určeným zastupitelem, kdy je toto možné a kdy ne, postrádá v rámci zveřejněného dokumentu k zapracovávaným záměrům konkrétní odůvodnění, je tak z důvodu faktické nepřezkoumatelnosti v rozporu s právními předpisy.

Žádné doplňující informace se nepodařilo zjistit ani na základě žádosti podle zákona o svobodném přístupu k informacím, kterou podatel zaslal v rámci přípravy na opakované veřejné projednání v předstihu jako reakci na oznámení termínu projednání v médiích, kdy se snažil získat pokyny k úpravě návrhu mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. Této žádosti však nebylo vyhověno. Důvody pro nevyhovění žádosti byly pořizovatelem uvedeny tyto.

Poskytnutí pokynů k úpravě návrhu Metropolitního plánu není právními předpisy výslovně předvídáno. Jak byl návrh Metropolitního plánu na základě výsledků veřejného projednání upraven je možné seznat z návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání, který byl zveřejněn dne 20. 10. 2025. Více informací k opakovanému veřejnému projednání Metropolitního plánu naleznete zde: <https://praha.eu/metropolitni-plan>.

Požadovanou informaci o konkrétních pokynech pořizovatele zpracovateli navíc nemůže UZR MHMP žadateli poskytnout, jelikož by jej tím nepřipustně zvýhodnil vůči jiným adresátům Metropolitního plánu – „účastníkům řízení“, a porušil tak jejich procesní rovnost (ve smyslu § 52 SZ 2006). Rozsah informací, které jsou v rámci projednání Metropolitního plánu zveřejněny, je stanoven StavZ 2006. Stejně tak ze StavZ vyplývá doba, po kterou má kdokoliv možnost se s návrhem seznámit a uplatnit k němu své námitky či připomínky. Jiní účastníci řízení o Metropolitním plánu, kteří žádost o informace dle InfZ nepodali, by tento rozsah, který doplňuje informace k návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání, neměli. Naopak, jak bylo již uvedeno, SZ 2006 stanovuje jasný rozsah Metropolitního plánu či jeho příloh a podkladů, který veřejnost,

resp. všichni účastníci řízení o územním plánu získají. UZR MHMP má tudíž navíc za to, že by poskytnutí požadované informace bylo vůči ostatním účastníkům řízení o Metropolitním plánu diskriminační. K tvrzenému je možné sdělit pouze to, že zcela účelově je žadateli odepíráno to, na co má ze zákona nárok.

První teze, že zákon nepředpokládá vytvoření pokynů pro zpracovatele k úpravě návrhu, je tvrzena zcela účelově. S logiky věci je jasné, že takovýto oficiální krok musí být proveden, jelikož se jedná o zadání k úpravám po projednání. Jedná se tedy o nepravdu. Zároveň v rámci zpracovaného návrhu Metropolitního plánu odůvodnění navýšení těchto čtverců výškové regulace zcela chybí, tedy v návrhu Metropolitního plánu lze dohledat pouze změnu, ale ne důvody pro její pořízení.

Druhá teze, že žadatel by byl případným poskytnutím těchto pokynů zvýhodněn oproti ostatním připomínkujícím, je opět nepravdivá, jelikož odpovědi dle zákona o svobodném přístupu k informacím se zveřejňují na úřední desce, kde jsou následně každému k dispozici. S ohledem na stanovení nezákonně krátké lhůty pro projednání návrhu pro opakované veřejné projednání žadatel nevyužil svého práva na odvolání vůči tomuto rozhodnutí, jelikož by jej i přes své zákonné právo neobdržel včas. Pořizovatel tímto přístupem pouze potvrdil obavy připomínkujícího, že pokyn nevzešel na základě projednání, ale na základě neveřejných dohod až po projednání. Připomínkují se tak důvodně domnívá, že k doplnění čtverců výškové regulace a úpravě T/R plochy nedošlo na základě projednání, jak to stanoví stavební zákon, ale na základě nějakých jednání modifikujících návrh až po termínu pro podávání připomínek, a je tedy nezákonné.

Na základě výše uvedeného požadujeme vypuštění všech změn provedených mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním, kde se nejedná pouze o drobné úpravy a nesrovnalosti, ale jsou jimi zanášeny do území v mezičase zjištěné nebo developery plánované nové záměry dopracované mimo proces projednání. Podpůrným důvodem je i odkaz na nově doplněný článek 167 mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním, jehož cílem má být zajištění kontinuita rozhodování u záměrů, které jsou v souladu se současně platným územním plánem.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel posoudil námitku, v níž podatel nesouhlasí s rozšířením transformační plochy č. 411/224/2085 a namítá, že změny provedené mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním vedou k dalšímu navyšování kapacit v území bez dostatečného odůvodnění

a bez odpovídajícího zajištění veřejné vybavenosti. Pořizovatel dospěl k závěru, že této námitce nelze vyhovět.

Pořizovatel uvádí, že návrh Metropolitního plánu byl na základě výsledků veřejného projednání podstatně upraven, přičemž úpravy v dotčené lokalitě byly provedeny v rámci zákonného postupu podle § 53 stavebního zákona a byly znovu projednány v rozsahu těchto změn při opakovaném veřejném projednání. Skutečnost, že se rozsah transformační plochy či její regulace mezi jednotlivými fázemi pořizování vyvíjel, sama o sobě neznamená nezákonnost postupu.

Z návrhu Metropolitního plánu vyplývá, že dotčené území je součástí lokality, pro niž byla po vyhodnocení územních souvislostí stanovena odpovídající míra zastavitelných a transformačních ploch. Pořizovatel má za to, že vymezení transformační plochy č. 411/224/2085 odpovídá koncepci návrhu Metropolitního plánu a celkovému řešení dané lokality. Požadavek podatele na vypuštění všech změn by vedl k návratu k dřívější podobě návrhu, kterou pořizovatel po vyhodnocení výsledků projednání neshledal jako nejvhodnější.

K námitce, že rozšíření transformační plochy znamená nepřiměřené navýšování kapacit v území, pořizovatel uvádí, že návrh Metropolitního plánu vychází z koncepčního posouzení území jako celku a zohledňuje i návaznosti na veřejná prostranství, dopravní infrastrukturu a občanskou vybavenost. Kapacity veřejné infrastruktury pro případné doplnění zástavby v rámci dotčeného území byly prověřeny v odůvodnění návrhu Metropolitního plánu, zejména v příslušných kapitolách odůvodnění. Pořizovatel proto nesdílí názor podatele, že by návrh v této části postrádal odborný podklad nebo že by byl bez dalšího nepřezkoumatelný.

Pořizovatel se zabýval i argumentací podatele, že změny mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním byly do návrhu doplněny mimo zákonný proces. K tomu uvádí, že upravený návrh byl projednán v rozsahu změn, které byly v procesu pořizování provedeny, a veřejnost měla možnost se s upraveným návrhem seznámit a uplatnit k němu své námítky a připomínky. Pořizovatel neshledal, že by v daném případě bylo nutné návrh vrátit do fáze společného jednání nebo celý proces pořizování opakovat od počátku.

Pořizovatel proto uzavírá, že námitka není důvodná. Rozšíření transformační plochy č. 411/224/2085 bylo vyhodnoceno jako součást koncepčního řešení návrhu Metropolitního plánu, které bylo řádně projednáno v rámci opakovaného veřejného projednání. Z těchto důvodů pořizovatel námitce nevyhověl.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy

zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp.

jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Návrh Metropolitního plánu byl projednáván ve všech zákonem předepsaných fázích, včetně společného jednání, veřejného projednání a následného opakovaného veřejného projednání po podstatné úpravě návrhu. Ve stanovených lhůtách bylo možné uplatnit námítky a připomínky, o čemž byla veřejnost informována v souladu se zákonem. Upravený návrh byl při opakovaném veřejném projednání projednáván v rozsahu provedených změn v souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona a v tomto rozsahu bylo možné uplatnit námítky a připomínky. Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem současně usiloval o to, aby byl proces co nejotevřenější a co nejvíc přístupný veřejnosti. Vedle zákonem stanovených kroků byly proto organizovány informační a konzultační akce a představeny nástroje umožňující snadné podávání námitek a připomínek (připomínkovací aplikace). Cílem bylo vytvořit dostatečný prostor pro aktivní účast veřejnosti, poskytnout srozumitelné informace a umožnit každému, kdo měl zájem, aby se do projednávání návrhu Metropolitního plánu zapojil. Dále podrobněji viz příloha P.211 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Mediální výstupy a "komunikační zkratky" představitelů samosprávy nelze v žádném případě považovat za oficiální součást procesu a projednávání dokumentace. Je zřejmé a není nikterak problematické, že reprezentace samosprávy hl. m. Prahy má politický názor a ze svého pohledu poskytuje určitá doporučení či zhodnocení vlastního pohledu na priority rozvoje města. Z pohledu zákona je podstatné, že pořizovatel včas a srozumitelně poskytl jasné informace ohledně procesu pořizování MPP a možností, jak se v souladu se zákonem zapojit do opakovaného veřejného projednání, a to prostřednictvím veřejné vyhlášky o konání opakovaného veřejného projednání návrhu MPP, zveřejněné na úřední desce hl. m. Prahy i městských částí v souladu s § 52 stavebního zákona. Pořizovatelem rovněž zveřejnil podrobné informace na svých internetových stránkách a soustavně jednoznačně komunikoval zákonem stanovená pravidla možností, jak se zapojit do projednání MPP.

S ohledem na vysoký počet obdržených podání v opakovaném veřejném projednání a jejich obsah nelze obecně shledat, že by mediální výstupy v době zveřejnění návrhu MPP a při jeho

opakovaném veřejném projednání byly zavádějící, či jakkoli veřejnost odrazovaly od participace.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6).

Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Veškeré stanovené obsahové náležitosti MPP jako opatření obecné povahy podle pořizovatele splňuje, je dostatečně přehledný a srozumitelný.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce. Dále podrobněji viz příloha P.149 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě vyjádření podatelů, kteří ve veřejném projednání zpochybnili zákonnost a soulad návrhu MPP s právními předpisy, byla provedena komplexní revize celého návrhu a na základě tohoto prověření byly vybrané pasáže návrhu MPP přepracovány z důvodu větší jednoznačnosti a právní stability.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce a je esenciální součástí práva obce na samosprávu garantovaným v čl. 100 Ústavy České republiky. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného i opakovaného veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovené lhůtě proti návrhu územního plánu uplatněny požadavky dotčených osob, připomínky všech a stanoviska dotčených orgánů. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování MPP dodržena. Každý se mohl v průběhu pořizování MPP k návrhu MPP v určených fázích vyjádřit a uplatnit k němu své požadavky. Proces pořízení MPP proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. V průběhu pořizování byla nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025154

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 563

Podatel | **HOVORKA MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYKB1S

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2f8ukaxt

Lokalita | 250

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Přičlenění pozemků zařazené v areálové osadě
k stabilizovanému zastavěnému území**Vyjádření**

Jako vlastník pozemku v k.ú. Hlubočepy s parc. č 1048/2 požaduji přičlenit pozemky zařazené v areálové osadě k stabilizovanému zastavěnému území. Součástí dalších žádostí, budou i nesouhlasné námítky mých sousedů, kteří jsou taktéž vlastníci pozemků s parc. č. 1060/3a 1060/4 atp.

Odůvodnění

Pozemky sousedí se zastavěnými pozemky a jsou s nimi zahrnuty do černě a červeně ohraničené oblasti - stavební, pouze jsou uvedené pozemky jsou označeny jako zahrada, což neodpovídá charakteru ostatní pozemků jižním směrem, které jsou pozemky označené jako orná půda a zastavěná plocha. Nejedná se o velké plochy, navíc jsou na nich již postavené obytné chatky a změna umožní tyto stavby svelebit a lépe využívat a udržovat. K významnému úbytku zeleně zahrad tím nedojde. V sousedství zahrad je již chráněna rozsáhlá plocha zeleně a proto nedojde navrženou úpravou k faktické změně stavu, pouze k sjednocení charakteru celého území.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028051

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 563

Podatel | **HOVORKA MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYKB0X

Identifikátor podání Portálu Pražana | g65nmrju

Lokalita | 250

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Přičlenění pozemků zařazené v areálové osadě
k stabilizovanému zastavěnému území

Vyjádření

Jako vlastník pozemku v k.ú. Hlubočepy s parc. č 1060/1 požaduji přičlenit pozemky zařazené v areálové osadě k stabilizovanému zastavěnému území. Součástí dalších žádostí, budou i nesouhlasné námítky mých sousedů, kteří jsou taktéž vlastníci pozemků s parc. č. 1060/3a 1060/4 atp.

Odůvodnění

Pozemky sousedí se zastavěnými pozemky a jsou s nimi zahrnuty do černě a červeně ohraničené oblasti - stavební, pouze jsou uvedené pozemky jsou označeny jako zahrada, což neodpovídá charakteru ostatní pozemků jižním směrem, které jsou pozemky označené jako orná půda a zastavěná plocha. Nejedná se o velké plochy, navíc jsou na nich již postavené obytné chatky a změna umožní tyto stavby svelebit a lépe využívat a udržovat. K významnému úbytku zeleně zahrad tím nedojde. V sousedství zahrad je již chráněna rozsáhlá plocha zeleně a proto nedojde navrženou úpravou k faktické změně stavu, pouze k sjednocení charakteru celého území.

Pozemek 1060/1 navazuje na jižní straně na můj stavební pozemek 1058/1. Jeho změna by tak umožnila stavební pozemek 1058/1, který je jinak nepřístupný, zpřístupnit přes pozemek 1060/1 a vhodněji stavbu na pozemku 1058/1 a 1060/1 umístit.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031301

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 563

Podatel | **HOVORKA MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYKB63

Identifikátor podání Portálu Pražana | wjivr6m4

Lokalita | 529

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Zachování a ochrana plochy pro veřejně prospěšnou stavbu/občanskou vybavenost na Barrandově

Vyjádření

Jako spoluvlastník sousedního pozemku požaduji zachování pozemků 954/1, 954/55, 887/3, 887/1, 887/4 a dalších označených pozemků pro veřejně prospěšnou stavbu (VPS) - občanskou vybavenost, jak je tomu v dosud platném ÚP.

Odůvodnění

Plovoucí značka pro veřejně prospěšnou stavbu je umístěná mimo plochu a nezaručuje, že dnešní plocha VV bude pro VPS použitá. Navíc jsou podávány návrhy na změnu celé plochy na stavební, které jsou často opakovaně podávány a zamítány. Původně byla plocha mnohem větší, aby umožnila stavbu školy se sportovištěm, ale postupně byla plocha zmenšována změnou jejích částí na plochy čistě obytné (tzv. salámová metoda).

Dnešní plocha VV ve stávajícím ÚP je mnohem větší a v novém Metropolitním plánu je plocha VV značně redukována, což prakticky vylučuje její plánované využití nebo ho významně omezuje.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

MPP vymezuje občanskou vybavenost plochou i bodem bez VPS a uplatňuje tak odlišný přístup od ÚP SÚ z důvodu snahy flexibilněji naplňovat stanovené využití dle budoucích deficitů a potřeby. Dosud vymezené VPS se v praxi využívají jen minimálně a naopak často blokují jiná, vhodnější řešení v území.

Požadavky na vymezení občanské vybavenosti jako veřejně prospěšné stavby (VPS) byly komplexně prověřeny již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel individuálně zhodnotil účelnost tohoto nástroje v jednotlivých plochách s ohledem na to, že se jedná o zásah do vlastnických práv.

Nástroj vymezení občanské vybavenosti jako VPS byl metodicky zaveden do návrhu MPP, nikoliv jako VPS pro vyvlastnění, ale pro uplatnění předkupního práva, a to na základě možností daných stavebním zákonem, podle kterého je MPP pořizován. Byla zohledněna právní kontinuita stávajícího právního stavu dle ÚP SÚ a pořizovaných změn ÚP SÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.112 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Z důvodu minimalizace zásahu do vlastnických práv byly vymezeny pouze vybrané nezbytně nutné VPS, které byly shledány jako nejvýznamnější. Nástroje dle NSZ není možné z hlediska přechodných ustanovení využít.

Vymezení VPS nemůže být aplikováno plošně na veškeré regulativy občanské vybavenosti. VPS je nevhodné vymezovat především u bodových značek a parametrické regulace, neboť se jedná o nástroje k budoucímu upřesnění. Není tedy možné zatížit VPS rozsáhlejší plochu, než si předmět ochrany žádá.

Vymezení VPS zároveň předpokládá stanovení konkrétního účelu vymezení (tj. konkrétního druhu vybavenosti). To se na základě stávající praxe ukazuje s ohledem na dynamiku potřeb (například přehodnocení potřeby ze ZŠ na zařízení pro seniory) jako naopak procesně limitující ve vztahu k realizaci dané vybavenosti, neboť změna strategie pak vyžaduje administrativně náročnou změnu územně plánovací dokumentace.

Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Námítka

ID 3025155

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 564

Podatel | **ROZMAN ZINAIDA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHPGL

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2fyim4aq

Lokalita | 383

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Žádáme pro pozemek parc. č. 11 (budova č.p. 27) a dále pozemek parc. č. 12, oba zapsané na LV č. 862, katastrální území Suchdol (729981), bydliště Boženy Němcové 609, 252 64 Velké Přílepy, o zařazení ze stabilizované plochy (S) do rozvojové plochy 414/383/5383, která ze dvou stran obklopuje výše uvedené pozemky parc. č. 11 a parc. č. 12.

Podle stávajícího platného územního plánu jsou výše uvedené pozemky vedeny jako SV - všeobecné smíšené.

Dále žádáme o jasné regulativy: míru využití území a ověření podlažnosti - pozemky mají v Metropolitním plánu čl. 97 z hlediska výškové regulace - výkres S03 - rozmezí podlažnosti 6 (4-6 RNP). Tato navržená podlažnost našim dalším záměrům vyhovuje.

Vzhledem k tomu, že byla zpracována celá řada studií rozvoje Suchdola ve velkém množství zcela odlišných variant prezentována z veřejně přístupných zdrojů a jedna z posledních variant - Studie rozvoje Suchdola 2035+ není jasné, zda tato studie je finální - žádáme o vysvětlení a jasné parametry.

Odůvodnění

Na výše uvedených pozemcích je ve stávajícím stavu umístěn původní objekt č.p. 27 o podlažnosti 1.NP + podkroví, situovaný na hranici veřejné komunikace - ulice Dvorská. Majitel nemovitosti a pozemků plánuje výstavbu novostavby polyfunkčního objektu o podlažnosti 6.NP + 1.PP až 2.PP, případně stavební úpravy, přístavbu a nástavbu polyfunkčního objektu. (předpokladem je i přeložka VTL plynovodu a stanice na pozemku parc.č. 13/54)

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek je částečně v podstatě již v souladu. Přesunu pozemku do TR plochy nebude vyhověno. Regulace MPP navazuje na dosavadní ÚP SÚ. Podatel může dům rekonstruovat dle požadavku. Jak je uvedeno v článku 98 odst. 2 "V rámci stavebních bloků je přípustné umisťovat budovy s maximálním počtem RNP v rámci rozmezí podlažnosti. Při stanovení konkrétního počtu RNP: a) ve stabilizovaných plochách je nutné přihlédnout k výšce okolní zástavby a k územní studii. Jediným omezením na dané parcele jsou koridory infrastruktury, které jsou vymezeny v souladu s nadřazenou dokumentací a proto nebudou odstraněny.

Námítka

ID 3025157

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 566

Podatel | **Kostelecká zemědělská společnost, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUOV0

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2gabi4rk

Lokalita | 901

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Horní Počernice 4454/50

Vyjádření

Námítka se týká území:

- pozemek parc. č. **4454/50** v katastrálním území **Horní Počernice**.

Požadujeme, aby byl uvedený pozemek v návrhu Metropolitního plánu vymezen jako **zastavitelné plochy – produkce s maximální výškovostí 3 nadzemních podlaží (3 RNP)**.

Území záměru se nachází v lokalitě č. **901 Kyje – Horní Počernice**.

Odůvodnění

Odůvodnění námítky

1. Soulad s východisky Metropolitního plánu a efektivním využitím území

Nová zástavba na pozemku parc. č. 4454/50 je **zcela v souladu s východisky Metropolitního plánu** a přispěje ke **zvýšení efektivity využití území hl. m. Prahy**, zejména v oblasti výrobních, skladových a dalších produkčních činností.

2. Umístění v rozvojové lokalitě 901 Kyje – Horní Počernice

Území záměru se nachází v lokalitě č. **901 Kyje – Horní Počernice**, která je dlouhodobě uvažována jako významné rozvojové území s produkční funkcí v návaznosti na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Zařazení dotčených pozemků mezi **zastavitelné plochy – produkce**:

- podporuje **racionální a kompaktní rozvoj produkčních aktivit** v dané lokalitě,

- umožňuje **efektivní využití existující a plánované infrastruktury**,
- je v souladu s cílem Metropolitního plánu koncentrovat produkční funkce do vhodných území s dostatečnou kapacitou a dopravní obslužností.

3. **Přiměřenost navrhované výškovosti 3 RNP**

Požadovaná **maximální výškovost 3 nadzemních podlaží (3 RNP)**:

- představuje **přiměřené měřítko** pro produkční zástavbu v daném území,
- umožňuje realizaci **funkčních a kapacitně dostatečných produkčních objektů**,
- současně **nepřetěžuje území nadměrnou výškou a intenzitou zástavby** a zachovává vyvážený vztah k okolnímu území.

4. **Důsledky nevymezení ploch – produkce**

Nezařazení pozemku parc. č. 4454/50 mezi zastavitelné plochy – produkce by:

- vedlo k **neefektivnímu a nelogickému využití území** uvnitř rozvojové lokality,
- vytvářelo nesystémové proluky a „mezery“ v produkčním území,
- bylo v rozporu s principy koncepčního plánování a s potřebou zajištění dostatečných kapacit pro produkční činnosti na území hl. m. Prahy.

Naopak vymezení tohoto pozemku jako **zastavitelných ploch – produkce s výškovostí do 3 RNP** je **logické, koncepční a hospodárné řešení**, které:

- respektuje urbanistický vývoj lokality 901 Kyje – Horní Počernice,
- podporuje ekonomický rozvoj území,
- je v souladu s deklarovanými cíli Metropolitního plánu.

Návrh řešení

Na základě výše uvedeného požadujeme, aby návrh Metropolitního plánu hl. m. Prahy byl **upraven tak, že pozemek parc. č. 4454/50 v k. ú. Horní Počernice bude vymezen jako zastavitelné plochy –**

produkce s maximální výškovostí 3 nadzemních podlaží (3 RNP),
a to v rámci rozvojové lokality č. 901 Kyje – Horní Počernice.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Poživatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný

veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025159

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 568

Podatel | **JRD Alfa s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03KR3

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2h8uj5pj

Lokalita | 567, 880

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 01 Úprava výškové regulace v lokalitě 567 / Nové Malešice

Vyjádření

Vlastník pozemků parc. č. 890/10, 890/2, 890/3, 890/64, 890/65, 890/66 pro k. ú. Malešice, zapsaných na LV č. 601 („**Pozemky**“), („**Vlastník**“) **souhlasí s navrhovanou výškovou regulací Metropolitním plánem pro Pozemky, tj. s hodnotou RNP 6.**

Odůvodnění**Odůvodnění souhlasu s novým návrhem regulace pozemků****A: Úvod**

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem Pozemků, tj. pozemků parc. č. 890/10, 890/2, 890/3, 890/64, 890/65, 890/66 pro k. ú. Malešice, zapsaných na LV č. 601.

Vlastník v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, **tuto SOUHLASNOU námítku k Metropolitnímu plánu**, a to v rozsahu, v němž bylo vyhověno námítce Vlastníka z roku 2022, pokud jde o výškovou regulace Pozemků, stanovení jejich obytné funkce jakož i koeficientů.

B: Argumentace

Vlastník má v úmyslu realizovat na Pozemcích bytovou výstavbu s výškou 7 nadzemních podlaží, přičemž poslední podlaží je ustupující („Záměr“) a tímto navázat na již realizovanou zástavbu východním směrem od Pozemků.

V souvislosti s výše popsaným Záměrem Vlastník uplatnil proti návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, námítky, ve kterých žádal pořizovatele o přehodnocení regulace Pozemků a jejich zařazení do zastavitelných ploch.

Nyní projednávaný návrh Metropolitního plánu vytváří pro realizaci Záměru vhodný regulační rámec, neboť Pozemky zařazuje do transformační a rozvojové plochy 411/567/2629 v rámci lokality 567 / Nové Malešice s obytným využitím a současně stanoví výškovou regulaci této části Pozemků v hodnotě 6 RNP. Tato kombinace funkčního vymezení a výškové regulace umožňuje na příslušné části Pozemků umisťovat výstavbu v parametrech, které odpovídají záměru Vlastníka a současně přiměřeným způsobem navazují na charakter stávající zástavby.

Vlastník tak velice děkuje, že bylo jeho námítky z roku 2022 vyhověno a velice oceňuje přístup pořizovatele, který se skutečně relevantně zabýval podanými námítkami z roku 2022.

I.**Závěr**

S ohledem na výše uvedené Vlastník výslovně souhlasí s nově navrženým funkčním a prostorovým uspořádáním Pozemků v Metropolitním plánu, tj. zejména s jejich regulací jako zastavitelných obytných ploch stavebního bloku, s koeficientem základního zastavění budovami (Zz) 30 % a koeficientem základní podlažnosti (Vz) 5,0. A dále se stanovením výškové regulace Pozemků v hodnotě 6RNP v rámci lokality 567 / Nové Malešice.

Rozhodnutí o námítky

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3025160

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 568

Podatel | **JRD Alfa s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03KR3

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2h8uj5pj

Lokalita | 567, 880

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 02 Úprava stavebního bloku v lokalitě 567 / Nové Malešice

Vyjádření

Vlastník pozemků parc. č. 890/10, 890/2, 890/3, 890/64, 890/65, 890/66 pro k. ú. Malešice, zapsaných na LV č. 601 („**Pozemky**“), („**Vlastník**“) **souhlasí se zařazením Pozemků do stavebního bloku transformační a rozvojové plochy [411/567/2629] a odsunutím vyznačení lesa z plochy Pozemků.**

Odůvodnění**Odůvodnění souhlasu s novým návrhem regulace pozemků****A: Úvod**

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem Pozemků, tj. pozemků parc. č. 890/10, 890/2, 890/3, 890/64, 890/65, 890/66 pro k. ú. Malešice, zapsaných na LV č. 601.

Vlastník v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, **tuto SOUHLASNOU námítku k Metropolitnímu plánu**, a to v rozsahu, v němž bylo vyhověno námítce Vlastníka z roku 2022, pokud jde o výškovou regulaci Pozemků, stanovení jejich obytné funkce jakož i koeficientů.

B: Argumentace

Vlastník má v úmyslu realizovat na Pozemcích bytovou výstavbu s výškou 7 nadzemních podlaží, přičemž poslední podlaží je ustupující („Záměr“) a tímto navázat na již realizovanou zástavbu východním směrem od Pozemků.

V souvislosti s výše popsaným Záměrem Vlastník uplatnil proti návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, námítky, ve kterých žádal pořizovatele o přehodnocení regulace Pozemků a jejich zařazení do zastavitelných ploch.

Nyní projednávaný návrh Metropolitního plánu vytváří pro realizaci Záměru vhodný regulační rámec, neboť Pozemky zařazuje do transformační a rozvojové plochy 411/567/2629 v rámci lokality 567 / Nové Malešice s obytným využitím a současně stanoví výškovou regulaci této části Pozemků v hodnotě 6 RNP. Tato kombinace funkčního vymezení a výškové regulace umožňuje na příslušné části Pozemků umisťovat výstavbu v parametrech, které odpovídají záměru Vlastníka a současně přiměřeným způsobem navazují na charakter stávající zástavby.

Vlastník tak velice děkuje, že bylo jeho námítky z roku 2022 vyhověno a velice oceňuje přístup pořizovatele, který se skutečně relevantně zabýval podanými námítkami z roku 2022.

I.

Závěr

S ohledem na výše uvedené Vlastník výslovně souhlasí s nově navrženým funkčním a prostorovým uspořádáním Pozemků v Metropolitním plánu, tj. zejména s jejich regulací jako zastavitelných obytných ploch stavebního bloku, s koeficientem základního zastavění budovami (Zz) 30 % a koeficientem základní podlažnosti (Vz) 5,0. A dále se stanovením výškové regulace Pozemků v hodnotě 6RNP v rámci lokality 567 / Nové Malešice.

Rozhodnutí o námítky

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas

s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3025161

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 568

Podatel | **JRD Alfa s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03KR3

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2h8uj5pj

Lokalita | 567

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 03 Koeficient základního zastavění budovami v T+R ploše
[411/567/2410]

Vyjádření

Vlastník pozemků parc. č. 890/10, 890/2, 890/3, 890/64, 890/65, 890/66 pro k. ú. Malešice, zapsaných na LV č. 601 („**Pozemky**“), („**Vlastník**“) souhlasí s Metropolitním plánem navrženými koeficienty pro T+R plochu [411/567/2629], tj. Vlastník souhlasí s koeficientem základního zastavění budovami (Zz) 30 % a koeficientem základní podlažnosti (Vz) 5,0.

Vlastník celkově vyjadřuje souhlas s navrženou regulací transformační a rozvojové plochy T+R [411/567/2629].

Odůvodnění

Odůvodnění souhlasu s novým návrhem regulace pozemků

A: Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem Pozemků, tj. pozemků parc. č. 890/10, 890/2, 890/3, 890/64, 890/65, 890/66 pro k. ú. Malešice, zapsaných na LV č. 601.

Vlastník v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších

předpisů, a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, **tuto SOUHLASNOU námitku k Metropolitnímu plánu**, a to v rozsahu, v němž bylo vyhověno námitce Vlastníka z roku 2022, pokud jde o výškovou regulaci Pozemků, stanovení jejich obytné funkce jakož i koeficientů.

B: Argumentace

Vlastník má v úmyslu realizovat na Pozemcích bytovou výstavbu s výškou 7 nadzemních podlaží, přičemž poslední podlaží je ustupující („Záměr“) a tímto navázat na již realizovanou zástavbu východním směrem od Pozemků.

V souvislosti s výše popsáním Záměrem Vlastník uplatnil proti návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, námitky, ve kterých žádal pořizovatele o přehodnocení regulace Pozemků a jejich zařazení do zastavitelných ploch.

Nyní projednávaný návrh Metropolitního plánu vytváří pro realizaci Záměru vhodný regulační rámec, neboť Pozemky zařazuje do transformační a rozvojové plochy 411/567/2629 v rámci lokality 567 / Nové Malešice s obytným využitím a současně stanoví výškovou regulaci této části Pozemků v hodnotě 6 RNP. Tato kombinace funkčního vymezení a výškové regulace umožňuje na příslušné části Pozemků umisťovat výstavbu v parametrech, které odpovídají záměru Vlastníka a současně přiměřeným způsobem navazují na charakter stávající zástavby.

Vlastník tak velice děkuje, že bylo jeho námitce z roku 2022 vyhověno a velice oceňuje přístup pořizovatele, který se skutečně relevantně zabýval podanými námitkami z roku 2022.

I.

Závěr

S ohledem na výše uvedené Vlastník výslovně souhlasí s nově navrženým funkčním a prostorovým uspořádáním Pozemků v Metropolitním plánu, tj. zejména s jejich regulací jako zastavitelných obytných ploch stavebního bloku, s koeficientem základního zastavění budovami (Zz) 30 % a koeficientem základní podlažnosti (Vz) 5,0. A dále se stanovením výškové regulace Pozemků v hodnotě 6RNP v rámci lokality 567 / Nové Malešice.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3025848

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 568

Podatel | **JRD Alfa s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03LLQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6fy9ahzh

Lokalita | 880, 567

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 02 Úprava stavebního bloku v lokalitě 567 / Nové Malešice

Vyjádření

Vlastník pozemků parc. č. 890/22, 890/32, 890/33, 890/34, 890/43, 890/48, 890/62 a 890/63 pro k. ú. Malešice, zapsaných na LV č. 4699 („**Pozemky**“), společnost JRD Alfa s.r.o., IČO: 042 96 168, se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 245523 („**Vlastník**“) **souhlasí se zařazením Pozemků do stavebního bloku transformační a rozvojové plochy [411/567/2629] a odsunutím vyznačení lesa z plochy Pozemků.**

Odůvodnění**I.****Odůvodnění souhlasu s novým návrhem regulace pozemků****A: Úvod**

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem Pozemků, tj. pozemků parc. č. 890/22, 890/32, 890/33, 890/34, 890/43, 890/48, 890/62 a 890/63 pro k. ú. Malešice, zapsaných na LV č. 4699.

Vlastník v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších

předpisů, a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, **tuto SOUHLASNOU námitku k Metropolitnímu plánu**, a to v rozsahu, v němž bylo vyhověno námitce právního předchůdce vlastníka z roku 2022, pokud jde o výškovou regulaci Pozemků, stanovení jejich obytné funkce jakož i koeficientů.

B: Argumentace

Vlastník má v úmyslu realizovat na Pozemcích bytovou výstavbu s výškou 7 nadzemních podlaží, přičemž poslední podlaží je ustupující („**Záměr**“) a tímto navázat na již realizovanou zástavbu východním směrem od Pozemků.

Nyní projednávaný návrh Metropolitního plánu vytváří pro realizaci Záměru vhodný regulační rámec, neboť Pozemky zařazuje do transformační a rozvojové plochy 411/567/2629 v rámci lokality 567 / Nové Malešice s obytným využitím a současně stanoví výškovou regulaci této části Pozemků v hodnotě 6 RNP. Tato kombinace funkčního vymezení a výškové regulace umožňuje na příslušné části Pozemků umisťovat výstavbu v parametrech, které odpovídají záměru Vlastníka a současně přiměřeným způsobem navazují na charakter stávající zástavby.

Vlastník velice děkuje za kladné vyřízení námítky předchozího vlastníka Pozemků a oceňuje přístup pořizovatele k předchozím vlastníkem uplatněným argumentům v námitce z roku 2022.

Jelikož bylo námitce předchozího vlastníka z roku 2022 vyhověno, tak i my, jakožto nový Vlastník Pozemků a navrženou regulací Metropolitním plánem 2025 souhlasíme a dovolujeme si požádat o setrvání na této podobě.

II.

Závěr

S ohledem na výše uvedené Vlastník výslovně souhlasí s nově navrženým funkčním a prostorovým uspořádáním Pozemků v Metropolitním plánu, tj. zejména s jejich regulací jako zastavitelných obytných ploch stavebního bloku, s koeficientem základního zastavění budovami (Zz) 30 % a koeficientem základní podlažnosti (Vz) 5,0. A dále se stanovením výškové regulace Pozemků v hodnotě 6RNP v rámci lokality 567 / Nové Malešice.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3025847

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 568

Podatel | **JRD Alfa s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03LLQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6fy9ahzh

Lokalita | 880, 567

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 01 Úprava výškové regulace v lokalitě 567 / Nové Malešice

Vyjádření

Vlastník pozemků parc. č. 890/22, 890/32, 890/33, 890/34, 890/43, 890/48, 890/62 a 890/63 pro k. ú. Malešice, zapsaných na LV č. 4699 („**Pozemky**“), společnost JRD Alfa s.r.o., IČO: 042 96 168, se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 245523 („**Vlastník**“) **souhlasí s navrhovanou výškovou regulací Metropolitním plánem pro Pozemky, tj. s hodnotou RNP 6.**

Odůvodnění

I.

Odůvodnění souhlasu s novým návrhem regulace pozemků

A: Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem Pozemků, tj. pozemků parc. č. 890/22, 890/32, 890/33, 890/34, 890/43, 890/48, 890/62 a 890/63 pro k. ú. Malešice, zapsaných na LV č. 4699.

Vlastník v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb.,

stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, **tuto SOUHLASNOU námitku k Metropolitnímu plánu**, a to v rozsahu, v němž bylo vyhověno námitce právního předchůdce vlastníka z roku 2022, pokud jde o výškovou regulaci Pozemků, stanovení jejich obytné funkce jakož i koeficientů.

B: Argumentace

Vlastník má v úmyslu realizovat na Pozemcích bytovou výstavbu s výškou 7 nadzemních podlaží, přičemž poslední podlaží je ustupující („Záměr“) a tímto navázat na již realizovanou zástavbu východním směrem od Pozemků.

Nyní projednávaný návrh Metropolitního plánu vytváří pro realizaci Záměru vhodný regulační rámec, neboť Pozemky zařazuje do transformační a rozvojové plochy 411/567/2629 v rámci lokality 567 / Nové Malešice s obytným využitím a současně stanoví výškovou regulaci této části Pozemků v hodnotě 6 RNP. Tato kombinace funkčního vymezení a výškové regulace umožňuje na příslušné části Pozemků umisťovat výstavbu v parametrech, které odpovídají záměru Vlastníka a současně přiměřeným způsobem navazují na charakter stávající zástavby.

Vlastník velice děkuje za kladné vyřízení námítky předchozího vlastníka Pozemků a oceňuje přístup pořizovatele k předchozím vlastníkem uplatněným argumentům v námitce z roku 2022.

Jelikož bylo námitce předchozího vlastníka z roku 2022 vyhověno, tak i my, jakožto nový Vlastník Pozemků a navrženou regulací Metropolitním plánem 2025 souhlasíme a dovolujeme si požádat o setrvání na této podobě.

II.

Závěr

S ohledem na výše uvedené Vlastník výslovně souhlasí s nově navrženým funkčním a prostorovým uspořádáním Pozemků v Metropolitním plánu, tj. zejména s jejich regulací jako zastavitelných obytných ploch stavebního bloku, s koeficientem základního zastavění budovami (Zz) 30 % a koeficientem základní podlažnosti (Vz) 5,0. A dále se stanovením výškové regulace Pozemků v hodnotě 6RNP v rámci lokality 567 / Nové Malešice.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3025849

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 568

Podatel | **JRD Alfa s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03LLQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6fy9ahzh

Lokalita | 567

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | 03 Koeficient základního zastavění budovami v T+R ploše [411/567/2410]

Vyjádření

Vlastník pozemků parc. č. 890/22, 890/32, 890/33, 890/34, 890/43, 890/48, 890/62 a 890/63 pro k. ú. Malešice, zapsaných na LV č. 4699 („**Pozemky**“), společnost JRD Alfa s.r.o., IČO: 042 96 168, se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 245523 („**Vlastník**“) souhlasí s Metropolitním plánem navrženými koeficienty pro T+R plochu [411/567/2629], tj. Vlastník souhlasí s koeficientem základního zastavění budovami (Zz) 30 % a koeficientem základní podlažnosti (Vz) 5,0.

Vlastník celkově vyjadřuje souhlas s navrženou regulací transformační a rozvojové plochy T+R [411/567/2629].

Odůvodnění**Odůvodnění souhlasu s novým návrhem regulace pozemků****A: Úvod**

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem Pozemků, tj. pozemků parc. č. 890/22, 890/32, 890/33, 890/34, 890/43, 890/48, 890/62 a 890/63 pro k. ú. Malešice, zapsaných na LV č. 4699.

Vlastník v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, **tuto SOUHLASNOU námitku k Metropolitnímu plánu**, a to v rozsahu, v němž bylo vyhověno námitce právního předchůdce vlastníka z roku 2022, pokud jde o výškovou regulaci Pozemků, stanovení jejich obytné funkce jakož i koeficientů.

B: Argumentace

Vlastník má v úmyslu realizovat na Pozemcích bytovou výstavbu s výškou 7 nadzemních podlaží, přičemž poslední podlaží je ustupující („**Záměr**“) a tímto navázat na již realizovanou zástavbu východním směrem od Pozemků.

Nyní projednávaný návrh Metropolitního plánu vytváří pro realizaci Záměru vhodný regulační rámec, neboť Pozemky zařazuje do transformační a rozvojové plochy 411/567/2629 v rámci lokality 567 / Nové Malešice s obytným využitím a současně stanoví výškovou regulaci této části Pozemků v hodnotě 6 RNP. Tato kombinace funkčního vymezení a výškové regulace umožňuje na příslušné části Pozemků umisťovat výstavbu v parametrech, které odpovídají záměru Vlastníka a současně přiměřeným způsobem navazují na charakter stávající zástavby.

Vlastník velice děkuje za kladné vyřízení námítky předchozího vlastníka Pozemků a oceňuje přístup pořizovatele k předchozím vlastníkem uplatněným argumentům v námitce z roku 2022.

Jelikož bylo námitce předchozího vlastníka z roku 2022 vyhověno, tak i my, jakožto nový Vlastník Pozemků a navrženou regulací Metropolitním plánem 2025 souhlasíme a dovolujeme si požádat o setrvání na této podobě.

I.

Závěr

S ohledem na výše uvedené Vlastník výslovně souhlasí s nově navrženým funkčním a prostorovým uspořádáním Pozemků v Metropolitním plánu, tj. zejména s jejich regulací jako zastavitelných obytných ploch stavebního bloku, s koeficientem základního zastavění budovami (Zz) 30 % a koeficientem základní podlažnosti (Vz) 5,0. A dále se stanovením výškové regulace Pozemků v hodnotě 6RNP v rámci lokality 567 / Nové Malešice.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3025163

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 570

Podatel | **KLABANOVÁ JANA**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZSDSA

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2i8wjn59

Lokalita | 978

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Namítám vymezení pozemku jako nezastavitelné území. Pozemek bezprostředně navazuje na zástavbu rodinných domů a je plně zasiťován. Žádám o zahrnutí do zastavitelného území s regulativem využití pro nízkopodlažní stavbu pro rekreaci či bydlení, což logicky navazuje na okolní výstavbu. Pozemek je ohraničen lesem a nepřipadá v úvahu rozšíření výstavby.

Odůvodnění

Pozemek je rodovým majetkem, po generace udržován. Staráme se o okolní přírodu včetně přilehlého lesa, který vlastníme. Na pozemku historicky stály stavby, byl zde zděný domek užívaný jako výměnek. Žádáme o možnost stavby nízkopodlažního domu k rekreaci či bydlení. Je to v souladu s okolní výstavbou rodinných domů. Potřebujeme mít k údržbě tak velké zahrady i přilehlého lesa nějaké příslušenství a zázemí. Nezastavitelnost území nás velmi omezuje. Ke správě takového pozemku je třeba mít budovu a zázemí pro lidi i nástroje, stroje a výpěstky.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů

územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027033

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 570

Podatel | **KLABANOVÁ JANA**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03OUW

Identifikátor podání Portálu Pražana | bw5mvj77

Lokalita | 581, 898

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Podávám námítku proti vymezení pozemku jako nezastavitelné plochy. Požaduji zařazení mezi zastavitelná území s regulativem odpovídajícím okolní průmyslové zástavbě.

Odůvodnění

Pozemek se nachází v bezprostředním sousedství stávajícího zastavěného území, které se naopak rozšiřuje. Návrh územního plánu ponechává pozemek jako nezastavitelný, čímž nepřiměřeně omezuje možnosti jeho využití, přestože jeho poloha odpovídá zařazení mezi plochy zastavitelná produkční. Na přiloženém plánu je vidět, jak krkolomně vede hranice zastavitelného území kolem naší parcely 2613/1. Minimálně by hranice zástavby měla vést přímo prostředkem 220 metrového pásu. Tento výsek určitě nezvýší prostupnost, ale naopak. Dále pak může způsobit stres zaběhnutým zvířatům. V metropolitním plánu se celoplošně uvádí pramen Slatinského potoku, ten ale pramení níže. Posunutím hranice o 100 metrů se pás vyrovná a prospěje to všem.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Aktuální podoba návrhu MPP v daném místě vychází ze systémové úpravy regulace TR ploch. Nad rámec právní kontinuity a legitimního očekávání UP SÚ je část pozemku zařazena do zastavitelné produkční plochy, západní část pozemku byla vyjmuta z zastavitelné

rozvojové plochy z důvodu kontinuity ÚP SÚ. Tato část je v ÚPSU vymezena jako IZ - LR. V ÚP SÚ se jedná o nezastavitelné plochy.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028411

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 570

Podatel | **KLABANOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZSDKE

Identifikátor podání Portálu Pražana | htzzpyca

Lokalita | 978

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Namítám vymezení pozemku jako nezastavitelné území. Pozemek bezprostředně navazuje na zástavbu rodinných domů a je plně zasíťován. Zahnutí pod nezastavitelné území nepřiměřeně omezuje vlastnická práva a není ve veřejném zájmu. Žádám o zahrnutí do zastavitelného území s regulativem využití pro nízkopodlažní stavbu pro rekreaci či bydlení, což logicky navazuje na okolní výstavbu a odpovídá cílům územního plánu na doplnění ploch pro bydlení. Pozemek je ohraničen lesem a nepřipadá v úvahu rozšíření výstavby.

Odůvodnění

Pozemek je rodovým majetkem, po generace udržován. Staráme se o okolní přírodu včetně přilehlého lesa, který vlastníme. Na pozemku historicky stály stavby, zděná králíkárna a zemědělský sklad. Žádáme o možnost stavby nízkopodlažního domu k rekreaci či bydlení. Je to v souladu s okolní výstavbou rodinných domů. Potřebujeme mít k údržbě tak velké zahrady i přilehlého lesa nějaké příslušenství a zázemí.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují

s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025164

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 571

Podatel | **LAHOVSKÝ JINDŘICH**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP5ZY

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2ig6xeck

Lokalita | 341

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Souhlasím a žádám, aby tento pozemek byl zastavitelný s možností stavby rodinného domu.

Odůvodnění

Nezastavěním pozemku vzniká nevzhledná proluka s tendencí zarůstat náletovými plevele, pozemek bezprostředně navazuje na zastavěnou oblast.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP. Je vymezen stavební blok s regulativem zahrady. Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat charakter území určený významným podílem zahrad s přihlédnutím k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí. Konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je informativní.

Námítka

ID 3025165

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 572

Podatel | **Mgr. Vojtěch Semerád, M.A.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03NU3

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2inyq4d4

Lokalita | 981

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítky podatele k návrhu územního plánu hl. m. Prahy
(Metropolitního plánu) II**Vyjádření**

Opravné podání připomínky z důvodu formální chyby v plné moci
předešlého podání OVP MPP - gb79dv5h

**Podatel nesouhlasí se záměrem vymezit na jeho pozemku č.
parc. 2624/1 v kat. úz. Kobylisy plochu 981 / Ládví N (20) K [S]
a požaduje vymezení pozemku do zastavitelné nestavební
lokality se strukturou parkového lesa, případně do lokality
s charakterem samoty.**

Odůvodnění

I. Úvod Magistrát hlavního města Prahy oznámil prostřednictvím
veřejné vyhlášky ze dne 20. 10. 2025, č. j. MHMP 1049485/2025,
konání opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu
hlavního města Prahy („**návrh Metropolitního plánu**“) a informoval
o možnosti podat připomínky a námítky k návrhu Metropolitního
plánu, a to do 3. 12. 2025.

Podatel vlastní pozemek parc. č. 2624/1 v k. ú. Kobylisy („**pozemek**“).

Podatel v minulosti dne 30. 6. 2022 uplatnil k předchozímu návrhu
Metropolitního plánu námítky, ke kterým pořizovatel nepřihlédl.

Podle návrhu Metropolitního plánu má být pozemek umístěn v ploše
981 / Ládví N (20) K [S], tedy v nezastavitelné přírodní lokalitě. Toto
vymezení pozemku je svým charakterem nevhodné a neodpovídající

současnému využití území. Podatel s touto regulací zásadně nesouhlasí.

Podatel proto proti návrhu Metropolitního plánu podává v zákonné lhůtě jako dotčený vlastník podle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů („**stavební zákon**“) níže uvedené **námítky**.

II. Námítky týkající se pozemku podateleA) Vymezení území dotčeného námitkouNámítky se týkají návrhu řešení obsaženého v grafické části, a to konkrétně plochy pozemku podatele. Tato plocha je dle návrhu Metropolitního plánu vymezena jako plocha 981 / Ládvi N (20) K [S].

B) Věcný obsah námítky

Podatel nesouhlasí se záměrem vymežit na jeho pozemku plochu 981 / Ládvi N (20) K [S] a požaduje vymezení pozemku do zastavitelné nestavební lokality se strukturou parkového lesa, případně do lokality s charakterem samoty.

III. Odůvodnění námitekA) Nevhodnost zvoleného řešeníAčkoliv je pozemek zařazen do nezastavitelné přírodní lokality, existuje na něm stavba realizovaná na základě **společného rozhodnutí o umístění a povolení stavby** č. j. OV/2002/4112/Lj, které vydal Úřad městské části Praha 8 dne 3. 7. 2003. Povolená stavba **nahradila stávající zemědělské stavby a nedošlo ke zmenšení plochy zeleně v celoměstském systému zeleně (CSZ)**. Odstraňovaná stávající jednoduchá stavba (resp. dvě kůlny bývalého zemědělského dvora, které sloužily před rokem 1979 pro rostlinnou výrobu a ovocnářství), byla dodatečně povolena Odborem výstavby ONV v Praze 8 dne 28. 3. 1979 pod zn.: výst.305/448/79-Lj/D. V souladu s ustanovením § odst. b) vyhlášky č.85/1976 Sb. bylo upuštěno od kolaudačního rozhodnutí na uvedenou stavbu.

Tato stavba s názvem „*Zařízení pro provoz a údržbu zeleně*“ byla v minulosti **realizována**. Současně došlo k vydání několika rozhodnutí o změně stavby před dokončením. Stavba je v tuto chvíli dokončena, nicméně **není zapsána do katastru nemovitostí**.

V závazném stanovisku, které vydal Odbor územního rozhodování Magistrátu hl. m. Prahy dne 15. 3. 2002 pod č. j. MHMP 122314/02 04R/SMe, se mimo jiné uvádí, že hlavním funkčním využitím předmětného pozemku nebudou lesní porosty (tj. les na lesním

pozemku), nýbrž se bude jednat s ohledem na vedení nadzemních a podzemních inženýrských sítí, a jejich ochranných pásem, o porosty lesního charakteru s nižší keřovou výsadbou, lesní školku a trvalé travní porosty.

Pro zahrnutí pozemku podatele do nezastavitelné přírodní lokality tak **neexistují racionální důvody**. Podatel zároveň považuje navrhované řešení za **nevhodné s ohledem na současný charakter pozemku**.

Podle čl. 66 textové části návrhu Metropolitního plánu je „*hlavním využitím nezastavitelné přírodní lokality nebo plochy ochrana dochovaných přírodních hodnot při současném umožnění přiměřeného rekreačního využití. Je vymezena pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení.*“

Ačkoliv je tedy v daném případě záměr na pozemku povolen a realizován, vedl by návrh Metropolitního plánu k faktické nemožnosti povolit další změny či úpravy záměru.

Podatel přitom pozemek po dlouhá léta kultivoval a předpokládal, že povolenou budovu bude moci na pozemku užívat. Využitím stavby, ke kterému směřovaly rovněž provedené stavební úpravy, je **umožnění obnovy porostů lesního charakteru a trvalých travních porostů** na pozemcích podatele i přilehlých pozemcích. V tomto ohledu tedy stavba počítá s využitím pro vědeckou činnost, konkrétně jako centrum pro výzkum a obnovu původních dřevin specializující se na využití sazenic k výsadbě původních dřevin na zanedbaných a devastovaných plochách v lokalitě pod Ďáblickým hájem. Součástí tohoto záměru je rovněž vytvoření veřejně přístupného arboreta o rozloze zhruba 25.000 m² na pozemcích parc. č. 2624/1 (jižní část) a parc. č. 2623/1, oba v k. ú. Kobyličky.

Žadatel na vědecké činnosti a související obnově porostů hodlá spolupracovat s dalšími partnery jako např. Rytířským řádem křížovníků s červenou hvězdou, Lesnickou a dřevařskou fakultou ČZU v Praze, Společností pro zahradní a krajinou tvorbu, z.s., Výzkumným ústavem Lesního hospodářství a myslivosti, v.v.i., či Agenturou ochrany přírody a krajiny ČR a Treewalker s.r.o.

Kromě popsaného hlavního využití by měl záměr sloužit také jako vzdělávací a komunitní zázemí. Vzdělávání by mělo v rámci záměru probíhat ve spolupráci s následujícími partnery – občanským spolkem Potichounku, Nadací Collegium Marianum, specialisty a studenty Lesnické fakulty ČZU, Skautským institutem a Magistrátem hl. m. Prahy (v rámci projektu Patronáty – hvězdárna Ďáblice, probíhajícího od roku 2021), Tereza, vzdělávací centrum z.ú. (projekt „Učíme se venku“), SEVER - Středisko ekologické výchovy a etiky.

Komunitní využití záměru spočívá v realizaci Ekocentra, které bude mít za cíl zlepšit podmínky v oblasti environmentálního vzdělávání či podpořit výzkum dopadů klimatické změny v Praze. Ekocentrum by pak mělo zastřešovat celou řadu dalších projektů souvisejících s obnovou porostů a přírodních hodnot (obnovení pěšiny „Alej sv. Anežky“, vzorová rekultivace devastované městské krajiny, zpomalení přívalových dešťů a prostupnost krajiny, Badatelské dny pro školy Prahy 8 v rámci projektu BOV – badatelsky orientovaná výuka, Badatelská laboratoř, vzdělávací centrum, Prožitková zahrada či Lesní zahrada).

V rámci těchto aktivit s jednotlivým environmentálním prvkem by tedy záměr omezeně sloužil rovněž pro veřejně prospěšné aktivity občanské vybavenosti pro městské části Praha 8 a Dolní Chabry. V druhém kroku chce žadatel vytvořit sdružení vlastníků pozemků v lokalitě pod Ďáblickým hájem, které by obhospodařovalo další více či méně zanedbávané nevyužívané plochy.

Zařazení pozemku do plochy 981 / Ládvi N (20) K [S] tedy **postrádá jakoukoliv logiku**. V návrhu Metropolitního plánu bohužel **absentuje jakékoli odůvodnění** tohoto řešení. Není tedy jasné, proč pořizovatel nevyhověl předchozím námítkám podatele a proč má v úmyslu vymezit pozemek navrhovaným způsobem.

Pořizovatel přitom disponuje **celou řadou instrumentů**, kterými by mohl při zařazení pozemku do jiných ploch dále regulovat či omezit charakter výstavby na pozemku. Zařazení pozemku do plochy 981 / Ládvi N (20) K [S] je tedy v tomto ohledu **nepřiměřené**. Podatelé není zřejmé, z jakého důvodu by měl strpět takto výrazné omezení svého vlastnického práva.

Postup pořizovatele je podle podatele dále v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Podle ustanovení § 18 odst. 2 stavebního zákona územní plánování zajišťuje *předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje*. Podle ustanovení § 19 odst. 1 písm. c), d) a e) stavebního zákona je pak úkolem územního plánování mimo jiné *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství, a dále pak stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak*

pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území.

Připuštěním výstavby, resp. vymezením zastavěného území, byt jen na části pozemku, by fakticky nedošlo k zásadní změně v území. Mohlo by naopak dojít ke smysluplnému využití lokality, které je navíc ve veřejném zájmu a přinese pozitivní vliv a rozvoj právě přírodního území navazujícího na pozemek podatele.

Podle podatele by bylo **vhodnější** zařadit pozemek do **zastavitelné nestavební lokality se strukturou parkového lesa**, což odpovídá rovněž využití existujících staveb jako zařízení a ploch zeleně lesní školky. Dle čl. 53 textové části návrhu Metropolitního plánu je les „*uzpůsoben pro rekreační účely z hlediska prostorové struktury a případného vybavení budovami a jinými stavbami, které rozšiřují možnosti pro obsluhu a zabezpečení návštěvnických služeb, jeho primárně nestavební charakter je zachován.*“

Druhým možným řešením je vymezení pozemku či existujících staveb jako **samoty**. Dle čl. 91 odst. 1 textové části návrhu Metropolitního plánu je samotou „*rozlohou málo významná plocha zastavěného území v otevřené krajině, ve které se nachází zastavěný stavební pozemek. Nacházejí se v ní zpravidla budovy, ale samota svým charakterem tvoří součást otevřené krajiny. Analogicky jsou samoty jako plochy zastavěných stavebních pozemků vymezené i ve formálním rozvoji otevřené krajiny.*“

Pořizovatel tedy vymezil pozemek jako součást plochy 981 / Ládví N (20) K [S] zcela bez přihlédnutí k současnému charakteru území, současnému využití pozemku, vlastnickým vztahům či vhodnosti navrhovaného řešení. Dle názoru podatele je toto řešení nelogické a neproporcionální. Z návrhu Metropolitního plánu zároveň není vůbec patrné, proč má být jeho pozemek zařazen do uvedené plochy.

B) Nerespektování limitů využití území Návrh Metropolitního plánu dále nerespektuje skutečnost, že podle výpisu z katastru nemovitostí je pozemek už od roku 2003 vyňat ze zemědělského půdního fondu, a již citované společné rozhodnutí o umístění a povolení jednoduché stavby č. j. OV/2002/4112/Lj. V případě pozemku a záměru podatele byla vydána také další navazující rozhodnutí, např. rozhodnutí Úřadu městské části Praha 8 č. j. OV/P8/2006/4733/Lj/4 ze dne 11. 1. 2007 či č. j. MCP8134082/2009/OV.Lj ze dne 19. 8. 2010. Dále dotčené orgány se kladně vyjádřili k umístění staveb, využití a rozsahu stavebních změn v průběhu výstavby, např. rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy, Odboru územního plánování č.j. MHMP 2303201/2019 ze dne 18.11. 2019 a č.j. MHMP 1581507/2023 ze dne 26. 7. 2023.

Návrh Metropolitního plánu přitom **musí tato rozhodnutí zohlednit**, jelikož se jedná o tzv. **limit využití území** ve smyslu ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu.

K této otázce se Nejvyšší správní soud vyjádřil např. v rozsudku č. j. 1 As 107/2012 – 139 ze dne 12. 9. 2012 (č. 2742/2013 Sb. NSS). Podle Nejvyššího správního soudu „**územní rozhodnutí (i stavební povolení) vydaná v určitém území představují tzv. limit využití území ve smyslu § 26 odst. 1 stavebního zákona. Podle tohoto ustanovení musejí být limity využití území obsaženy v územně analytických podkladech, které jsou podle § 25 stavebního zákona podkladem k pořizování územně plánovací dokumentace. Koncept územního plánu tak musí respektovat vydaná pravomocná územní rozhodnutí a stavební povolení [...]** Není tedy možné, aby se **obec prostřednictvím vydání územního plánu snažila „odstranit“ účinky již dříve pravomocných územních rozhodnutí. [...]** Odlišný, než shora provedený výklad dotčených zákonných ustanovení, by mohl vést ke zcela **absurdním důsledkům**, kdy by se již například několik let řádně umístěné, povolené a zkolaudované stavby dostaly do rozporu s územním plánem, a pro tento rozpor by musely být odstraněny, resp. by byly považovány za nezákonně umístěné a postavené. Takový přístup by byl v **příkrém rozporu s principem právní jistoty a ochrany práv nabytých v dobré víře. [...]** Pokud není stavební úřad oprávněn v rámci stavebního řízení posuzovat soulad stavby s územně plánovací dokumentací, jež byla podkladem pro vydání územního rozhodnutí, tím spíše mu nemůže příslušet posuzování souladu stavby s územně plánovací dokumentací, která nabyla účinnosti až po vydání rozhodnutí o umístění stavby.“

Podatel tedy shrnuje, že ignorování vydaných pravomocných rozhodnutí, která byla navíc konzumována realizací stavby, by byla v rozporu s uvedenou judikaturou. Takový postup by byl nezákonný.

Podatel tedy požaduje, aby pořizovatel rovněž z tohoto důvodu vypustil pozemek z plochy 981 / Ládvi N (20) K [S] a zařadil ho do jiné plochy, která bude v souladu s vydanými rozhodnutími.

C) Neodůvodněné omezení práv podatele. Jak bylo uvedeno výše, změny provedené návrhem Metropolitního plánu na pozemku podatele, **nejsou žádným způsobem odůvodněny**. Řádné odůvodnění je přitom v souladu s ustanovením § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, jednou z povinných náležitostí územního plánu. Odůvodnění musí vyhovovat požadavkům na **přezkoumatelnost**, jak vyplývá například z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2008 č. j. 1 Ao 3/2008-136. Nedostatek rozhodovacích důvodů tak způsobuje **nepřezkoumatelnost územního plánu**.

Podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je cílem územního plánování určit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Úkolem pořizovatele územního plánu je dle § 53 odst. 4 stavebního zákona přezkoumat soulad návrhu územního plánu právě s cíli územního plánování. Součástí odůvodnění územního plánu pak dle § 53 odst. 5 stavebního zákona musí být výsledek přezkoumání návrhu územního plánu pořizovatelem a vyhodnocení **účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**.

Odůvodnění návrhu Metropolitního plánu nicméně fakticky absentuje a neobsahuje tedy řádné, racionální a transparentní argumenty, proč bylo návrhem Metropolitního plánu zvoleno právě výše popsané řešení.

Podatel shrnuje, že pokud má návrhem Metropolitního plánu dojít k nastavení určitého využití jeho pozemku, musí být takové rozhodnutí **podloženo relevantními důvody**, které musí být srozumitelně a řádně popsány v odůvodnění návrhu Metropolitního plánu. Tím spíše v okamžiku, kdy se navrhované řešení odchyluje od již vydaných pravomocných rozhodnutí.

Pokud tedy v odůvodnění návrhu Metropolitního plánu absentuje popis relevantních důvodů zvoleného řešení, jak bylo vysvětleno výše, pak je návrh Metropolitního plánu nepřezkoumatelný.

D) Nepřiměřený zásah do práv a legitimního očekávání podatele Návrh Metropolitního plánu musí mimo jiné splňovat požadavek **přiměřenosti** (proporcionality) vůči právům dotčených osob. Omezení a zásahy do práv dotčených osob, které vyplývají z územního plánu, musí mít dle ustálené judikatury správních soudů **ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod, musí být činěny jen v nezbytně nutné míře, co nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle** (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 8. 2010 č. j. 4 Ao 4/2010 - 195).

V rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 10. 2013 č. j. 9 Ao 1/2011 – 192, soud uvedl, že „v rámci posouzení zákonnosti vydaného opatření obecné povahy však posuzuje, zda řešení přijaté opatřením obecné povahy ve vztahu ke konkrétní osobě **není zjevně nepřiměřené, nezdůvodnitelné či diskriminační, nejde-li o zjevný exces, šikanu apod.** Správní soud je tedy povolán zhodnotit, zda mezi navrhovaným využitím území a z toho plynoucím omezením dotčeného vlastníka nemovitosti **neexistuje, i při formálním dodržení veškerých požadavků hmotného práva, zjevný nepoměr, který nelze**

odůvodnit ani veřejným zájmem na využití území obce v souladu s požadavky uvedenými v ustanovení § 18 stavebního zákona.“

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 8. 2010 č. j. 4 Ao 3/2010 –54, dále plyne obecná zásada **minimalizace zásahu do vlastnického práva**, jejíž součástí je nejen posouzení **intenzity zásahu**, ale také **způsobu jeho provedení**, tedy zda je zásah nediskriminační a není výrazem libovůle rozhodujícího orgánu. Při tvorbě návrhu Metropolitního plánu se však pořizovatel **touto zásadou neřídil**, neboť **zcela pomíjí ohledy na vlastnické právo podatele, existující pravomocná rozhodnutí či ochranu legitimního očekávání podatele**.

Podatel dále připomíná, že sousední objekt, který se nachází na pozemcích parc. č. 2623/2, 2623/3 a 2623/8, vše v k. ú. Kobylisy, **není na rozdíl od pozemku podatele do plochy 981 / Ládví N (20) K [S] zahrnut**. Tento objekt přitom vlastní Česká republika, hospodaření je svěřeno Úřadu vlády České republiky. **Aniž by k tomu tedy existoval jakýkoliv racionální důvod, je s touto zástavbou naloženo odlišně**. Uvedené pozemky České republiky jsou zařazeny do plochy 238 / Horní Chabry Z (05) O [S]. Jedná se tedy o **zastavitelnou obytnou stavební plochu s vesnickým typem struktury**. Dle podatele přitom není důvod zacházet s těmito pozemky rozdílně. Návrh Metropolitního plánu tedy v tomto ohledu jedná jiným způsobem s vlastníky srovnatelných nemovitostí, tedy upřednostňuje stát před pozemkem soukromého vlastníka. Takové jednání je projevem **zcela zřejmé diskriminace a libovůle**.

Návrh Metropolitního plánu musí dle ustálené judikatury správních soudů (viz zejména usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009 č. j. 1 Ao 1/2009 – 120), zároveň **vyhovovat testu přiměřenosti (proporcionality)**. Územní plán by tedy měl omezovat dotčené vlastníky na jejich právech **co nejméně a úměrně deklarovanému cíli**.

Podatel je přesvědčen, že v jeho případě návrh Metropolitního plánu výše uvedené požadavky nesplňuje, a to z důvodů uvedených již v předchozích částech těchto námítek.

Podatel je proto přesvědčen, že návrh Metropolitního plánu nevyhovuje výše uvedeným základním kritériím a podmínkám „testu proporcionality.“ Zásah do práv podatele nelze v žádném případě považovat za legitimně odůvodněný a nezbytný při zachování požadavku maximálního ohledu na ochranu práv dotčených osob. Zároveň je postup pořizovatele evidentně diskriminační. I z tohoto důvodu je postup pořizovatele ve vztahu k pozemkům podatele nezákonný.

E) Potenciální náhrada škody Dle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod je omezení vlastnického práva možné pouze **ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu**. Jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1425/2014, který dále odkazuje na usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009 č. j. 1 Ao 1/2009 - 120, pro veškerá omezení vlastnického práva, která jsou důsledkem opatření vydaných podle stavebního zákona, pokud jejich „*citelnost přesahuje míru, kterou je vlastník bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty jeho vlastnického práva schopen snášet, nastupuje ústavní povinnost veřejné moci zajistit dotčenému vlastníku adekvátní náhradu.*“

Nejvyšší soud již v několika rozsudcích konstatoval, že nárok na náhradu může vznikat i v jiných případech, než na které přímo dopadá § 102 stavebního zákona, a to na základě přímé aplikace čl. 11 Listiny základních práv a svobod. V citovaném rozsudku ze dne 26. 4. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1425/2014, Nejvyšší soud konstatoval, že „*dlouhodobý stav, kdy je vlastník pozemku omezen na svém vlastnickém právu bez jakékoliv náhrady, může nabýt ústavněprávní roviny a s přihlédnutím k okolnostem individuálního případu vést k přiznání náhrady za omezení vlastnického práva na základě přímé aplikace článku 11 odst. 4 Listiny. Je totiž zřejmé, že obecná využitelnost a realizace vlastnických práv k pozemku omezeného obsahem územního plánu je limitována oproti stavu, kdy by územní plán konkrétní záměr využití pozemku nestanovil.*“

V daném případě by schválením návrhu Metropolitního plánu byla na pozemku podatele vymezena plocha stavebně nevyužitelná. Podatel by tedy nemohl pozemek využívat způsobem, se kterým počítal. Je zřejmé, že pokud by byl návrh Metropolitního plánu v současné podobě schválen, bude se jednat o zásah do práv podatele a také o ekonomické znehodnocení dotčeného pozemku.

Omezení využitelnosti pozemku fakticky znamená, že se město vystavuje budoucímu riziku nejen napadení návrhu Metropolitního plánu pro rozpor se zákonem, ale rovněž podání žaloby na náhradu škody způsobené podateli.

IV. Závěrečný návrh **Podatel z výše uvedených důvodů žádá o zařazení pozemku do zastavitelné nestavební lokality se strukturou parkového lesa, do lokality s charakterem samoty, případně do jiné lokality, která bude ovšem odpovídat charakteru jeho pozemku.**

V opačném případě by došlo k nezákonnému a neproporcionálnímu zásahu do vlastnického práva podatele,

což ve výsledku může znamenat vydání Metropolitního plánu v rozporu se zákonem.

V Praze dne 2. 12. 2025

František Semerád

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného uvádí pořizovatel následující:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo

shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých

a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které

s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028083

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 572

Podatel | **Mgr. Vojtěch Semerád, M.A.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW0CL

Identifikátor podání Portálu Pražana | gb79dv5h

Lokalita | 981

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítky podatele k návrhu územního plánu hl. m. Prahy
(Metropolitního plánu)

Vyjádření

Podatel nesouhlasí se záměrem vymezit na jeho pozemku č. parc. 2624/1 v kat. úz. Kobylisy plochu 981 / Ládví N (20) K [S] a požaduje vymezení pozemku do zastavitelné nestavební lokality se strukturou parkového lesa, případně do lokality s charakterem samoty.

Odůvodnění

I. Úvod Magistrát hlavního města Prahy oznámil prostřednictvím veřejné vyhlášky ze dne 20. 10. 2025, č. j. MHMP 1049485/2025, konání opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu hlavního města Prahy („návrh Metropolitního plánu“) a informoval o možnosti podat připomínky a námítky k návrhu Metropolitního plánu, a to do 3. 12. 2025.

Podatel vlastní pozemek parc. č. 2624/1 v k. ú. Kobylisy („**pozemek**“).

Podatel v minulosti dne 30. 6. 2022 uplatnil k předchozímu návrhu Metropolitního plánu námítky, ke kterým pořizovatel nepřihlédl.

Podle návrhu Metropolitního plánu má být pozemek umístěn v ploše 981 / Ládví N (20) K [S], tedy v nezastavitelné přírodní lokalitě. Toto vymezení pozemku je svým charakterem nevhodné a neodpovídající současnému využití území. Podatel s touto regulací zásadně nesouhlasí.

Podatel proto proti návrhu Metropolitního plánu podává v zákonné lhůtě jako dotčený vlastník podle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006

Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů („**stavební zákon**“) níže uvedené **námítky**.

I. Námítky týkající se pozemku podateleA) Vymezení území dotčeného námítkouNámítky se týkají návrhu řešení obsaženého v grafické části, a to konkrétně plochy pozemku podatele. Tato plocha je dle návrhu Metropolitního plánu vymezena jako plocha 981 / Ládvi N (20) K [S].

B) Věcný obsah námítky

Podatel nesouhlasí se záměrem vymežit na jeho pozemku plochu 981 / Ládvi N (20) K [S] a požaduje vymezení pozemku do zastavitelné nestavební lokality se strukturou parkového lesa, případně do lokality s charakterem samoty.

II. Odůvodnění námitekA) Nevhodnost zvoleného řešeníAčkoliv je pozemek zařazen do nezastavitelné přírodní lokality, existuje na něm stavba realizovaná na základě **společného rozhodnutí o umístění a povolení stavby** č. j. OV/2002/4112/Lj, které vydal Úřad městské části Praha 8 dne 3. 7. 2003. Povolena stavba **nahradila stávající zemědělské stavby a nedošlo ke zmenšení plochy zeleně v celoměstském systému zeleně (CSZ)**. Odstraňovaná stávající jednoduchá stavba (resp. dvě kůlny bývalého zemědělského dvora, které sloužily před rokem 1979 pro rostlinnou výrobu a ovocnářství), byla dodatečně povolena Odborem výstavby ONV v Praze 8 dne 28. 3. 1979 pod zn.: výst.305/448/79-Lj/D. V souladu s ustanovením § odst. b) vyhlášky č.85/1976 Sb. bylo upuštěno od kolaudačního rozhodnutí na uvedenou stavbu.

Tato stavba s názvem „*Zařízení pro provoz a údržbu zeleně*“ byla v minulosti **realizována**. Současně došlo k vydání několika rozhodnutí o změně stavby před dokončením. Stavba je v tuto chvíli dokončena, nicméně **není zapsána do katastru nemovitostí**.

V závazném stanovisku, které vydal Odbor územního rozhodování Magistrátu hl. m. Prahy dne 15. 3. 2002 pod č. j. MHMP 122314/02 04R/SMe, se mimo jiné uvádí, že hlavním funkčním využitím předmětného pozemku nebudou lesní porosty (tj. les na lesním pozemku), nýbrž se bude jednat s ohledem na vedení nadzemních a podzemních inženýrských sítí, a jejich ochranných pásem, o porosty lesního charakteru s nižší keřovou výsadbou, lesní školku a trvalé travní porosty.

Pro zahrnutí pozemku podatele do nezastavitelné přírodní lokality tak **neexistují racionální důvody**. Podatel zároveň považuje navrhované řešení za **nevhodné s ohledem na současný charakter pozemku**.

Podle čl. 66 textové části návrhu Metropolitního plánu je „*hlavním využitím nezastavitelné přírodní lokality nebo plochy ochrana dochovaných přírodních hodnot při současném umožnění přiměřeného rekreačního využití. Je vymezena pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení.*“

Ačkoliv je tedy v daném případě záměr na pozemku povolen a realizován, vedl by návrh Metropolitního plánu k faktické nemožnosti povolit další změny či úpravy záměru.

Podatel přitom pozemek po dlouhá léta kultivoval a předpokládal, že povolenou budovu bude moci na pozemku užívat. Využitím stavby, ke kterému směřovaly rovněž provedené stavební úpravy, je **umožnění obnovy porostů lesního charakteru a trvalých travních porostů** na pozemcích podatele i přilehlých pozemcích. V tomto ohledu tedy stavba počítá s využitím pro vědeckou činnost, konkrétně jako centrum pro výzkum a obnovu původních dřevin specializující se na využití sazenic k výsadbě původních dřevin na zanedbaných a devastovaných plochách v lokalitě pod Ďáblickým hájem. Součástí tohoto záměru je rovněž vytvoření veřejně přístupného arboreta o rozloze zhruba 25.000 m² na pozemcích parc. č. 2624/1 (jižní část) a parc. č. 2623/1, oba v k. ú. Kobyličky.

Žadatel na vědecké činnosti a související obnově porostů hodlá spolupracovat s dalšími partnery jako např. Rytířským řádem křížovníků s červenou hvězdou, Lesnickou a dřevařskou fakultou ČZU v Praze, Společností pro zahradní a krajinou tvorbu, z.s., Výzkumným ústavem Lesního hospodářství a myslivosti, v.v.i., či Agenturou ochrany přírody a krajiny ČR a Treewalker s.r.o.

Kromě popsaného hlavního využití by měl záměr sloužit také jako vzdělávací a komunitní zázemí. Vzdělávání by mělo v rámci záměru probíhat ve spolupráci s následujícími partnery – občanským spolkem Potichounku, Nadací Collegium Marianum, specialisty a studenty Lesnické fakulty ČZU, Skautským institutem a Magistrátem hl. m. Prahy (v rámci projektu Patronáty – hvězdárna Ďáblice, probíhajícího od roku 2021), Tereza, vzdělávací centrum z.ú. (projekt „Učíme se venku“), SEVER - Středisko ekologické výchovy a etiky.

Komunitní využití záměru spočívá v realizaci Ekocentra, které bude mít za cíl zlepšit podmínky v oblasti environmentálního vzdělávání či podpořit výzkum dopadů klimatické změny v Praze. Ekocentrum by pak mělo zastřešovat celou řadu dalších projektů souvisejících

s obnovou porostů a přírodních hodnot (obnovení pěšiny „Alej sv. Anežky“, vzorová rekultivace devastované městské krajiny, zpomalení přívalových dešťů a prostupnost krajiny, Badatelské dny pro školy Prahy 8 v rámci projektu BOV – badatelsky orientovaná výuka, Badatelská laboratoř, vzdělávací centrum, Prožitková zahrada či Lesní zahrada).

V rámci těchto aktivit s jednotícím enviromentálním prvkem by tedy záměr omezeně sloužil rovněž pro veřejně prospěšné aktivity občanské vybavenosti pro městské části Praha 8 a Dolní Chabry. V druhém kroku chce žadatel vytvořit sdružení vlastníků pozemků v lokalitě pod Ďáblickým hájem, které by obhospodařovalo další více či méně zanedbávané nevyužívané plochy.

Zařazení pozemku do plochy 981 / Ládví N (20) K [S] tedy **postrádá jakoukoliv logiku**. V návrhu Metropolitního plánu bohužel **absentuje jakékoli odůvodnění** tohoto řešení. Není tedy jasné, proč pořizovatel nevyhověl předchozím námítkám podatele a proč má v úmyslu vymezit pozemek navrhovaným způsobem.

Pořizovatel přitom disponuje **celou řadou instrumentů**, kterými by mohl při zařazení pozemku do jiných ploch dále regulovat či omezit charakter výstavby na pozemku. Zařazení pozemku do plochy 981 / Ládví N (20) K [S] je tedy v tomto ohledu **nepřiměřené**. Podateli není zřejmé, z jakého důvodu by měl strpět takto výrazné omezení svého vlastnického práva.

Postup pořizovatele je podle podatele dále v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Podle ustanovení § 18 odst. 2 stavebního zákona územní plánování zajišťuje *předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje*. Podle ustanovení § 19 odst. 1 písm. c), d) a e) stavebního zákona je pak úkolem územního plánování mimo jiné *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství, a dále pak stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území*.

Připuštěním výstavby, resp. vymezením zastavěného území, byt' jen na části pozemku, by fakticky nedošlo k zásadní změně

v území. Mohlo by naopak dojít ke smysluplnému využití lokality, které je navíc ve veřejném zájmu a přinese pozitivní vliv a rozvoj právě přírodního území navazujícího na pozemek podatele.

Podle podatele by bylo **vhodnější** zařadit pozemek do **zastavitelné nestavební lokality se strukturou parkového lesa**, což odpovídá rovněž využití existujících staveb jako zařízení a ploch zeleně lesní školky. Dle čl. 53 textové části návrhu Metropolitního plánu je les *„uzpůsoben pro rekreační účely z hlediska prostorové struktury a případného vybavení budovami a jinými stavbami, které rozšiřují možnosti pro obsluhu a zabezpečení návštěvnických služeb, jeho primárně nestavební charakter je zachován.“*

Druhým možným řešením je vymezení pozemku či existujících staveb jako **samoty**. Dle čl. 91 odst. 1 textové části návrhu Metropolitního plánu je samotou *„rozlohou málo významná plocha zastavěného území v otevřené krajině, ve které se nachází zastavěný stavební pozemek. Nacházejí se v ní zpravidla budovy, ale samota svým charakterem tvoří součást otevřené krajiny. Analogicky jsou samoty jako plochy zastavěných stavebních pozemků vymezené i ve formálním rozvoji otevřené krajiny.“*

Pořizovatel tedy vymezil pozemek jako součást plochy 981 / Ládví N (20) K [S] zcela bez přihlédnutí k současnému charakteru území, současnému využití pozemku, vlastnickým vztahům či vhodnosti navrhovaného řešení. Dle názoru podatele je toto řešení nelogické a neproporcionální. Z návrhu Metropolitního plánu zároveň není vůbec patrné, proč má být jeho pozemek zařazen do uvedené plochy.

B) Nerespektování limitů využití území Návrh Metropolitního plánu dále nerespektuje skutečnost, že podle výpisu z katastru nemovitostí je pozemek už od roku 2003 vyňat ze zemědělského půdního fondu, a již citované společné rozhodnutí o umístění a povolení jednoduché stavby č. j. OV/2002/4112/Lj. V případě pozemku a záměru podatele byla vydána také další navazující rozhodnutí, např. rozhodnutí Úřadu městské části Praha 8 č. j. OV/P8/2006/4733/Lj/4 ze dne 11. 1. 2007 či č. j. MCP8134082/2009/OV.Lj ze dne 19. 8. 2010. Dále dotčené orgány se kladně vyjádřili k umístění staveb, využití a rozsahu stavebních změn v průběhu výstavby, např. rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy, Odboru územního plánování č.j. MHMP 2303201/2019 ze dne 18.11. 2019 a č.j. MHMP 1581507/2023 ze dne 26. 7. 2023.

Návrh Metropolitního plánu přitom **musí tato rozhodnutí zohlednit**, jelikož se jedná o tzv. **limit využití území** ve smyslu ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu.

K této otázce se Nejvyšší správní soud vyjádřil např. v rozsudku č. j. 1 As 107/2012 – 139 ze dne 12. 9. 2012 (č. 2742/2013 Sb. NSS). Podle Nejvyššího správního soudu „**územní rozhodnutí (i stavební povolení) vydaná v určitém území představují tzv. limit využití území ve smyslu § 26 odst. 1 stavebního zákona. Podle tohoto ustanovení musejí být limity využití území obsaženy v územně analytických podkladech, které jsou podle § 25 stavebního zákona podkladem k pořizování územně plánovací dokumentace. Koncept územního plánu tak musí respektovat vydaná pravomocná územní rozhodnutí a stavební povolení [...]** **Není tedy možné, aby se obec prostřednictvím vydání územního plánu snažila „odstranit“ účinky již dříve pravomocných územních rozhodnutí. [...]** Odlišný, než shora provedený výklad dotčených zákonných ustanovení, by mohl vést ke zcela **absurdním důsledkům**, kdy by se již například několik let řádně umístěné, povolené a zkolaudované stavby dostaly do rozporu s územním plánem, a pro tento rozpor by musely být odstraněny, resp. by byly považovány za nezákonně umístěné a postavené. Takový přístup by byl v **příkrém rozporu s principem právní jistoty a ochrany práv nabytých v dobré víře. [...]** Pokud není stavební úřad oprávněn v rámci stavebního řízení posuzovat soulad stavby s územně plánovací dokumentací, jež byla podkladem pro vydání územního rozhodnutí, tím spíše mu nemůže příslušet posuzování souladu stavby s územně plánovací dokumentací, která nabyla účinnosti až po vydání rozhodnutí o umístění stavby.“

Podatel tedy shrnuje, že ignorování vydaných pravomocných rozhodnutí, která byla navíc konzumována realizací stavby, by byla v rozporu s uvedenou judikaturou. Takový postup by byl nezákonný.

Podatel tedy požaduje, aby pořizovatel rovněž z tohoto důvodu vypustil pozemek z plochy 981 / Ládví N (20) K [S] a zařadil ho do jiné plochy, která bude v souladu s vydanými rozhodnutími.

C) Neodůvodněné omezení práv podatele. Jak bylo uvedeno výše, změny provedené návrhem Metropolitního plánu na pozemku podatele, **nejsou žádným způsobem odůvodněny**. Řádné odůvodnění je přitom v souladu s ustanovením § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, jednou z povinných náležitostí územního plánu. Odůvodnění musí vyhovovat požadavkům na **přezkoumatelnost**, jak vyplývá například z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2008 č. j. 1 Ao 3/2008-136. Nedostatek rozhodovacích důvodů tak způsobuje **nepřezkoumatelnost územního plánu**.

Podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je cílem územního plánování určit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území a nezastavitelných

pozemků. Úkolem pořizovatele územního plánu je dle § 53 odst. 4 stavebního zákona přezkoumat soulad návrhu územního plánu právě s cíli územního plánování. Součástí odůvodnění územního plánu pak dle § 53 odst. 5 stavebního zákona musí být výsledek přezkoumání návrhu územního plánu pořizovatelem a vyhodnocení **účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.**

Odůvodnění návrhu Metropolitního plánu nicméně fakticky absentuje a neobsahuje tedy řádné, racionální a transparentní argumenty, proč bylo návrhem Metropolitního plánu zvoleno právě výše popsání řešení.

Podatel shrnuje, že pokud má návrhem Metropolitního plánu dojít k nastavení určitého využití jeho pozemku, musí být takové rozhodnutí **podloženo relevantními důvody**, které musí být srozumitelně a řádně popsány v odůvodnění návrhu Metropolitního plánu. Tím spíše v okamžiku, kdy se navrhované řešení odchyluje od již vydaných pravomocných rozhodnutí.

Pokud tedy v odůvodnění návrhu Metropolitního plánu absentuje popis relevantních důvodů zvoleného řešení, jak bylo vysvětleno výše, pak je návrh Metropolitního plánu nepřezkoumatelný.

D) Nepřiměřený zásah do práv a legitimního očekávání podatele Návrh Metropolitního plánu musí mimo jiné splňovat požadavek **přiměřenosti** (proporcionality) vůči právům dotčených osob. Omezení a zásahy do práv dotčených osob, které vyplývají z územního plánu, musí mít dle ustálené judikatury správních soudů **ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod, musí být činěny jen v nezbytně nutné míře, co nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle** (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 8. 2010 č. j. 4 Ao 4/2010 - 195).

V rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 10. 2013 č. j. 9 Ao 1/2011 – 192, soud uvedl, že „v rámci posouzení zákonnosti vydaného opatření obecné povahy však posuzuje, zda řešení přijaté opatřením obecné povahy ve vztahu ke konkrétní osobě **není zjevně nepřiměřené, nezdůvodnitelné či diskriminační, nejde-li o zjevný exces, šikanu apod.** Správní soud je tedy povolán zhodnotit, zda mezi navrhovaným využitím území a z toho plynoucím omezením dotčeného vlastníka nemovitosti **neexistuje**, i při formálním dodržení veškerých požadavků hmotného práva, **zjevný nepoměr, který nelze odůvodnit ani veřejným zájmem na využití území obce v souladu s požadavky uvedenými v ustanovení § 18 stavebního zákona.**“

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 8. 2010 č. j. 4 Ao 3/2010 –54, dále plyne obecná zásada **minimalizace zásahu do vlastnického práva**, jejíž součástí je nejen posouzení **intenzity zásahu**, ale také **způsobu jeho provedení**, tedy zda je zásah nediskriminační a není výrazem libovůle rozhodujícího orgánu. Při tvorbě návrhu Metropolitního plánu se však pořizovatel **touto zásadou neřídil**, neboť **zcela pomíjí ohledy na vlastnické právo podatele, existující pravomocná rozhodnutí či ochranu legitimního očekávání podatele**.

Podatel dále připomíná, že sousední objekt, který se nachází na pozemcích parc. č. 2623/2, 2623/3 a 2623/8, vše v k. ú. Kobylisy, **není na rozdíl od pozemku podatele do plochy 981 / Ládví N (20) K [S] zahrnut**. Tento objekt přitom vlastní Česká republika, hospodaření je svěřeno Úřadu vlády České republiky. **Aniž by k tomu tedy existoval jakýkoliv racionální důvod, je s touto zástavbou naloženo odlišně**. Uvedené pozemky České republiky jsou zařazeny do plochy 238 / Horní Chabry Z (05) O [S]. Jedná se tedy o **zastavitelnou obytnou stavební plochu s vesnickým typem struktury**. Dle podatele přitom není důvod zacházet s těmito pozemky rozdílně. Návrh Metropolitního plánu tedy v tomto ohledu jedná jiným způsobem s vlastníky srovnatelných nemovitostí, tedy upřednostňuje stát před pozemkem soukromého vlastníka. Takové jednání je projevem **zcela zřejmé diskriminace a libovůle**.

Návrh Metropolitního plánu musí dle ustálené judikatury správních soudů (viz zejména usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009 č. j. 1 Ao 1/2009 – 120), zároveň **vyhovovat testu přiměřenosti (proporcionality)**. Územní plán by tedy měl omezovat dotčené vlastníky na jejich právech **co nejméně a úměrně deklarovanému cíli**.

Podatel je přesvědčen, že v jeho případě návrh Metropolitního plánu výše uvedené požadavky nesplňuje, a to z důvodů uvedených již v předchozích částech těchto námitek.

Podatel je proto přesvědčen, že návrh Metropolitního plánu nevyhovuje výše uvedeným základním kritériím a podmínkám „testu proporcionality.“ Zásah do práv podatele nelze v žádném případě považovat za legitimně odůvodněný a nezbytný při zachování požadavku maximálního ohledu na ochranu práv dotčených osob. Zároveň je postup pořizovatele evidentně diskriminační. I z tohoto důvodu je postup pořizovatele ve vztahu k pozemkům podatele nezákonný.

E) Potenciální náhrada škody Dle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod je omezení vlastnického práva možné pouze **ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu**. Jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1425/2014,

který dále odkazuje na usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009 č. j. 1 Ao 1/2009 - 120, pro veškerá omezení vlastnického práva, která jsou důsledkem opatření vydaných podle stavebního zákona, pokud jejich „*citelnost přesahuje míru, kterou je vlastník bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty jeho vlastnického práva schopen snášet, nastupuje ústavní povinnost veřejné moci zajistit dotčenému vlastníku adekvátní náhradu.*“

Nejvyšší soud již v několika rozsudcích konstatoval, že nárok na náhradu může vznikat i v jiných případech, než na které přímo dopadá § 102 stavebního zákona, a to na základě přímé aplikace čl. 11 Listiny základních práv a svobod. V citovaném rozsudku ze dne 26. 4. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1425/2014, Nejvyšší soud konstatoval, že „*dlouhodobý stav, kdy je vlastník pozemku omezen na svém vlastnickém právu bez jakékoliv náhrady, může nabýt ústavněprávní roviny a s přihlédnutím k okolnostem individuálního případu vést k přiznání náhrady za omezení vlastnického práva na základě přímé aplikace článku 11 odst. 4 Listiny. Je totiž zřejmé, že obecná využitelnost a realizace vlastnických práv k pozemku omezeného obsahem územního plánu je limitována oproti stavu, kdy by územní plán konkrétní záměr využití pozemku nestanovil.*“

V daném případě by schválením návrhu Metropolitního plánu byla na pozemku podatele vymezena plocha stavebně nevyužitelná. Podatel by tedy nemohl pozemek využívat způsobem, se kterým počítal. Je zřejmé, že pokud by byl návrh Metropolitního plánu v současné podobě schválen, bude se jednat o zásah do práv podatele a také o ekonomické znehodnocení dotčeného pozemku.

Omezení využitelnosti pozemku fakticky znamená, že se město vystavuje budoucímu riziku nejen napadení návrhu Metropolitního plánu pro rozpor se zákonem, ale rovněž podání žaloby na náhradu škody způsobené podateli.

IV. Závěrečný návrh
Podatel z výše uvedených důvodů žádá o zařazení pozemku do zastavitelné nestavební lokality se strukturou parkového lesa, do lokality s charakterem samoty, případně do jiné lokality, která bude ovšem odpovídat charakteru jeho pozemku.

V opačném případě by došlo k nezákonnému a neproporcionálnímu zásahu do vlastnického práva podatele, což ve výsledku může znamenat vydání Metropolitního plánu v rozporu se zákonem.

V Praze dne 2. 12. 2025

František Semerád**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného uvádí pořizovatel následující:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto

důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025177

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 573

Podatel | **HNYK LIBOR**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOM88

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2ix4eg6m

Lokalita | 566

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | lokalita - Obytný komplex Ovesná

Vyjádření

Pozitivně hodnotíme návrh plochy 411/566/2561, která je součástí lokality 566/ Sídliště Horní Měcholupy II. a která se oproti návrhu MPP 2022 změnila ze stabilizovaného území na zastavitelnou transformační plochu pro bydlení.

Odůvodnění

Na dané území byl vypracován záměr výstavby bytového komplexu sestávajícího z šesti bytových objektů s parterem občanské vybavenosti do ulice Ovesná. Na uvedený záměr probíhá na stavebním úřadě řízení o umístění záměru č.j. MČ P15 29923/2024/OST/JSo a spis. zn. 043126/2023/OST/JSo, včetně vydaných kladných stanovisek IPR č.j. 6876/19, OUR MHMP č.j. MHMP 502357/2023 a OEM MHMP č.j. MHMP 573582/2023.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Připomínkující souhlasí s návrhem MPP pro opakované veřejné projednání.

Námítka

ID 3030482

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 573

Podatel | **HNYK LIBOR**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ8405

Identifikátor podání Portálu Pražana | s733qkux

Lokalita | 942

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Nesouhlasíme s vymezením pozemku 1483/1 jako plochy otevřené krajiny – pole. **Nesouhlasíme s rozsahem vymezení nezastavitelné transformační plochy 413/942/9026** a žádáme její rozšíření i na celý pozemek 1483/1. **Rozšíření plochy požadujeme na základě platné územně plánovací dokumentace (ÚP SÚ HMP a ZÚR hl. m. Prahy).**

Požadujeme:

· **Rozšíření transformační plochy 413/942/9026 na celý pozemek parc. č. 1483/1 k. ú. Dubeč**

Odůvodnění

Úpravou návrhu MPP bude umožněna komplexní transformace dotčeného území na plochy s rekreačním využitím. V současné době platném ÚP SÚ HMP je větší část dotčené parcely vymezena jako plocha s funkčním využitím PZO – zahrádky a zahrádkové osady. Vzhledem k tomu, že se v dotčeném území nacházejí půdy BPEJ III. 2.26.01 nedojde při případné realizaci budov a jiných staveb pro účely rekreace ke znehodnocení nejcennějších a nadprůměrně produkčních půd. Z hlediska územního plánování je vhodné využít pro eventuální umístění budov a jiných staveb právě půdy s průměrnou produkční schopností.

Umístování území pro rekreaci v oblastech s nižší bonitou půdy než I. a II. třída ochrany je také součástí obecných zásad územního rozvoje hl. m. Prahy uvedených v Zásadách územního rozvoje hl. m. Prahy, konkrétně kapitole 2.3 Hospodářský rozvoj.

Zajištění rovnoměrného rozmístění ploch sloužících rekreaci je zároveň jedním z bodů účelného a hospodárního uspořádání hl. m. Prahy výše uvedené nadřazené dokumentace.

Návrh MPP pro veřejné projednání navrhuje podél západní hranice dotčené parcely nové vedení odkanalizování území. Vzhledem k navržené i stávající infrastruktuře nebude napojení případných objektů v území problematické.

Rozšíření plochy s rekreačním využitím je nejenom v souladu s platným ÚP SÚ HMP, ale také v souladu se zpracovaným generelem zahrádkových osad (Aktualizace generelu zahrádkových osad v Praze 2018), který byl zpracován v rámci Implementačního plánu Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu 2018-2019. Již úvodní moto Generelu zahrádkových osad v Praze (2018) „Celá společnost, profituje z existence zahrádkových osad. Je třeba, aby povědomí o jejich přínosech bylo všeobecně známé, a vědělo se, jak je třeba zahrádky do budoucna zajistit a zlepšit, abychom zaručili jejich zachování pro radost a užitek dalším generacím“ perfektně vystihuje význam zahrádkových osad. Závěrem zpracovaného dokumentu jsou informace ukazující, že zahrádkové osady je potřeba aktivně chránit. „Postupné snižování počtu zahrádek musíme zastavit, a naopak hledat vhodné pozemky pro nové osady.“ Textová část aktualizovaného Generelu zahrádkových osad v Praze poukazuje především na vzrůstající poptávku po městském zahrádkaření a nastiňuje srovnání s evropskými trendy vývoje. Definuje hlavní přínosy zahrádkových osad pro město, a to v rovině sociální, environmentální a urbanistické. Mimo přínosy, ale generel poukazuje i na rizika, která s sebou zahrádkové osady přináší. Náš návrh zahrádkové osady eliminuje veškerá tato rizika na minimum. Z ovlivnitelných rizik například zaručíme prostupnost zahrádkové osady, návrh je také šetrný k hospodaření s vodou a počítá se zadržováním vody v místě spadu, vzhledem k tomu, že zahrádky máme celé ve vlastnictví, můžeme zaručit i jejich kvalitní vizuální vzhled. Tím, že budou zahrádky nově budované, počítáme s různorodou věkovou skladbou uživatelů. Režim pronájmů také zaručí kontrolu nad zanedbanými nebo opuštěnými zahrádkami. Jsme ochotni na své náklady vybudovat dostatečnou infrastrukturu jak dopravní, tak technickou. Na základě zjištěných údajů a analýzy dat generel formuluje závěry a doporučení pro MHMP a městské části. Základním zjištěním je, že počet zahrádek stále klesá, ale zájem o ně stále vzrůstá.

V souvislosti s projednávaným návrhem MPP je ale důležité uvést, že jedním ze závěrů zpracovaného generelu je požadavek na nalezení vhodných míst pro zakládání nových osad. Dle našeho názoru a dle

výsledků prověřující koncepce je tato plocha pro tyto účely vhodná. MPP tyto plochy definuje takto:

Zahrádková osada je definována jako: „(3) Zahrádkovou osadou je zpravidla oplocený soubor zahrad, případně jednotlivá zahrada, s využitím zejména pro rodinnou rekreaci [80] . V ploše zahrádkové osady je přípustné umisťovat budovy zahrádkářských chat, případně jednu společnou stavbu s hygienickým zázemím nebo společenskou místností. Tyto budovy smějí mít jedno nadzemní podlaží, výšku hlavní římsy nejvýše 3,5 metru a celkovou výšku nejvýše 5 metrů. [81] Stávající budovy (dle katastru nemovitostí k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu), které svými rozměry přesahují stanovené hodnoty, je možné upravovat, pokud se tím nezvýší regulovaná výška budovy [82] a zároveň nedojde ke zvětšení RPB. Zařazena je v SES [3]“.

Dle platného územního plánu uvažujeme s rozvojem této lokality pro zahrádkovou osadu. Byla zpracována koncepční rozvaha pro rozvoj tohoto záměru a následně projektová dokumentace pro povolení stavby. Jsou zahájena jednání s dotčenými městskými částmi. Na základě požadavku MČ Uhřetěves na rozšíření příjezdové komunikace byla zahájena jednání s vlastníky o odkupu částí jejich pozemků. Byla vedena i další jednání např. s ÚZR, IPR, PVS, dopravní policií a dalšími a všechny dílčí požadavky byly zpracovány. V současné době zpracováváme oznámení EIA na základě požadavku orgánu ochrany přírody.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu

potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava trasy splaškové kanalizace, tj. nikoliv úprava hranic nezastavitelné rekreační lokality, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti

reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025178

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 574

Podatel | **HERMANOVÁ VALENTINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01XUV

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2ku6f3e3

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti návrhu územního plánu

Vyjádření

Nesouhlasím s nevymezením městského parku v Mezivrší (parc. č. 951/3 k. ú. Braník) a žádám, aby v MPP byl Park v Mezivrší vymezen stejně, jako byl v návrhu MPP pro veřejné projednání konané v r. 2022

Odůvodnění

Viz přílohy

Specifikace území dotčeného námítkou a oprávněnost k podání námítky

S vlastnictvím mých výše specifikovaných nemovitostí v mém vlastnictví historicky koncepčně souvisí využívání okolních veřejných ploch (včetně námítkou dotčeného pozemku parc.č. 951/3 k.ú. Braník), které systémově přísluší k jednotnému urbanistickému celku sídliště Mezivrší, který byl realizovaný na základě rozhodnutí NV HMP ze dne 8. 6. 1973, č. j. OÚPA NVP-6298/73. Skutečnost, že se jedná o jeden koncepční urbanizovaný celek v přesně vymezené ploše jednoznačně vyplývá nejen z uvedeného rozhodnutí č. j. OÚPA NVP-6298/73 (je přílohou č. 1 námítky) a k tomuto příslušejícího zastavovacího plánu - situace 1:1000 (je přílohou č. 2 námítky), ale současně z řady dalších stanovisek, jako například z Rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017, z něhož vyplývá, že se v případě zástavby daného místa jedná o „urbanistickou strukturu sídliště, která se již od svého vzniku (1973 – 1980) vyznačuje jednotnou koncepcí, kde jsou panelové domy a původní objekty veřejného vybavení umístěny do veřejně přístupné zeleně (sadové úpravy, dětské hřiště, pískoviště) se sítí chodníků a schodišť, která navzájem propojuje jednotlivé objekty a také ulice Nad Šálkovnou, U Šálkovny a Mezivrší“.

Veřejná prostranství sídliště Mezivrší vznikla jako jeho nedílná součást. Byla parkově upravena, „v max. možné míře osázena zelení“, vybavena dětskými hřišti, lavičkami a ostatním vybavením pro volný čas a rekreaci, jak bylo komplexně stanoveno jako podmínka č. 12) výše specifikovaného rozhodnutí č. j. OÚPA NVP-6298/73.

Kompozice sídliště byla vytvořena s ohledem na přírodní dominantu skupinu vzrostlých dubů letních. Tato skupina stromů je stále živou hodnotou sídliště a od roku 2008 vyhlášena za skupinu památných stromů a chráněna dle zákona č. 114/1992 Sb. Rozhodnutím ÚMČ Praha 4, odbor stavební ze dne 22.1.2016, č. j.

P4/010966/16/OST/RUHA, které bylo vydáno v územním řízení k předmětnému území a které bylo potvrzeno odvolacím orgánem Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017, byla stvrzena skutečnost, že nezastavěné plochy sídliště jsou veřejná prostranství ve smyslu § 14b zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze (shodně s ust. § 34 zákona č. 182/2000 Sb., o obcích), když stavební úřad ÚMČ Praha 4 uvedl „Účelem stanovení ploch veřejných prostranství je zajistit nejen dostatek zeleně, ale i dostatek ploch pro společenské aktivity (shromažďování, dětská hřiště, odpočívadla apod.). Vznikají jako součást zástavby, vytváří urbanistickou hierarchizaci a kategorizaci území a jsou pro organizaci města zásadní.“

Sídliště je umístěno na dně hlubokého, poměrně sevřeného terénního zářezu - rokle, jejíž podélná osa se prudce svažuje z planiny Zelený Pruh do branické kotliny v nivě Kunratického potoka. Sídliště se nachází zhruba uprostřed podélné osy rokle, v místě její hloubky 30-35 m od horních hran k ose sbíhajících svahů. Sídliště je celé obklopené zástavbou rodinných domů a k nim příslušejících oplocených zahrad. Sídliště je tak vlivem uvedených skutečností jakýmsi izolovaným sídelním ostrůvkem v okolní vilkové zástavbě. Veřejná prostranství sídliště Mezivrší jsou z uvedených důvodů jediným bezprostředně dostupným prostranstvím k běžnému, dennodennímu volnočasovému vyžití obyvatel sídliště. Není jiné alternativy k uspokojení těchto základních potřeb obyvatel sídliště, aby nebylo nutné vykonat náročnou cestu do dalších částí města s přechodem silničních komunikací. Nejbližší parky a dětská hřiště: park a dětské hřiště Zelený Pruh - vzdálenost 631 m, převýšení 4,75 %, doba chůze 10 minut; dětské hřiště Na Mlejнку – vzdálenost 810 m, převýšení 5 %, doba chůze 12 minut.

Mělo by být nesporné, že představa, kdy obyvatel modernistického sídliště v periferní části města musí k uspokojení svých základních volnočasových potřeb překonávat cestu výše uvedených parametrů, je zcela absurdní a zcela odporuje principům městského urbanismu civilizovaného evropského státu v 21. století, stejně jako základním tezím MPP. Ostatně hlasitě deklarovanou tezí MPP je „město krátkých vzdáleností“.

Z uvedených důvodů je nesporné, že vlastník výše uvedeného bytu a spoluvlastnického podílu na výše specifikované budově a na pozemku je dle stavebního zákona i ustálené judikatury vlastníkem návrhem dotčené nemovitosti a náleží mu právo podat námitku v procesu pořizování územního plánu proti návrhu územního plánu (zde proti návrhu MPP).

K doplnění výše uvedené specifikace území je potřeba jednoznačně definovat, že dotčenému území zdánlivě blízký místní park Školní vrch, jak je s kódem 123/873/2121 vymezen v návrhu MPP, a na který by někdo neznalý reálných faktů mohl odkázat jako na park přímo sousedící se sídlištěm Mezivrší, a to při prostém, nekvalifikovaném pohledu na návrh MPP v 2D grafice. Tento park je však pro běžné, dennodenní volnočasové potřeby obyvatel sídliště zcela nezpůsobilý, jelikož se jedná ve skutečnosti o příkrý přírodní svah se souvislým lesním porostem, navíc ze sídliště Mezivrší přístupný jen velmi komplikovaným a bariérovým terénem (pro méně fyzicky zdatné osoby nebo rodiče s kočárky objektivně zcela nepřístupný). Jestliže dle textové části MPP má mít místní park význam pouze pro obyvatele nejbližšího okolí, tak park Školní vrch tento předpoklad absolutně nenaplnuje a jednoznačně se jedná u tohoto území dle terminologie a kategorizace MPP o *městskou přírodní plochu*, kde se nepochybně předpokládá jiný význam a funkce pro město a jeho obyvatele než u *místního parku*.

Čtvrťový park 123/873/2297 Branické skály, další nejbližší položený park od sídliště Mezivrší v pohledu 2D grafiky MPP, je z hlediska dostupnosti ve dvojnásobně větší vzdálenosti, než výše uvedený příklad blíže položeného parku Zelený Pruh a v žádném případě tak nemůže plnit funkci pro uspokojení nejzákladnějších volnočasových aktivit obyvatel sídliště.

Popis vývoje území

Před více než dvaceti roky byly nezastavěné pozemky sídliště Mezivrší, včetně zastavěné plochy pod jedním bytovým domem sídliště, vlastnický odděleny od vlastnictví bytových domů. Tím byl nastartován konflikt v území, který vznikl mezi obyvateli této části Braníka (nikoliv tedy jen obyvateli sídliště Mezivrší) na straně jedné a podnikatelským subjektem ve stavebnictví, vlastníkem pozemků sídliště na straně druhé. Vlastník pozemků v roce 2007 předložil příslušným orgánům první návrh záměru na výstavbu na pozemcích veřejného prostranství sídliště Mezivrší a byla zahájena první správní řízení. Od té doby, tedy po dobu osmnácti let, konflikt v území kontinuálně probíhá, když procesně v průběhu uvedené doby finálně vyvrcholil třemi územními řízení a v několika dalších pokusů investora zahájit proces k realizaci zástavby, včetně tlaku na vlastníky bytů v bytových domech při ulici Mezivrší ze strany vlastníka pozemků

z důvodů vykonstruovaného neoprávněného užívání přístupových chodníků a parkovišť příslušejících k bytovým domům. Reálným, viditelným důsledkem tohoto letitého konfliktu je totální devastace původního parkově upraveného veřejného prostranství sídliště způsobená neudržováním pozemků jejich vlastníkem. Nejenže z původního parku zmizely všechny jeho prvky, jako pískoviště, prolézačky, lavičky a hřiště, ale území původního parku je ve stavu, který lze zcela seriózně označit „*městskou džunglí*“, termínem, který tvůrci MPP používali v počátcích příprav MPP. Oni tak tedy charakterizovali a měli na mysli především nestabilizovaná, tzv. „místa nikoho“, na jejichž údržbu se městu nedostává kapacit a prostředků a současně mají potenciál pro rozvoj města. V případě přírodní džungle sídliště Mezivřší se však jedná o stabilizovanou plochu uvnitř sídliště, navíc původně kvalitně urbanizovanou (! v kontextu doby a podmínkách vzniku sídliště!) a mnoho let řádně udržovanou a která léta bezezbytku plnila určené funkce. Než současný vlastník pozemků usoudil, že v sídlišti Mezivřší provede další rozsáhlou zástavbu a narazil na odpor obyvatel, schopných kvalifikovaně se bránit jeho záměru.

Proces pořizování MPP a zapojení obyvatel území

Z důvodů výše uvedených obyvatelé sídliště Mezivřší věnovali pozornost přípravě Metropolitního plánu větší, než by tomu bylo v případě, kdyby v území jejich sídla byl stav uspokojivý. Vkládali do MPP své naděje, že s jeho platností budou vymezeny limity využití dotčeného území přesněji a v detailu místa podrobněji, než tomu je v stávajícím platném územním plánu hl. m. Prahy, kdy se často text prostorového regulativu pro stabilizované plochy ve výkladu relativizuje, ohýbá a vykládá jinak, než je jeho smysl. Což je pravděpodobně důvodem, že vlastníkem pozemků se stal developer, a jedním z hlavních důvodů výše popsaného vývoje území.

Naděje obyvatel území se posilovala se zveřejňováním úvodních tezí a koncepčních cílů připravovaného Metropolitního plánu, jako například, že *bude dbát ve vymezených zastavitelných částech území na vyváženou a charakteru prostředí odpovídající strukturu zástavby s náležitou kompozicí veřejných prostranství.*

Právě ve smyslu naplnění této úvodní základní teze MPP obyvatelé lokality Mezivřší předložili prostřednictvím MČ Praha 4 už počátkem roku 2014 svůj podnět a požadavek na jasné vymezení parku v sídlišti Mezivřší do MPP, a to v rámci přípravného procesu k tvorbě MPP tzv. „rozvahy k charakteru a rozvoje jednotlivých částí města“. Tímto lze deklarovat, že obyvatelé lokality Mezivřší se aktivně zajímali o proces přípravy MPP od samého počátku příprav a byli aktivní ve spolupráci. K jejich uspokojení byl park v sídlišti Mezivřší vymezen od prvního zveřejnění připravovaného MPP. První screenshot s vymezeným parkem v grafických podkladech MPP je

k dispozici z roku 2016. Ve stejném rozsahu byl park v Mezivrší vymezen v návrhu MPP předloženém v rámci společného jednání v roce 2018. Obyvatelé Mezivrší, stejně jako MČ Praha 4, podali v rámci společného jednání připomínku k parku v Mezivrší s požadavkem rozšířit plochu vymezení parku na větší část veřejných prostranství, než tomu bylo v návrhu MPP. V úplně stejném rozsahu jako v roce 2018 byl park v Mezivrší vymezen v návrhu MPP v roce 2022 v rámci veřejného projednání.

Jako vlastník výše uvedených nemovitostí a subjekt popsaného mnohaletého konfliktu v území jsem devět let (2016 - 2025) žila v přesvědčení, že MPP v předmětném území vymezí nestavební blok s městským parkem a budou tak jednoznačně vymezená pravidla pro využití území jako i pro případné další stavební dotvoření daného území a budou tak vytvořeny předpoklady, aby se situace po téměř dvaceti letech posunula k řešení smysluplnému a ve smyslu veřejného zájmu žádoucím. Vymezením parku v sídlišti Mezivrší by byla jen potvrzená platná skutečnost (vyplývající rovněž z výše citovaných rozhodnutí správních orgánů), že nezastavěné plochy v prostoru sídliště nejsou zbytkové plochy určené k zástavbě, ale naopak jde o plochy, jež mají být ponechány volné (nezastavěné) a mají být využity pro zeleň a jiné veřejné prostory jako doplnění k stávající intenzivní zástavbě bytových domů a s nimi souvisejících staveb a k plnění funkce pro nejzákladnější volnočasové potřeby obyvatel sídliště.

Uvedené přesvědčení vyplývalo z faktů, že se jedná o oprávněný a vzhledem k reálné situaci v území velmi opodstatněný požadavek, který navíc je zcela v souladu s proklamovanými prioritami MPP, a dále jsem nabyla pevného názoru, že pořizovatel a projektanti MPP se s požadavkem na vymezení parku v Mezivrší ztotožnili nebo dospěli při analýze území k stejnému závěru jako obyvatelé území a MČ Praha 4, když park v Mezivrší byl v grafických podkladech MPP kontinuálně vymezen po celou uvedenou dobu pořizování MPP.

Návrh MPP pro opakované veřejné projednání a provedená úprava v plánu v dotčeném území

Ve zveřejněném návrhu MPP k opakovanému veřejnému projednání v r. 2025 zcela neočekávaně není městský park v Mezivrší vymezen.

Za situace, kdy bylo dlouhou dobu jednoznačně zjevné, že o způsobu funkčního určení a řešení detailu daného místa do územně plánovací dokumentace MPP panuje shoda mezi aktivními obyvateli území, projektanty a pořizovatelem MPP a MČ Praha 4 reprezentující veřejný zájem samosprávného správce příslušné městské části.

Čí zájem byl tedy pořizovatelem MPP aktuálně vyhodnocen jako ten nejvíce oprávněný a opodstatněný, když došlo k odstranění vymezení místního parku v sídlišti Mezivřší z aktuálně předloženého návrhu MPP? Odpověď je jednoznačná: vlastníka pozemků sídliště, podnikatelského subjektu v oblasti stavebnictví. Jaký je zájem tohoto subjektu? Jednoznačně vygenerovat z dané plochy, kde byl vymezen park, podnikatelský zisk. Naopak, stav, kdy by v předmětné ploše (konkrétně se jedná o část parcely č. 951/3 k. ú. Braník) byl jednoznačně vymezen nestavební blok s městským parkem, znamenal pro podnikatelský subjekt konec jeho úvah o možnosti vygenerovat zisk z předmětné plochy veřejného prostranství.

Vzhledem z pohledu občana k drakonickému procesnímu termínu k podání námítky (který je zcela v nepoměru ke třem a půl rokům vyhodnocování námitek a připomínek podaných v rámci veřejného projednání v r. 2022 odborným aparátem hl. m. Prahy a dvanácti rokům přípravy MPP), který při nečekaném zvratu v návrhu ÚPD (MPP) má prakticky pouze jeden měsíc času, aby vzniklou situaci zachytil, zorientoval se, nastudoval podklady, shromáždil fakta a sestavil koncept námítky, nezbyvá aktuálně čas, aby se občan pídil po důležité odpovědi, proč a především na základě jakého podnětu a jakého subjektu pořizovatel MPP rozhodl o vyškrtnutí parku v Mezivřší z návrhu MPP.

Proto aktuálně lze vycházet jen z odpovědi pracovníka pořizovatele MPP (Burianová Jitka, MHMP, UZR, e-mail ze dne 5. 11. 2025) na písemný dotaz aktivního občana území: „v návrhu *Metropolitního plánu z roku 2022 byla v lokalitě Braník vymezena plocha „Park v Mezivřší (místní park)“ s kódem 123/350/2120. V rámci následných úprav návrhu, které probíhaly po vyhodnocení připomínek a projednáních s dotčenými subjekty, byla tato plocha upravena tak, aby odpovídala aktuálnímu využití území a vlastnickým poměrům. V návrhu určeném pro opakované veřejné projednání v roce 2025 je tedy plocha vymezena v kontinuitě s platným územním plánem.“*

Podané vysvětlení je třeba odmítnout a rozporovat s tímto odůvodněním:

· úpravy návrhu proběhly na základě vyhodnocení připomínek:

kdo a v jakém znění podal nesouhlasnou připomínku/námítku k vymezení parku v Mezivřší v návrhu MPP? Pořizovatel MPP v rámci veřejného projednání návrhu MPP dne 19. 11. 2025 odkázal na odkaz

https://praha.eu/documents/d/upn/03_informativni_vyjadreni_vp-zip, kde jsou dle pořizovatele shromážděny a zveřejněny všechny připomínky a námítky podané v rámci veřejného projednání v r. 2022. V předmětných souborech **nebyla dohledána žádná nesouhlasná námítka ani připomínka k vymezení parku v Mezivřší**. Dokonce

ani vlastníka dotčeného pozemku parc. č. 951/3 k. ú. Braník! Naopak byly dohledány **pouze připomínky** podporující vymezení parku v Mezivrší, když MČ Praha 4 reprezentující veřejný zájem v rámci komplexní připomínky opakovaně požadovala vymezení větší plochy parku, než byla v návrhu MPP v r. 2022.

· úpravy návrhu proběhly na základě projednání s dotčenými orgány

jaký orgán a v jakém smyslu vydal nesouhlasné stanovisko k vymezení parku v Mezivrší v návrhu MPP?

· plocha byla upravena tak, aby odpovídala aktuálnímu využití území

aktuální využití dané konkrétní plochy (parc. č. 951/3 k. ú. Braník), správními orgány opakovaně potvrzené jako veřejné prostranství, je detailně určené výše specifikovaným rozhodnutím o umístění stavby č. j. OÚPA NVP-6298/73. Pokud by tedy MPP měl naplnit svou deklarovanou ambici, tj. že „se zaměřuje na rozvoj a kultivaci veřejných prostranství“ a dokáže pracovat v plánování města ve větším detailu než stávající územní plán, tak konkrétní plocha (předmětná část parc. č. 951/3 k. ú. Braník) má být právě z uvedených důvodů vymezená jako městský park.

· plocha je vymezena v kontinuitě s platným územním plánem

při plošném uplatnění tohoto odůvodnění pořizovatele pro všechny stabilizované plochy města pak postrádá logiku hlasitá argumentace iniciátorů a odpovědných tvůrců MPP, že současný územní plán Prahy je zastaralý a nedostatečně funkční a odůvodnění pro uplatnění úplně jiného pojetí MPP oproti stávajícímu územnímu plánu. Současně platí, že dle aktuálních územně analytických podkladů hl. m. Prahy, atlas ÚAP, je předmětná plocha definována jako veřejně přístupné prostranství.

· plocha byla upravena tak, aby odpovídala aktuálním vlastnickým poměrům

Sdělení pořizovatele tedy je, že park v Mezivrší byl z návrhu MPP odstraněn z důvodu zájmů vlastníka. **Je tedy nejasné, jak byl pořizovatel informován, jaký je zájem vlastníka pozemku, když tento vlastník vyjádření svého zájmu neuplatnil v rámci zákonného procesu veřejného projednání návrhu MPP v roce 2022**, jak vyplývá ze zveřejněných materiálů hl. m. Prahy.

Přesto budeme pokračovat ve vypořádání uvedené části sdělení pořizovatele:

Aktuální vlastník pozemku nabyl pozemek (spolu s dalšími pozemky tvořícími sídliště Mezivrší) v roce 2005 formou nepeněžního vkladu

do základního kapitálu obchodní společnosti. Za situace, která byla z hlediska využití pozemků všeobecně daná a veřejně ověřitelná. Jak je výše podrobně specifikováno, způsob využití předmětných pozemků byl a je jasně definován rozhodnutím o umístění stavby č. j. OÚPA NVP-6298/73 a nabyté pozemky byly a jsou nedílnou součástí koncepčně urbanizovaného celku sídliště Mezivrší.

Tato skutečnost byla potvrzena v Rozhodnutí ÚMČ Praha 4, odbor stavební ze dne 22. 1. 2016, č.j.: P4/010966/16/OST/RUHA, které se vztahovalo k dotčené ploše: „z nástrojů územního plánování vyplývá, že pozemky záměru jsou veřejným prostranstvím zahrnutým do kategorie veřejná zeleň, které je zapotřebí revitalizovat a zachovat na ně přístup každému bez omezení. Zeleň jako taková byla i součástí koncepce urbanistického návrhu lokality sídliště Mezivrší, přičemž v jedné z podmínek v archivu dohledaného vydaného Rozhodnutí o umístění stavby č.j. OÚPA NVO – 6298/73 ze dne 8.6.1973, zpracované pod bodem 12 bylo uvedeno: „Volné plochy u novostaveb budou upraveny sadově s umístěním hřiště a pískoviště pro děti a budou osázeny v max. možné míře zelení. Pozemek nebude oplocen.“.

A dále v navazujícím Rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017 „...veřejné užívání pozemků obklopujících stavby bytových domů a stavby občanské vybavenosti bylo součástí původní urbanistické koncepce již od počátku a lze usuzovat, že odvolatelka předmětné pozemky nabyla do vlastnictví jako součást veřejného prostranství.“.

Pořizovatel MPP v rámci veřejného projednání návrhu MPP dne 19. 11. 2025 prohlásil, že přistupoval k vypořádání námitek a připomínek podaných v rámci prvního veřejného projednání v r. 2022 s principem, aby MPP nezatěžoval vlastníky vyššími nároky než platný územní plán a nedocházelo ke konfliktu s legitimním očekáváním vlastníků.

Vlastník pozemků v sídlišti Mezivrší objektivně nemohl mít v době nabytí pozemků do svého vlastnictví jiná legitimní očekávání z jejich vlastnictví, než vyplývala z platného územního plánu hl. m. Prahy, z předcházejících správních rozhodnutí k předmětnému území (především z rozhodnutí o umístění stavby č. j. OÚPA NVP-6298/73) a stavu nabývaných staveb (objekt bývalé občanské vybavenosti), resp. míře jejich konzumace (ve smyslu ustanovení stavebního zákona platného v době nabytí pozemků). Fakt, že jeho subjektivní očekávání mohla být jiná, nic na objektivní skutečnosti nemůže změnit.

Vlastník pozemku se během dvaceti let několikrát pokusil prolomit skutkový stav a získat správní rozhodnutí k povolení zastavět plochy veřejného prostranství sídliště (a speciálně plochu pozemku parc. č.

951/3 k. ú. Braník, jak je aktuálně vymezená v katastru nemovitostí) bytovým komplexem. Nikdy se mu to nepodařilo, a to především proto, že jeho záměr byl v konfliktu s aktuálním územním plánem, jak bylo vždy příslušnými stavebními úřady podrobně odůvodněno.

Např. v rozhodnutí ÚMČ Praha 4, odbor stavební č.j. P4/038467/11/OST/JARY ze dne 7. 4. 2011: „Z hlediska směrné části územního plánu se předmětná stavba nachází v území bez stanovené míry využití území. Podle ust. odst. 4 odd. 8, využití území a prostorové uspořádání, přílohy č. 1 územního plánu, Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hl.m. Prahy, to znamená, že se jedná o stabilizované zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj, proto zde není stanovena míra využití území a z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.

Umístění navržené stavby však naruší urbanistický a architektonický charakter prostředí. Pozemek navrhované stavby se nachází v lokalitě převážně obytné zástavby úžlabí západního svahu vltavské kotliny v prostoru mezi Branickou skálou a Branickým náměstím, která má v pásu podél vodního toku Vltavy až po úroveň ulice Nad Vinohradem převážně charakter zástavby městského typu, vytvářející uzavřené, poměrně kompaktní bloky. Výše po svahu se nachází rozsáhlé kompaktní území volnější izolované zástavby privátních staveb pro bydlení, tvořené převážně zástavbou rodinných domů a viladomů v zahradách, které spoluvytvářejí jednu z nejrozsáhlejších pražských vilových čtvrtí s řadou architektonicky hodnotných staveb. **V prostoru ulic Nad Šálkovnou a Mezivrší byl charakter této čtvrti v 70. letech minulého století necitlivě narušen výstavbou pěti sedmipodlažních bytových panelových domů, včetně občanské vybavenosti a dále výstavbou čtyřpodlažních bytových domů na severní straně ulice Nad Šálkovnou.**

Navržený objekt je umístěný v prostoru, který v současné době slouží pro doplňkovou městskou zeleň. Objekt je navržen jako naprosto soliterní prvek, který svým umístěním a objemem bere již architektonicky narušenému území jakoukoliv možnost na urbanistické dotvoření území, zejména na možnost citlivého propojení vilové zástavby s moderní výstavbou v 70. letech, jeho umístění je navrženo bez jakékoliv urbanistické koncepce, pouze s účelem maximálního možného využití pozemků žadatele... Z uvedených údajů je zřejmé, že **navržená stavba hmotově i z hlediska míry zastavění území neodpovídá ani charakteru nové bytové zástavby ze 70. let a není ji tedy možné považovat za dotvoření stávající urbanistické struktury.**“

a v navazujícím rozhodnutí sp. zn. S-MHMP 528341/2011/OST/Fr Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 13. 9. 2011: „Dotčené území je charakterizováno jako území s dosavadním charakterem daným stávajícími funkčními a prostorovými vazbami, které se nebudou zásadně měnit. Z tohoto důvodu není ve stabilizovaném území v územním plánu stanovena míra využití území, neboť platí předpoklad zachování stávajících prostorových vazeb a nepřípustnost další rozsáhlé stavební činnosti. Z hlediska limitů rozvoje je v takovém území možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury (oddíl 8 odst. 3 přílohy č. 1 k vyhlášce č. 32/1999 Sb. Hl.m. Prahy). Lze přisvědčit vyjádřenému názoru odvolatele, že pojmy „rozsáhlá stavební činnost“ či „významný rozvoj“ nejsou příslušnými právními předpisy definovány. Nelze však tyto pojmy vykládat tak, že nestanovení míry využití území ve stabilizovaném území umožňuje jakoukoliv výstavbu, která splní požadavky funkčního využití dle ÚPn. a požadavky vyhlášky č. 26/1999 Sb. Hl.m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (OTPP). Jak je výše uvedeno, i ve stabilizovaném území se uplatňuje požadavek prostorové regulace. Předmětné území se nachází v terénním zářezu údolí při ulici Mezivřší, stávající zástavba je tvořena převážně izolovanými budovami rodinných domů a bytovými domy menších hmot. Výjimku tvoří několik panelových domů realizovaných východně od navrhované stavby, které mají 7 nadzemních podlaží a zastavěné plochy (dle údajů z evidence katastru nemovitostí) 354 m² (č.p. 1444) a 704 m² (č.p. 1445 + č.p. 1446). **S ohledem na okolní zástavbu lokality jsou tyto panelové domy urbanistickým a architektonickým excesem minulých let.** Bylo zjištěno, že půdorysná plocha navrhované stavby bytového domu má být cca 1550 m², což překračuje půdorysné rozměry staveb v okolí. Výškou je pak navrhovaná stavba srovnatelná pouze se zmíněnými panelovými domy, stávající výškovou hladinu okolních staveb realizovaných jižně, severně a západně navrhovaný záměr výrazně překračuje, a to o 4 až 6 nadzemních podlaží. Argumentace žadatele, že stavba je umístěna pouze na 10,81 % plochy pozemků ve vlastnictví investora, je z hlediska posouzení hmoty navrhované stavby irelevantní, neboť hmota záměru v kombinaci jeho délky a výšky, bez ohledu na velikost pozemkové plochy, prokazatelně dominuje okolí a je oproti ostatním stavbám v lokalitě objemově výrazně větší.

MHMP OST se ve výsledku svého posouzení navrhovaného stavebního záměru ztotožňuje s posouzením stavebního úřadu, který stavbu hodnotí jako nereagující na okolní stávající zástavbu, kterou nelze považovat za dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury v území, tedy jako záměr, který je v rozporu s požadavkem ust. oddílu 8 odst. 3) přílohy č. 1 k vyhlášce č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy.“

Jelikož se v případě parku v Mezivrší jedná dle stávajícího územního plánu o stabilizované území, kde je tedy urbanistická struktura stabilizována a není možná další stavební činnost, což je potvrzeno i uvedenými rozhodnutími, nemůže zde nikdo mít důvodné očekávání, že na dané ploše může být realizována nějaká výstavba. Návrh MPP zde tedy ani není v „kontinuitě“ ke stávajícímu územnímu plánu, když stávající územní plán signalizuje vymezením daného území jako stabilizovaného omezenou zastavitelnost daného místa, na rozdíl od nynějšího návrhu MPP, který by naopak umožnil zastavitelnost daného parku (vymezení dané plochy jako „zahrady“ nezastavitelnost této plochy nezajišťuje).

Na základě výše uvedených skutečností není v případě parku v Mezivrší opodstatněný argument, že by vymezením Parku v Mezivrší v MPP došlo k omezení vlastníka pozemku nad rámec současného skutkového právního stavu definujícího možnosti a limity využití předmětného pozemku nebo že by se jednalo o kontinuitu se stávajícím územním plánem, když je tomu právě naopak! Vymezením místního parku v dané ploše v územně plánovací dokumentaci (v MPP) by právě naopak došlo k potvrzení stávajícího právního a skutkového stavu.

Možné důsledky v území ve variantě nevymezení parku v MPP

Situace, pokud by byl MPP schválen v podobě, kde by park v Mezivrší nebyl vymezen, by v případě sídliště Mezivrší znamenala zhoršení podmínek k ochraně hodnot tohoto sídliště a jeho předpokladů pro kvalitní bydlení ve městě, než jsou nastaveny aktuálním územním plánem hl. m. Prahy. Což je zcela v rozporu s jednou ze základních proklamací obhajující koncepci MPP, která zní: *„Metropolitní plán totiž o tzv. stabilizovaná (v současnosti obydlená) území mnohem více pečuje, než tomu bylo ve starém územním plánu, který platí od roku 1999 dodnes. Jako příklad lze uvést, že **konečně budeme mít plán, který zabraňuje zahušťování sídlišť, neboť velmi přísně zamezuje jakékoli zástavbě v sídlištní zeleni.**“*

nebo

*„Metropolitní plán Prahy dává důraz na charakter jednotlivých částí hlavního města, snaží se je definovat, rozčlenit. **Sídliště jsou vymezena jako lokality specificky chráněné, respektive regulované, aby si zachovala svou kvalitu, což u nás není obvyklé.**“*

Skutečností však je, že v regulativech MPP je takto explicitně formulovaná ochrana modernistických sídlišť poskytnutá jen takovým, které se nacházejí v lokalitách typu struktury (07) *modernistická struktura*, kde nezastavěná, zpravidla veřejně přístupná část

stavebního bloku je MPP definována jako *Park ve volné zástavbě*, kde je dle regulativů MPP (článek 94) umístování nových budov, mimo přesně definované výjimky, skutečně nepřípustné.

Sídliště Mezivrší je však součástí lokality typu struktury (06) *struktura zahradního města*, ve které je nezastavěná část stavebního bloku MPP označená jako *Zahrada*, pro které není definována žádná ochrana proti tzv. zahušťování, a naopak se zde vychází z obecného ustanovení pro stavební bloky (čl. 89 MPP) (1) *Ve stavebním bloku je možné umisťovat nové budovy...*, a v kombinaci s možným výkladem dle čl. 74 MPP (1) *Ve stabilizovaných plochách se míra využití odvozuje od okolní zástavby*, by byla vytvořena situace, která by umožnila sídliště Mezivrší intenzivně zahustit další zástavbou odvozenou od stávajících výškových domů sídliště.

V reálné situaci by tak MPP vytvářel podmínky, kdy dvě identická modernistická sídliště by měla jinou regulativní ochranu, a to jen z důvodu, že každé je v různě pojmenovaném typu „mateřské“ lokality.

Ba co více, sídliště Mezivrší, které bylo vybudované uprostřed vilové, historicky urbanisticky velmi cenné lokality a je dle definice MPP proto součástí lokality typu struktury (06) *struktura zahradního města* by mělo být MPP zásadně méně chráněné proti další vnitřní „zahušťující“ intenzivní stavební činnosti, než hypoteticky zcela identické sídliště, které bylo vystavěné v době svého vzniku v úplně okrajových částech města ve volné krajině a je proto MPP kategorizované v lokalitě typu struktury (07) *modernistická struktura*. Což je zcela jednoznačně systémovým nedostatkem MPP, vytvářejícím neopodstatněnou nerovnost pro regulaci stejných typů zástavby v různě označených lokalitách.

Pokud tuto racionální úvahu rozvedeme ještě více, tak při hypotéze, že by v daném území žádné sídliště Mezivrší nestálo a plocha by stále byla stejného charakteru jako před výstavbou sídliště, tj. ovocným sadem, tak zcela nepochybně by tato plocha byla aktuálně MPP chráněná jako přírodně cenné území ve městě nebo při teoretické eventualitě transformace na zastavitelné území, by nová přípustná zástavba, tj. přípustná míra využití území, byla jednoznačně určena charakterem okolní zástavby, tj. zástavbou rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území.

Nicméně sídliště Mezivrší v daném území bylo vystavěno do současného rozsahu, čímž objektivně došlo k narušení charakteru a identity předmětného území. A z důvodů výše uvedených by však **ve variantě nevymezení parku v Mezivrší v MPP došlo k situaci, že by byly vytvořené MPP reálné podmínky, aby se dané území (lokalita) s převládající subtilní zástavbou rodinných domů**

v zahradách a již narušené sídlištěm Mezivrší v stávajícím rozsahu, urbanisticky poškodilo a stavebně přetížilo ještě dál a více další intenzivní výstavbou. Toto by byl zcela nežádoucí stav a závažný systémový nedostatek MPP.

Jak vyplývá z příslušné dokumentace k výstavbě sídliště z archivu stavebního úřadu MČ P4, předmětné území bylo tzv. směrným plánem, schváleným vládou ČSSR, určené jako nezastavitelné, právě s ohledem na mimořádnou přírodní hodnotu místa. Lokalitu stavby si však vybrala tehdejší vlivná Česká státní pojišťovna pro výstavbu bytů pro své zaměstnance a z „důvodů politicko–hospodářských“ došlo k zastavění území.

Na faktu, že výstavbou modernistického sídliště Mezivrší ve středu území (lokality) zcela odlišného charakteru a struktury zástavby už došlo k architektonickému a urbanistickému narušení daného území, se shodly správní orgány, rozhodující v předcházejících správních řízeních k předmětnému území, jak je podrobně specifikováno výše v tomto odůvodnění.

Na výše specifikovanou možnost závažného systémového nedostatku MPP v případech modernistických sídlišť, která jsou součástí jiných stabilizovaných lokalit, než jsou lokality typu struktury (07) *modernistická struktura*, opakovaně upozorňovala MČ Praha 4 ve svých připomínkách v rámci schvalovacího procesu MPP. Je nepochopitelné, že ani takto opakovaně uplatněná připomínka takového subjektu, jakým je největší pražská městská část, nenašla vyslyšení u odpovědných za MPP.

Požadované řešení území a závěr

Pokud tedy odpovědní za MPP zamítl připomínky MČ Praha 4 k uvedenému systémovému nedostatku návrhu MPP, pak o to více bylo na místě, aby věnovali pozornost jednotlivým případům modernistických sídlišť, kde k takovým nežádoucím jevům může reálně dojít. Sídlíště Mezivrší je ukázkový příklad takové možnosti, kde je vysoká pravděpodobnost výrazného zhoršení celkového stavu, pokud nebude toto modernistické sídlíště a potažmo tím celá lokalita chráněná jiným nástrojem MPP. **Tím nástrojem právě a jednoznačně bylo a má být vymezení městského parku v místě stávajícího veřejného prostranství sídliště.**

Jedním ze zákonem stanovených cílů územního plánování je zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

V konkrétním případě území Mezivrší jde o nesoulad mezi soukromým zájmem jednoho podnikatelského subjektu na straně jedné a soukromým zájmem stovek jiných vlastníků nemovitostí a obyvatel území a veřejným zájmem reprezentovaným MČ Praha 4 na straně druhé.

Přesto pořizovatel aktuálně nadřadil soukromý zájem vlastníka pozemku nad zájmy všech ostatních oprávněných subjektů, a to navíc v situaci, kdy pořizovatel zřejmě jen předpokládal, jaký zájem vlastníci pozemků má nebo může mít. Na rozdíl od ostatních oprávněných, kteří své zájmy jasně deklarovali a odůvodnili a transparentně uplatnili v rámci zákonného procesu pořizování a schvalování územního plánu.

Argumentuje-li pořizovatel legitimním očekáváním vlastníka pozemku, pak stejná kritéria musí platit i pro mě, vlastníka nemovitostí úpravou v návrhu dotčených. Svou nemovitost jsem nabyla za jasně stanovených podmínek, včetně dle rozhodnutí č. j. OÚPA NVP-6298/73. Tímto rozhodnutím bylo určeno vytvoření jasně definovaného životního prostoru bezprostředně kolem bytového domu, v kterém vlastním byt a které tedy s vlastnictvím bytu neoddělitelně souvisí. V hodnotě mého bytu jsou zahrnuty i benefity, které z potenciálu předmětného veřejného prostranství a možnosti užívat toto prostranství vyplývají. Je tak mým zcela legitimním požadavkem, aby tato skutečnost byla v MPP zohledněna.

Pokud došlo za situace a podmínkách výše popsanych k nynějšímu „vyškrtnutí“ parku z ploch sídliště Mezivrší v návrhu MPP předloženého k opakovanému veřejnému projednání a k této úpravě došlo oproti návrhům MPP předložených v předcházejících procesních krocích zákonného procesu pořizování územního plánu, není takový úkon odůvodnitelný a slučitelný s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona, se stanovenými prioritami územního plánování dle Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy, viz /odd. a) 1.1 e) zachovat a rozvíjet krajinné a parkové plochy, které doplňují kompozici města, podporovat vznik nových ... / a v neposlední řadě s Metropolitním plánem a jeho základními tezemi, např. /článek 10 (3) b) „Metropolitní plán chápe pražské městské parky ve své různorodosti jako architekturu doplňující celkovou kompozici města. Parkové plochy jednoznačně vymezuje a mezi sebou je systémově a hierarchicky provazuje.“/, /článek 10 (9) a) „Metropolitní plán podporuje rozvoj kvalitních veřejných prostranství...“/ a dále např. /článek 9 (4) „Základní koncepce respektuje strukturální uspořádání zastavitelného území v závislosti na uspořádání veřejných prostranství. Veřejná prostranství jsou pojímána jako základ struktury...“/.

Hledal-li by se skutečně soulad mezi rozdílnými soukromými a veřejnými zájmy v území („dohoda o využití území“), pak v ploše

sídlíště Mezivrší jsou („zkonsumované“) objekty; mnoho let nefunkční objekt občanské vybavenosti (parcela č. 939/2) a objekt již nefunkční kotelny (parcela č. 957/2), kde je zcela legitimní jejich transformace na jiné využití a náhrada za nové objekty v mezích mantinelů příslušné stavební regulace. Náhrada těchto objektů by splňovala definici dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury. Jiná stavební expanze do ploch sídlištní zeleně nemůže být přípustná („ochrana sídlištní zeleně“ je přeci jednou z priorit MPP, jak doslovně prohlásil pan Ing. arch. Filip Foglar, ředitel odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, pořizovatele MPP na veřejném projednání návrhu MPP dne 19. 11. 2025).

Závěrem této podané námítky žádám, aby ji pořizovatel kvalifikovaně a zodpovědně vyhodnotil v celém jejím rozsahu a ve smyslu svých zákonných povinností, mezi které dle mého nejlepšího přesvědčení nepatří záchrana neuvážených investic podnikatelských subjektů v oblasti developmentu.

Na základě výše uvedených argumentů **žádám, aby v Územního plánu hl. m. Prahy (v Metropolitním plánu) byl Park v Mezivrší vymezen stejně, jako byl v návrhu MPP pro první veřejné projednání konané v r. 2022**

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven, ve výkresu Z02 bude opětovně vymezen místního park V Mezivrší, a to s mírnou korekcí - redukcí v severozápadní části původního vymezení (posunutí hranice na východ cca o 13 m).

Byl podrobně zohledněn stávající stav v území, urbanistická koncepce a charakter okolí. Byly posouzeny a zváženy veškeré námítky a připomínky, které pořizovatel obdržel. K argumentům podatelů z hlediska požadavku na opětovné vymezení nestavebního bloku bude zejména s ohledem na hodnotnou stávající parkovou plochu vyhověno, protože byla v rámci opětovného prověření shledána jako nezbytná a neoddělitelná součást charakteru lokality s významným přínosem pro veřejné zájmy, které dle názoru pořizovatele převyšují nad zájmy soukromými. Podrobné důvody podatelů viz konkrétní ID v rámci lokality 350 v této části odůvodnění návrhu MPP, konkrétně v kapitole 15 odůvodnění návrhu MPP.

Z výše uvedených důvodů bude park opětovně vymezen. Návrh bude upraven do předchozí podoby ve veřejném projednání, s dílčí úpravou hranic parku na severozápadě, z důvodu minimalizace zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, v rámci

správní úvahy pořizovatele při vážení veřejných zájmů. Úpravou nebudou negativně dotčeny žádné veřejné zájmy ani koncepce územního plánu. Úpravou bude dotčen pouze vlastník pozemku, kterému byla pořizovatelem dána možnost dle správního řádu vyjádřit se k této úpravě. Nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu, z důvodu které by musel být návrh MPP opakovaně veřejně projednán.

Dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) platí, že „jestliže by vyřízení námítky vedlo k řešení, které přímo ovlivní oprávněné zájmy některé osoby jiným způsobem než návrh opatření obecné povahy, a není-li změna zjevně též v její prospěch, zjistí správní orgán její stanovisko“. Vlastník pozemku byl pořizovatelem vyzván k uplatnění svého stanoviska. Výzva pořizovatele, jakož i stanovisko vlastníka, je součástí spisu vedeného pro opakované veřejné projednání návrhu MPP.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025179

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 575

Podatel | **Prague Construction a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVARX

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2m26bphj

Lokalita | 511

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | navýšení výškové regulace - K Pazderkám

Vyjádření**Věc: Námítky k Metropolitnímu plánu**

u dotčených pozemků parc. č. 1285/40 a 1285/38, k.ú. Trója nesouhlasíme s aktuální nastavenou výškovou hladinou čtverce výškové regulace při stanovené podlažnosti 8 NP, požadujeme navýšení čtverce výškové regulace na 12 NP

Odůvodnění

aktuální výšková hladina snižuje potenciál využití uvedených pozemků, vzhledem k předpokládané realizaci bytového domu o 11. NP, jehož hmota byla v rámci minulého řízení prověřena v dálkových pohledech (souhlasné stanovisko UZR - MHMP 240764/2020 ze dne 11.2.2020), v blízkém okolí je stanovena hladina čtverce výškové regulace dosahující podlažnosti 15, jedná se o nárožní lokalitu s neomezujícím dopadem na sousední lokality, V rámci řešení námítky a následného vytvoření smysluplné funkční plochy doporučujeme zahrnout do našeho návrhu dále pozemky parc. č. 1285/41, 1285/37, 1285/1 k.ú. Trója

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného uvádí pořizovatel následující:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající

charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3025496

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 575

Podatel | **Prague Construction a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVAEQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4s7a9jmj

Lokalita | 511

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | navýšení výškové regulace - K Pazderkám

Vyjádření**Věc: Námítky k Metropolitnímu plánu**

u dotčených pozemků parc. č. 1285/40 a 1285/38, k.ú. Trója nesouhlasíme s aktuální nastavenou výškovou hladinou čtverce výškové regulace při stanovené podlažnosti 8 NP, požadujeme navýšení čtverce výškové regulace na 12 NP

Odůvodnění

aktuální výšková hladina snižuje potenciál využití uvedených pozemků, vzhledem k předpokládané realizaci bytového domu o 11. NP, jehož hmota byla v rámci minulého řízení prověřena v dálkových pohledech (souhlasné stanovisko UZR - MHMP 240764/2020 ze dne 11.2.2020), v blízkém okolí je stanovena hladina čtverce výškové regulace dosahující podlažnosti 15, jedná se o nárožní lokalitu s neomezujícím dopadem na sousední lokality, V rámci řešení námítky a následného vytvoření smysluplné funkční plochy doporučujeme zahrnout do našeho návrhu dále pozemky parc. č. 1285/41, 1285/37, 1285/1 k.ú. Trója

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného uvádí pořizovatel následující:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající

charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3025777

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 575

Podatel | **Prague Construction a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW3I6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 62fmmj25

Lokalita | 511

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | navýšení výškové regulace - K Pazderkám

Vyjádření**Věc: Námítky k Metropolitnímu plánu**

u dotčených pozemků parc. č. 1285/40 a 1285/38, k.ú. Trója nesouhlasíme s aktuální nastavenou výškovou hladinou čtverce výškové regulace při stanovené podlažnosti 8 NP, požadujeme navýšení čtverce výškové regulace na 12 NP

Odůvodnění

aktuální výšková hladina snižuje potenciál využití uvedených pozemků, vzhledem k předpokládané realizaci bytového domu o 11. NP, jehož hmota byla v rámci minulého řízení prověřena v dálkových pohledech (souhlasné stanovisko UZR - MHMP 240764/2020 ze dne 11.2.2020) , v blízkém okolí je stanovena hladina čtverce výškové regulace dosahující podlažnosti 15, jedná se o nárožní lokalitu s neomezujícím dopadem na sousední lokality, V rámci řešení námítky a následného vytvoření smysluplné funkční plochy doporučujeme zahrnout do našeho návrhu dále pozemky parc. č. 1285/41, 1285/37, 1285/1 k.ú. Trója

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného uvádí pořizovatel následující:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající

charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3025180

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 576

Podatel | **ŠPRUNGLOVÁ ANDREA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03QVD

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2mc8qvbw

Lokalita | 315

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka týkající se pozemku č. p. 636/6, kat. úz. Libeň

Vyjádření

1. Vzhledem k tomu, že dle návrhu Metropolitního plánu je Pozemek přímo dotčen zejména tím, že je znemožněno jeho využití pro plánovanou stavbu a že pro rozdělení mého Pozemku do dvou rozdílných ploch s různým využitím nejsou oprávněné ani logické důvody, **žádám, aby**

severní část byla zařazena do transformační a rozvojové zastavitelné plochy 417/315/1280, čímž dojde ke sloučení způsobu využití obou částí (jižní a severní) Pozemku.

2. Byť se Pozemek nachází v lokalitě charakterizované jako zastavitelná, stavební a obytná, plocha zastavitelné části Pozemku je příliš malá pro umístění standardní stavby. Hranice zastavitelné části Pozemku je vedena nestandardně a nelogicky mimo západní hranici celého Pozemku. Pro případ, že by nebylo vyhověno zařazení celého Pozemku do jedné transformační zastavitelné plochy (s jedním využitím) dle bodu 1, ***in eventum* žádám, aby**

západní hranice zastavitelné části byla upravena tak, aby kopírovala západní hranici celého Pozemku, přičemž linie severní hranice zastavitelné části by zůstala nezměněna, a zároveň aby celá takto vymezená zastavitelná část Pozemku byla zařazena do transformační a rozvojové zastavitelné plochy 417/315/1280.

Odůvodnění

V návrhu Metropolitního plánu předloženém v rámci opakovaného veřejného projednávání je Pozemek umístěn v lokalitě Kuchyňka č. 315, která je vymezena jako lokalita „zastavitelná stavební, struktura zahradního města, zastavitelná obytná, stabilizovaná“. Můj Pozemek

je v této lokalitě zařazen do dvou transformačních ploch s různým využitím, zatímco **jižní část Pozemku** je zařazena do **zastavitelné transformační a rozvojové plochy 417/315/1280**, druhá, **severní část Pozemku** je charakterizována jako „**Nestavební blok zahrádková osada**“.

Návrh Metropolitního plánu, který **celou lokalitu Kuchyňka** **charakterizuje jako zastavitelnou stavební a obytnou**, vychází z toho, že nové stavby zde budou umístěny do zastavitelné transformační a rozvojové plochy 417/315/1280. **Byť je jižní část Pozemku zařazená do této transformační plochy, její velikost (při koeficientu zastavění 20%, max 30%) a pozice zásadně omezuje umístění stavby na Pozemku tak, že jej téměř vylučuje.** Vzhledem k tomu, že Pozemek jsem zamýšlela využít k výstavbě rodinného domu pro soukromé bydlení, uvedené vymezení Pozemku podstatně omezuje mé vlastnické právo k němu. Upozorňuji v této souvislosti na zcela **nežádoucí a výjimečné rozdělení Pozemku na dvě transformační plochy s různým využitím, které nemá opodstatnění a vytváří nejistotu ohledně vymezení a využití Pozemku.**

Z uvedeného důvodu žádám, aby byl celý Pozemek, včetně jeho severní části zařazen do zastavitelné transformační a rozvojové plochy lokality Kuchyňka. Nejsou mi známy žádné objektivní překážky ani oprávněné důvody, které by bránily takto navrženému zařazení Pozemku. Naopak, taková **změna je v souladu s charakteristikou lokality, vyjasňuje způsob využití celého Pozemku, odstraňuje právní nejistotu danou nežádoucím stavem v podobě dvojího/odlišného využití na jednom Pozemku a šetří práva vlastníka Pozemku.** Za podstatné považuji v této souvislosti zdůraznit zejména to, že:

- obdobná připomínka (námitka) byla podána již 26.6.2022 v rámci veřejného projednávání předchozí verze Metropolitního plánu; návrhu této připomínky však nebylo v aktuálním návrhu Metropolitního plánu plně vyhověno;

- jde o Pozemek v soukromém vlastnictví, který byl vždy takto užíván; návrhem Metropolitního plánu, pokud jde o severní část Pozemku, dochází k podstatnému omezení užívání celého Pozemku, což vnímám jako podstatné omezení mého vlastnického práva a porušení čl. 11 Listiny základních práv a svobod;

- obecně je **rozdělení jednoho pozemku do více transformačních ploch se zcela rozdílným a nekompatibilním využitím z pohledu tvorby územního plánu výjimečné a nežádoucí**; naprostá většina hranic ploch respektuje hranice pozemků s ohledem na jednotné využití pozemků;

- mým záměrem bylo a je využít Pozemek pro soukromé bydlení, což plně odpovídá charakteristice lokality Kuchyňka jako zahradního města;
 - odlišné využití severní části Pozemku **znemožňuje či výrazně komplikuje navrhované využití jižní části Pozemku, která je zastavitelnou plochou**. Vybudování a využití stavby na této/jižní části Pozemku by tak bylo zásadně omezeno tím, že tato část bezprostředně nesousedí s veřejnou komunikací a přístup ke stavbě by tak musel být veden přes severní část Pozemku, která je však navržena jako „Nestavební blok zahrádková osada“, přičemž z popisu tohoto území ani z komentáře Metropolitního plánu nevyplývá, zda vedení přístupu přes takové území fakticky možné;
 - využití jižní části Pozemku k výstavbě pak může být omezeno i stanoveným koeficientem zastavění, který neumožňuje vzhledem k zastavitelné ploše stavbu ve velikosti odpovídající standardnímu bydlení charakterizovanému jako „Zahradní město“. Z Metropolitního plánu ani z jeho komentáře navíc jednoznačně neplyne, zda má být do rozhodné plochy stavebního záměru (určující pomocí koeficientu zastavitelnosti maximální možnou velikost stavby) zařazena v tomto konkrétním případě pouze plocha Pozemku vymezená transformační plochou k zastavění, či plocha celého Pozemku včetně severní zahradní části, která bude jeho přirozenou součástí. Taková situace dává prostor k nejednoznačnému výkladu a vnáší právní nejistotu ohledně možného využití Pozemku. Mnou navržená změna spočívající v zařazení Pozemku do jedné zastavitelné transformační plochy eliminuje nejednoznačnost výkladu a zpřehledňuje situaci v dané lokalitě, resp. na Pozemku;
 - **měřítko Metropolitního plánu a uváděná tolerance hranic zastavitelných oblastí neumožňuje přesné jednoznačné vyměření zastavitelné části, která nekopíruje hranice Pozemku**. Tato skutečnost opět vnáší nejistotu a možnost nejednoznačného výkladu ohledně využití Pozemku, zejména pokud jde o umístění stavby, přičemž mnou navrhované řešení tuto nejistotu eliminuje;
 - Pozemek není součástí tzv. biokoridoru, tudíž budoucí stavbě na něm nebrání ochrana životního prostředí;
 - v lokalitě došlo k posílení inženýrských sítí, což umožnilo kompletní zasilování Pozemku. V souvislosti s výstavbou na protějších pozemcích p. č. 584/1 a 584/2 ze západní strany Pozemku byla zrenovována příjezdová komunikace;
 - Na sousedních pozemcích ze tří stran Pozemku se nachází stavby určené k trvalému bydlení.
-

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Hranice zastavitelné plochy byla v připomínkovaném místě stanovena v souladu s dosavadním ÚP SÚ. Předmětný pozemek je součástí ÚS Pelc-Tyrolka, která stávající rozsah ploch prověřuje a případně vymezí plochy pro změny.

Hranice zastavitelné plochy v daném místě není měněnou částí návrhu MPP.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty

v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025181

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJWI8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2miqup6n

Lokalita | 087

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Ruzyně - Westpoint, Importovaná - Připomínka 34

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Ruzyně - Westpoint

Požadujeme v lokalitě 165 / Nová Ruzyně zohlednit v plném rozsahu pořizovanou změnu ÚP SÚ hl. m. Praha Z 3329/19 dle podkladové studie ke změně územního plánu „Nová Ruzyně, projektant: JAKUB CIGLER ARCHITEKTI a.s., datum odevzdání 12/2018“. V návrhu Metropolitního plánu v území daném rozsahem řešeného území změny Z 3329/19 požadujeme zajistit zastavitelnost prověřenou podkladovou studií dle výměr a kapacit navržených ploch s tím, že pro plochy SV-G, VV a S4 v rozsahu transformační plochy 411/165/2332 požadujeme zajistit celkovou kapacitu 236113 m² hrubých podlažních ploch (HPP). U transformační plochy 411/165/2332 v souladu s podkladovou studií požadujeme změnit typ struktury na hybridní.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 85. investiční s.r.o., IČ 26424886, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 370, k.ú. Ruzyně.

Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 7/25 dne 23.05.2019 návrh na pořízení změny ÚP SÚ hl.m. Prahy zkráceným

způsobem Z 3329/19. Pro návrh změny je zpracováno kladné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ) a podkladová studie Nová Ruzyně, projektant: JAKUB CIGLER ARCHITEKTI a.s., datum odevzdání 12/2018. Podkladová studie velmi podrobně prověřuje rozsah řešeného území, navrhuje vymezení veřejné vybavenosti včetně území pro novou základní školu, veřejných prostranství a parků a předkládá prostorovou regulaci v parametrech stávajícího územního plánu včetně prostorového uspořádání. Transformační plocha 411/087/2314 je z hlediska polohy ideální pro transformaci na novou městskou čtvrť. Plocha má přímou vazbu na kapacitní veřejnou dopravu. Návrh Metropolitního plánu podkladovou studii Nová Ruzyně, projektant: JAKUB CIGLER ARCHITEKTI a.s., datum odevzdání 12/2018, zohledňuje.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3025182

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJWI8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2miqup6n

Lokalita | 087, 609

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Ruzyně - Westpoint, Importovaná - Připomínka 35

Vyjádření**Ruzyně - Westpoint**

Požadujeme upravit výškovou regulaci v transformační ploše 411/087/2314 úpravou přiřazeného rozmezí podlažnosti ve čtverci ze 4 RNP na 6 RNP. Výšková hladina je prověřená podkladovou studií ke změně ÚP SÚ hl. m. Praha Z 3329/19 „Nová Ruzyně, projektant: JAKUB CIGLER ARCHITEKTI a.s., datum odevzdání 12/2018“ a dohodnutá s Ministerstvem obrany.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 85. investiční s.r.o., IČ 26424886, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 370, k.ú. Ruzyně.

Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 7/25 dne 23.05.2019 návrh na pořízení změny ÚP SÚ hl.m. Prahy zkráceným způsobem Z 3329/19. Pro návrh změny je zpracováno kladné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ) a podkladová studie Nová Ruzyně, projektant: JAKUB CIGLER ARCHITEKTI a.s., datum odevzdání 12/2018. Podkladová studie velmi podrobně prověřuje rozsah řešeného území, navrhuje vymezení veřejné vybavenosti včetně území pro novou základní školu, veřejných prostranství a parků a předkládá prostorovou regulaci v parametrech stávajícího územního plánu včetně prostorového uspořádání a je uznaným dostatečným podkladem pro zpracování návrhu změny i pro zpracovatele dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Podle této studie je prověřena nová výšková hladina zástavby. V grafické příloze je vyznačen rozpor podkladové studie s návrhem výškové regulace v Metropolitním plánu. Navrhovaná úprava přiřazeného rozmezí podlažnosti ve čtverci ze 4 RNP na 6

RNP je dohodnuta s Ministerstvem obrany jako dotčeným orgánem státní správy uzavřením přiloženého Memoranda o spolupráci mezi Ministerstvem obrany, společností CENTRAL GROUP 85. investiční s.r.o. a společností Vlastnina s.r.o.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Výšková regulace byla upravena na základě stanoviska dotčeného orgánu z důvodu zajištění bezpečnosti areálu kasáren, které jsou vedeny v evidenci objektů důležitých pro obranu státu. Výškovou výstavbou v blízkém okolí vojenského objektu by došlo ke zmenšení perimetru jeho ochrany.

Stanovená výšková regulace dále odpovídá prostorovým vztahům i měřítku okolní zástavby v daném území. Oproti stávajícímu platnému ÚP dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků jak z hlediska využití, tak z hlediska podrobnějších regulativů v ploše.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence

řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3025200

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHO8W

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2sj8g54q

Lokalita | 185, 915

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Záběhllice - Blažimská, Importovaná - Připomínka 17

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Záběhllice - Blažimská

Požadujeme upravit výškovou regulaci úpravou přiřazeného rozmezí podlažnosti v předmětných čtvercích ze 4 RNP na 8 RNP dle grafické přílohy.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o., IČ 06239714, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 12930, k.ú. Záběhllice, a LV 1471, k.ú. Chodov, společnost CENTRAL GROUP 74. investiční a.s., IČ 01769511, je vlastníkem nemovitostí na LV 11014, k.ú. Chodov, a LV 17451, k.ú. Záběhllice.

V předmětném území byl na základě pravomocných stavebních povolení vydaných odborem výstavby Úřadu městské části Praha 11 č.j. MCP11/17/010736/OV/Dvo ze dne 7.4.2017 a č.j. MCP11/21/023484/OV/Bu ze dne 16.07.2021 realizován stavební záměr Obytný soubor Blažimská.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3025296

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZG3XV

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3eywvd9v

Lokalita | 504, 928, 506

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Akceptujeme přiřazené rozmezí podlažnosti ve čtvercích nad transformační plochou 411/504/2624.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 74. investiční a.s., IČ 01769511, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 7763, k.ú. Střížkov, společnost CENTRAL GROUP 84. investiční s.r.o., IČ 28162871, je vlastníkem 19/36 nemovitostí zapsaných na LV 3577, k.ú. Střížkov.

Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 36/18 dne 14.06.2018 zadání změny ÚP SÚ HMP č. Z 3093/10. Pro návrh změny je zpracována Podkladová urbanistická studie Střížkov, zpracovatel Ing. arch. Luboš Jíra – A. D. Studio, červen 2019, a zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Návrh Metropolitního plánu pokladovou studii zohledňuje.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3025638

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP884

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5jx682ub

Lokalita | 187

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Malešice - Na Homoli, 1

Vyjádření

Požadujeme pozemky zapsané na LV 5649, k.ú. Malešice, dotčené realizací záměru novostavby bytového domu probíhající dle pravomocného povolení vyčlenit z Transformační plochy 411/187/2325 a změnit jejich využití na stabilizovanou plochu v zastavitelné obytné lokalitě.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 60. investiční s.r.o., IČ 28981294, je vlastníkem nemovitostí na LV 5649, k.ú. Malešice.

Na pozemcích společnosti probíhá realizace záměru novostavby bytového domu o dvaceti třech nadzemních podlaží dle změny rozhodnutí ÚMČ Praha 10, odbor stavební, o umístění stavby "AREÁL FORD, NA HOMOLI PRAHA 10", Praha 10, k.ú. Malešice, Štěrboholy, při ul. Černokostelecká, Průmyslová ze dne 29.10.2024., které nabylo právní moci 24.01.2025.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území transformační plochy, tj. nikoliv nové vymezení této plochy či změny jejího využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že není účelné upravovat územní plán dle konkrétního již běžícího záměru. Na případně nedokončené záměry se vztahuje čl. 167 textové části Metropolitního plánu.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Požizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025639

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP884

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5jx682ub

Lokalita | 187, 601

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Malešice - Na Homoli, 2

Vyjádření

Požadujeme upravit výškovou regulaci úpravou přiřazeného rozmezí podlažnosti v předmětném čtverci z 8 RNP na 27 RNP dle pravomocného umístění novostavby bytového domu o dvaceti třech nadzemních podlaží.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 60. investiční s.r.o., IČ 28981294, je vlastníkem nemovitostí na LV 5649, k.ú. Malešice.

Na pozemcích společnosti probíhá realizace záměru novostavby bytového domu o dvaceti třech nadzemních podlaží dle změny rozhodnutí ÚMČ Praha 10, odbor stavební, o umístění stavby "AREÁL FORD, NA HOMOLI PRAHA 10", Praha 10, k.ú. Malešice, Štěrboholy, při ul. Černokostelecká, Průmyslová ze dne 29.10.2024., které nabylo právní moci 24.01.2025. Rozpor s výškovou regulací Metropolitního plánu je doložen v samostatné příloze.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území transformační plochy, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že není účelné upravovat územní plán dle konkrétního již běžícího záměru. Na případně nedokončené záměry se vztahuje čl. 167 textové části Metropolitního plánu.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3025810

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZG2OB

Identifikátor podání Portálu Pražana | 68wv8z9h

Lokalita | 512

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Hloubětín - doktorky, Importovaná - Připomínka 95

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Hloubětín - doktorky

Požadujeme zohlednit stávající Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, Územně analytické podklady hlavního města Prahy a umožnit výstavbu stavebního záměru „Klánovická“ zrušením „Parku ve volné zástavbě“ na pozemcích určených k přestavbě stávajícího objektu. Požadujeme zajistit zastavitelnost o minimální kapacitě 14 000 m² hrubých podlažních ploch (HPP).

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 70. investiční s.r.o., IČ 49704389, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 23, k. ú. Hloubětín.

V předmětném území je realizován stavební záměr "Bytový dům Klánovická" schválený rozhodnutím Úřadu městské části, odbor výstavby, ze dne 27.1.2025, č.j. UMCP14/25/08372/OV/SIKM, které nabylo právní moci dne 28.2.2025.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3025811

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZG2OB

Identifikátor podání Portálu Pražana | 68wv8z9h

Lokalita | 512, 204

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Hloubětín - doktorky, Importovaná - Připomínka 96

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Hloubětín - doktorky

Požadujeme zohlednit stávající Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, Územně analytické podklady hlavního města Prahy a umožnit výstavbu stavebního záměru „Klánovická“, který bude mít 10 nadzemních podlaží. Požadujeme upravit výškovou regulaci úpravou přiřazeného rozmezí podlažnosti v předmětném čtverci ze 2 RNP na 10 RNP dle grafické přílohy.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 70. investiční s.r.o., IČ 49704389, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 23, k. ú. Hloubětín.

V předmětném území je realizován stavební záměr "Bytový dům Klánovická" schválený rozhodnutím Úřadu městské části, odbor výstavby, ze dne 27.1.2025, č.j. UMCP14/25/08372/OV/SIKM, které nabylo právní moci dne 28.2.2025.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3025864

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP7XU

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6j9bqbxy

Lokalita | 529

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | Hlubočepy - Geologická

Vyjádření

Požadujeme upravit výškovou regulaci úpravou přiřazeného rozmezí podlažnosti v předmětném čtverci z 8 RNP na 12 RNP.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 30. investiční s.r.o., IČ 03675637, je vlastníkem nemovitostí na LV 376, k.ú. Hlubočepy.

Na pozemcích společnosti je připravován záměr na výstavbu obytného souboru s doplněním o občanskou vybavenost v části parteru podle uzavřené kontribuční smlouvy o investičním příspěvku č. 10/0/OÚR/23 v září 2023 s městskou částí Praha 5 a v souladu s městskou částí Praha 5 pořizovanou "Koordinační studií s regulačními prvky K Barrandovu, Geologická a okolí" ve verzi čistopisu z března 2025. Geologická ulice je hlavní urbanistickou osou lokality, v jejímž těžišti je kladen důraz na veřejné prostranství s odpovídajícím parterem a s možností umístit lokální dominanty, přičemž Záměr nepřevyšuje lokálními dominantami podlažnost stávající zástavby, vztaženou k úrovni průběhu nivelety Geologické ulice reprezentované objekty č.p. 1242/18, 1225/17 a 1218/2c. Rozpor záměru s navrženou výškovou regulací Metropolitního plánu je doložen v samostatné příloze.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Plocha výškové regulace 8 RNP je nastavena adekvátně kapacitě a struktuře transformační plochy, která byla koordinována s kapacitami v platném ÚP SÚ v rámci kontinuity územního plánování.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3025905

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZTGB

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6xef2r5c

Lokalita | 537, 893

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | Braník - Novodvorská

Vyjádření

Akceptujeme návrh výškové regulace nad transformační plochou 411/537/2284 včetně navržených koeficientů Z_{max} , Z_z a V_z .

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 70. investiční s.r.o., IČ 49704389, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 9765, k.ú. Braník.

Navržená regulace odpovídá záměru na rezidentní bydlení dle podkladové studie pro změnu územního plánu č. Z 3268, kterou Zastupitelstvo hl. m. Prahy dne 14.10.2021 schválilo usnesením č. 30/10 a vydalo opatřením obecné povahy č. 117/2021.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3025998

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP91W

Identifikátor podání Portálu Pražana | 78ysnzri

Lokalita | 189

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | Zličín - Nový Zličín, Importovaná - Připomínka 41

Vyjádření**Zličín - Nový Zličín**

Požadujeme v lokalitě 189 / Na Radosti upravit parametry prostorového uspořádání u skupiny [T+R] ploch 417/189/1231 změnou struktury na hybridní, změnou vybraných parametrických regulativů na hodnoty PP_{min} = 2 % a OV_{min} = 6 % a tím zohlednit pořizované změny územního plánu Z 3524/26 a Z 3528/26 dle podkladové studie pro změny územního plánu: NOVÝ ZLIČÍN – zelená městská čtvrť krátkých vzdáleností, projektant: Pavel Hnilička Architects+Planners, s.r.o. verifikované Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 02.03.2022 pod č.j. 9339/2021.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 65. investiční a.s., IČ 06731287, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV č. 16484, k.ú. Stodůlky, LV 420, k.ú. Třebonice a LV 841, k.ú. Zličín.

Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 18/49 dne 02.07.2020 návrh na pořízení změn vlny 26 ÚP SÚ hl.m. Prahy Z 3524/26 a Z 3528/26 zkráceným způsobem. Pro návrh změn je zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ) a podkladová studie podkladové studie „NOVÝ ZLIČÍN – zelená městská čtvrť krátkých vzdáleností“, projektant: Pavel Hnilička Architects+Planners, s.r.o., verifikovaná Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 02.03.2022 pod č.j. 9339/2021.

Aktuálně je předmětné území součástí lokality 189 / Na Radosti, která obsahuje transformační a rozvojové plochy 415/189/4075 se způsobem využití obytná s regulativy a parametry zohledňujícími

verifikovanou podkladovou studii pouze částečně. Podkladová studie velmi podrobně prověřuje rozsah řešeného území, navrhuje vymezení veřejné vybavenosti, veřejných prostranství a parků a předkládá prostorovou regulaci v parametrech stávajícího územního plánu. Podle této studie jsou v řešeném území navrženy plochy SV-G, SV-F, SMJ-H, VV, S2 a ZP. MČ uzavřela dle podkladové studie dohody se zástupci budoucích investorů, které zajistí udržitelnost rozvoje městské části odpovídajícími příspěvky na veřejnou infrastrukturu městské části, a umožní dostatečně vyvážit plánovaný nárůst obyvatel výstavbou základní školy, mateřských škol a rozsáhlých ploch městské zeleně. Z těchto důvodů požadujeme v návrhu Metropolitního plánu v území daném rozsahem řešeného území změn Z 3524/26 a Z 3528/26 zohlednit podkladovou studii dle výměr a kapacit navržených ploch s tím, že výměra ploch pro veřejnou vybavenost (VV) je 25 210 m² a výměra ploch pro parky (ZP) je 7 830 m². Z hlediska typu struktury pro zastavitelné stavební lokality odpovídá v podkladové studii navržená urbanistická struktura struktuře hybridní. Jedním z hlavních principů podkladové studie je propojení nezastavitelných lokalit 865 / Park na prameništi a 864 / Na Pískách, které umožní funkční i urbanistickou provázanost zelených ploch s rezidentní výstavbou.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Návrh parametrické regulace vyplývá z návrhu obsahu změn ÚP SÚ. Pořizovatel při stanovení hodnot zohlednil, že se jedná o rozsáhlou a kapacitní transformaci, která výrazným způsobem zhodnocuje pozemky podatele, ale také zatíží území a bude vyžadovat adekvátní veřejnou infrastrukturu.

Pro zmírnění negativních externalit výstavby, kterou vymezený potenciál umožní, pořizovatel vyhodnotil jako vhodný nástroj parametrickou regulaci zvoleného rozsahu.

Tyto parametry budou nadále ověřovány a zpřesňovány pořizovanou územní studií ÚS Zličín.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025999

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP91W

Identifikátor podání Portálu Pražana | 78ysnzri

Lokalita | 189

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | Zličín - Nový Zličín, Importovaná - Připomínka 42

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Zličín - Nový Zličín

Hodnoty maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží (RNP) požadujeme u výškové regulace v rozsahu transformačních a rozvojových ploch 415/189/4075 uvést do souladu s podkladovou studií pro změny územního plánu: NOVÝ ZLIČÍN – zelená městská čtvrť krátkých vzdáleností, projektant: Pavel Hnilička Architects+Planners, s.r.o., datum odevzdání: 07/2021, opravená verze o zapracované připomínky: 12/2021, verifikované Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 02.03.2022 pod č.j. 9339/2021, tedy opravit chybnou hodnotu RNP 2 na 8 a hodnoty RNP 6 na 8 ve čtvercích, pro které je výšková hladina s hodnotou RNP 8 prověřená podkladovou studií viz grafická příloha.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 65. investiční a.s., IČ 06731287, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV č. 16484, k.ú. Stodůlky, LV 420, k.ú. Třebonice a LV 841, k.ú. Zličín.

Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 18/49 dne 02.07.2020 návrh na pořízení změn vlny 26 ÚP SÚ hl.m. Prahy

Z 3524/26 a Z 3528/26 zkráceným způsobem. Pro návrh změn je zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ) a podkladová studie podkladové studie „NOVÝ ZLIČÍN – zelená městská čtvrť krátkých vzdáleností“, projektant: Pavel Hnilička Architects+Planners, s.r.o., verifikovaná Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 02.03.2022 pod č.j. 9339/2021. Podkladová studie velmi podrobně prověřuje rozsah řešeného území a předkládá prostorovou regulaci v parametrech stávajícího územního plánu. Výšková regulace v návrhu Metropolitního plánu podkladovou studií zohledňuje.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3026000

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP91W

Identifikátor podání Portálu Pražana | 78ysnzri

Lokalita | 189, 864, 610

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | Zličín - Nový Zličín, Importovaná - Připomínka 44

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Zličín - Nový Zličín

Veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury 910-610/-/155 Komunikační napojení Na Radosti - MÚK Jeremiášova požadujeme upravit podle podkladové studie pro změny územního plánu: NOVÝ ZLIČÍN – zelená městská čtvrť krátkých vzdáleností, projektant: Pavel Hnilička Architects+Planners, s.r.o., datum odevzdání: 07/2021, opravená verze o zpracované připomínky: 12/2021, verifikované Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 02.03.2022 pod č.j. 9339/2021, v souladu s pořizovanou změnou územního plánu Z 3565/34 a se schváleným podnětem na změnu územního plánu P104/2020.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 65. investiční a.s., IČ 06731287, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV č. 16484, k.ú. Stodůlky, LV 420, k.ú. Třebonice a LV 841, k.ú. Zličín.

Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 27/28 dne 27.05.2021 návrh na pořízení změny vlny 34 ÚP SÚ hl.m. Prahy Z 3565/34 zkráceným způsobem a usnesením č. 35/25 dne

28.04.2022 návrh na pořízení změny Z 3899/40 zkráceným způsobem. Obě předmětné změny jsou pořizovány z důvodu vymezení koridoru pro dopravní napojení skupiny transformačních a rozvojových ploch 417/189/1231 na nadřazený systém komunikací. Návrh Metropolitního plánu obě změny ÚP zohledňuje.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3026010

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZG31B

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7btvsem7

Lokalita | 500, 723

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Název | 1 / Karlín - Čechie

Vyjádření

Akceptujeme navrhované prvky Transformační plocha 411/500/2592 a Vybavenost vymezená bodem 800/500/1611.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 15. investiční a.s., IČ 28480449, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 6194, k.ú. Karlín.

Návrh Metropolitního plánu zohledňuje podmínky vyplývající z uzavřené smlouvy o spolupráci č. INO/44/00/000471/2024 schválené usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 15/5 dne 20.6.2024.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3026011

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZG31B

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7btvsem7

Lokalita | 500, 723

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Název | 2 / Karlín - Čechie

Vyjádření

Akceptujeme návrh výškové regulace ve čtvercích nad Transformační plochou 411/500/2592.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 15. investiční a.s., IČ 28480449, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 6194, k.ú. Karlín.

Návrh Metropolitního plánu zohledňuje podmínky vyplývající z uzavřené smlouvy o spolupráci č. INO/44/00/000471/2024 schválené usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 15/5 dne 20.6.2024.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3026275

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMILG

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8ua7jx93

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 16

Název | Smíchov - Zatlanka

Vyjádření

Vítáme doplnění textové části o článek 167 Nedokončené záměry.

Odůvodnění

Článek 167 Nedokončené záměry je nutný k zachování právní jistoty v území.

Společnost CENTRAL GROUP 81. investiční s.r.o., IČ 29060281, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 2882, k.ú. Smíchov.

V předmětném území probíhá v souladu se souhlasným závazným stanoviskem orgánu územního plánování č.j. MHMP 69373/2021 ze dne 26.01.2021 řízení u odboru Stavební úřad Úřadu městské části Praha 5 o schválení stavebního záměru „Bytový dům na Zatlance“, který bude mít 8 nadzemních podlaží. Záměr je připravovaný dlouhodobě ve shodě s městskou částí Praha 5, se kterou má společnost od dubna 2021 uzavřenou Smlouvu o spolupráci v souvislosti se záměrem stavby "Rezidence Na Zatlance" č. 10/0/OÚR/21 ve znění dodatku č. 1 (dále jen Smlouva). Stavební řízení je dlouhodobě přerušeno kvůli obstrukcím některých účastníků řízení, kteří kvůli uzavřené Smlouvě namítají systémovou podjatost stavebního úřadu, a dále kvůli probíhajícím dědickým řízením z důvodu úmrtí některých z účastníků řízení. Přesto, že se jedná o záměr, který je souladný se všemi právními předpisy včetně souladu s územním plánem, a který je dohodnutý s místní samosprávou včetně uzavřené kontribuční smlouvy, hrozilo společnosti s ohledem na neúměrně dlouhé správní řízení, že by se soulad záměru s územním plánem v den vydání rozhodnutí posuzoval podle zcela jiné územně plánovací dokumentace, než podle které byl vyprojektován a řádně projednán, protože se v průběhu řízení změnil právní stav území z důvodu vydání

Metropolitního plánu zavádějícího nově výškovou regulaci. Společnost by tak v dobré víře zbytečně vynaložila prostředky na přípravu záměru, včetně koupi pozemku, přípravy dokumentace záměru, opatřování stanovisek dotčených orgánů a vlastníků technické a dopravní infrastruktury. Článek 167 Nedokončené záměry je tak bezpochyby nutný, protože umožňuje zachování právní jistoty v území.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3026274

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMILG

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8ua7jx93

Lokalita | 035, 834

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 17

Název | Smíchov - Zatlanka, Importovaná - Připomínka 58

Vyjádření

Požadujeme v souladu se stávajícím Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy upravit výškovou regulaci úpravou přiřazeného rozmezí podlažnosti v předmětných čtvrcích ze 6 RNP na 8 RNP dle grafické přílohy.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 81. investiční s.r.o., IČ 29060281, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 2882, k.ú. Smíchov.

V předmětném území probíhá v souladu se souhlasným závazným stanoviskem orgánu územního plánování č.j. MHMP 69373/2021 ze dne 26.01.2021 řízení u odboru Stavební úřad Úřadu městské části Praha 5 o schválení stavebního záměru „Bytový dům na Zatlance“, který bude mít 8 nadzemních podlaží. Záměr je připravovaný dlouhodobě ve shodě s městskou částí Praha 5, se kterou má společnost od dubna 2021 uzavřenou Smlouvu o spolupráci v souvislosti se záměrem stavby "Rezidence Na Zatlance" č. 10/0/OÚR/21 ve znění dodatku č. 1 (dále jen Smlouva).

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že výšková regulace v daném území byla dohodnuta s dotčeným orgánem - Ministerstvem kultury. Nadto pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3026295

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 8 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP7N8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8yattjnj

Lokalita | 074

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 18

Název | Krč - Zálesí II

Vyjádření

Požadujeme rozšířit na předmětný čtverec výškové regulace místo se stanovenou hladinou věží - XXI. Krč.

Odůvodnění

V případě nevhodného výkladu zpracovatele Metropolitního plánu, že se čl. 102 - Rozhraní a tolerance nevztahuje na čtverce s přiřazenou hladinou věží, bude připravovaný záměr, který je v souladu s podkladovou studií schválenou zpracovatelem Metropolitního plánu (IPR) i městskou částí Praha 4, na základě které proběhla změna územního plánu č. Z 2440 schválená dne 22.4.2021 usnesením číslo 26/6 a vydaná opatřením obecné povahy 102/2021 v rozporu s výškovou regulací Metropolitního plánu, doloženo samostatnou přílohou. Podmínky změny územního plánu a kapacity využití území jsou součástí uzavřené smlouvy mezi vlastníky území a hl. m. Prahou.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava metodiky výpočtu míry využití a redukci transformační plochy, tj. nikoliv vymezení hladiny věží na daný pozemek. I přesto, že hladina věží doznala změn, předmětný čtverec výškové zástavby nebyl součástí této změny, předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3026355

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZG1IC

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9amj34wj

Lokalita | 082

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 19

Název | Vysočany - Kolbenka, Importovaná - Připomínka 111

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Vysočany - Kolbenka

Požadujeme zohlednit podkladovou studii MČ Praha 9 „ÚS ČKD Kolbenka SEVER“, zpracovatel QARTA architektura, rozdělením transformační plochy 411/082/2344 na dvě transformační plochy s typem struktury hybridní. Požadujeme navrhnout individuální parametry nové transformační plochy tak, aby byla zajištěna zastavitelnost prověřená podkladovou studií dle výměr a kapacit navržených ploch.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 68. investiční s.r.o., IČ 25674218, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 2523, LV 2316, LV 2318, LV 2320, LV 2321, LV 2326, LV 2327, LV 2389, k. ú. Vysočany.

Návrh Metropolitního plánu odpovídá zveřejněnému návrhu ÚS Vysočany, kterou pořizuje Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3026354

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZG1IC

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9amj34wj

Lokalita | 082, 157, 158, 752

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 20

Název | Vysočany - Kolbenka, Importovaná - Připomínka 82

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Vysočany - Kolbenka

Požadujeme v souladu s podkladovou studií „ÚS ČKD Kolbenka SEVER“, zpracovatel QARTA architektura, upravit výškovou regulaci v transformační ploše 413/563/2204 úpravou přiřazeného rozmezí podlažnosti v předmětných čtvercích ze 6 RNP na 8 RNP při zachování přiřazené hladiny věží, která umožňuje pro 50 % zástavby navýšení maximálního počtu na 15 a 21 RNP s maximální možnou výškou 100 m viz grafická příloha.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 68. investiční s.r.o., IČ 25674218, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 2523, LV 2316, LV 2318, LV 2320, LV 2321, LV 2326, LV 2327, LV 2389, k. ú. Vysočany.

Návrh Metropolitního plánu odpovídá zveřejněnému návrhu ÚS Vysočany, kterou pořizuje Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3026472

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMLAE

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9p8q9cvb

Lokalita | 156

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 21

Název | Hloubětín - Tesla, Importovaná - Připomínka 89

Vyjádření**Hloubětín - Tesla**

Požadujeme transformační plochu 411/156/2265 zmenšit o pozemky zapsané na LV 609, k. ú. Hloubětín, na kterých probíhá výstavba stavebního záměru „Polyfunkční soubor Tesla Hloubětín“, jejíž první část již byla zkolaudována. Předmětné území je z hlediska stability a míry využití území "zastavitelnou stabilizovanou plochou".

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o. je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 609, k. ú. Hloubětín.

V transformační ploše 411/156/2265 na pozemcích zapsaných na LV 609, k. ú. Hloubětín, byl rozhodnutím č.j.

MCPO9/068486/2025/OVÚR/VLe, ze dne 28.2.2025, které nabylo právní moci dne 20.3.2025, zkolaudován první blok výstavby a pokračuje výstavba dalších třech bloků stavebního záměru „Polyfunkční soubor Tesla Hloubětín“ v I. etapě podle společného povolení, č.j. MCP09/087549/2021/OVÚR/VLe, ze dne 08.09.2021, které nabylo právní moci dne 12.10.2021, a ve druhé etapě podle společného povolení, č.j. MCPO9/201610/2024/OVÚR/VLe, ze dne 31.07.2024, které nabylo právní moci dne 3.9.2024.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Transformační plocha nebude redukována. Do stabilizovaného území bude metodicky převedeno po realizaci záměru a zapsání do KN, a to v rámci změny MPP, resp. jeho formální aktualizace pořizovatelem v rámci vyhodnocování MPP. Dále podrobněji viz příloha P.182 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3026473

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMLAE

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9p8q9cvb

Lokalita | 156

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 22

Název | Hloubětín - Tesla, Importovaná - Připomínka 90

Vyjádření**Hloubětín - Tesla**

Požadujeme uvést plochy výškové regulace do souladu se skutečným provedením staveb dle pravomocně povoleného záměru, tedy upravit rozmezí podlažnosti v připomínkovaných čtvercích z 8 RNP na 12 RNP nebo přiřadit připomínkovaným čtvercům odpovídající hladinu věží 8(12) RNP.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o. je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 609, k. ú. Hloubětín.

V transformační ploše 411/156/2265 byl rozhodnutím č.j. MCPO9/068486/2025/OVÚR/VLe, ze dne 28.2.2025, které nabylo právní moci dne 20.3.2025, zkolaudován první blok výstavby a pokračuje výstavba dalších třech bloků stavebního záměru „Polyfunkční soubor Tesla Hloubětín“ v I. etapě podle společného povolení, č.j. MCP09/087549/2021/OVÚR/VLe, ze dne 08.09.2021, které nabylo právní moci dne 12.10.2021, a ve druhé etapě podle společného povolení, č.j. MCPO9/201610/2024/OVÚR/VLe, ze dne 31.07.2024, které nabylo právní moci dne 3.9.2024. Nesoulad záměru s výškovou regulací je doložen v grafické příloze.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Dle článku 167 textové části MPP se záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů dosavadního ÚP SÚ, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti dosavadního ÚP SÚ. To se mimo jiné týká i záměrů, které mají vydané pravomocné územní rozhodnutí.

Dále uvádíme, že návrh MPP bude uveden do souladu se skutečným stavem metodicky jednotným postupem v rámci HMP, a to po vyhotovení návrhu MPP a jeho nabytí účinnosti, prostřednictvím systémové změny MPP, jejímž žadatelem bude pořizovatel.

Námítka

ID 3026497

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMHRT

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9rrzhqcd

Lokalita | 151

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 23

Název | Uhříněves - Františka Diviše

Vyjádření

Požadujeme upravit výškovou regulaci v transformační ploše 414/151/5758 úpravou přiřazeného rozmezí podlažnosti v předmětných čtvercích ze 4 RNP na 6 RNP dle společného povolení I. etapy záměru, závazného stanoviska orgánu územního plánování ke II. etapě záměru a smlouvy o spolupráci s městskou částí Praha 22.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o., IČ 06239714, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 703, k.ú. Uhříněves.

V současné době je příslušným stanovenou mírou využití území SV-G a SV-E. V souvislosti se záměrem je s městskou částí Praha 22 uzavřena smlouva o spolupráci MC22-SD-OSM00038/2023 vem úřadem vydáno společné povolení záměru „Bytový dům „Františka Diviše - 1. etapa“ č.j. P22 28742/2024 OVÚP VED ze dne 10.12.2024 a probíhá příprava etapy II., pro kterou je vydané souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování č.j. MHMP 1208193/2024 ze dne 19.7.2024. Podle stávajícího ÚP SÚ hl. m. Prahy je stavební záměr „Bytový dům „Františka Diviše“ I. a II. etapa připravován v rozvojových plochách se znění dodatku č. 1. Rozpor záměru s výškovou regulací v návrhu Metropolitního plánu je doložen v samostatné příloze.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo zejména úprava konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v rámci zastavitelných rozvojových a transformačních ploch s obytným využitím, úprava hranic zastavitelného a nezastavitelného území společně se změnou využití, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pro potřeby zajištění právní jistoty, kontinuity povolování staveb a plynulý přechod z ÚP SÚ na nový územní plán je v Čl. 167 MPP stanoveno přechodné ustanovení, díky kterému bude možné záměry

se zahájeným řízením dokončit v souladu se starým územním plánem.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtěových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtěových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3026495

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMHRT

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9rrzhqcd

Lokalita | 151

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 24

Název | Uhříněves - Františka Diviše, Importovaná - Připomínka 25

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Uhříněves - Františka Diviše

Skupinu zastavitelných transformačních a rozvojových ploch 415/151/4060 požadujeme rozdělit a vytvořit novou rozvojovou plochu v rozsahu stavebního záměru „Bytový dům „Františka Diviše“ I. a II. etapa. Pro novou rozvojovou plochu stavebního záměru „Bytový dům „Františka Diviše“ I. a II. etapa požadujeme navrhnout parametry, které v souladu se stávajícím Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy zajistí celkovou kapacitu 25 000 m² hrubých podlažních ploch (HPP) při zachování navrženého rozmezí podlažnosti 4 RNP v souladu se stávajícím územním plánem a připravovaným stavebním záměrem a již vydanými správními rozhodnutími.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o., IČ 06239714, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 703, k.ú. Uhříněves.

V současné době je příslušným úřadem vydáno společné povolení záměru „Bytový dům „Františka Diviše - 1. etapa“ č.j. P22 28742/2024 OVÚP VED ze dne 10.12.2024 a probíhá příprava etapy

II., pro kterou je vydané souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování č.j. MHMP 1208193/2024 ze dne 19.7.2024. Podle stávajícího ÚP SÚ hl. m. Prahy je stavební záměr „Bytový dům „Františka Diviše“ I. a II. etapa připravován v rozvojových plochách se stanovenou mírou využití území SV-G a SV-E. V souvislosti se záměrem je s městskou částí Praha 22 uzavřena smlouva o spolupráci MC22-SD-OSM00038/2023 ve znění dodatku č. 1.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3026496

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMHRT

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9rrzhqcd

Lokalita | 151

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 25

Název | Uhříněves - Františka Diviše, Importovaná - Připomínka 26

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Uhříněves - Františka Diviše

Požadujeme zohlednit platný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy. Požadavek na vymezení městského parku bodem (123/151/1051 - v okolí 200 metrů od bodu vymezit park o minimální rozloze 24000 m²) požadujeme nahradit vymezením parku plochou podle plochy ZMK ve stejné poloze prostorovém vymezení dle stávajícího územního plánu.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o., IČ 06239714, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 703, k.ú. Uhříněves.

V současné době je příslušným úřadem vydáno společné povolení záměru „Bytový dům „Františka Diviše - 1. etapa“ č.j. P22 28742/2024 OVÚP VED ze dne 10.12.2024 a probíhá příprava etapy II., pro kterou je vydané souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování č.j. MHMP 1208193/2024 ze dne 19.7.2024. Podle stávajícího ÚP SÚ hl. m. Prahy je stavební záměr „Bytový dům „Františka Diviše“ I. a II. etapa připravován v rozvojových plochách se stanovenou mírou využití území SV-G a SV-E. V souvislosti se

záměrem je s městskou částí Praha 22 uzavřena smlouva
o spolupráci MC22-SD-OSM00038/2023 ve znění dodatku č. 1.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Námítka

ID 3026736

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHNAT

Identifikátor podání Portálu Pražana | auyvand

Lokalita | 074

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 26

Název | Krč - Zálesí, Importovaná - Připomínka 105

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Krč - Zálesí

Požadujeme zohlednit pořizovanou změnu Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy Z 3226/15. V území daném rozsahem řešeného území změny Z 3226/15 požadujeme zajistit funkční a prostorovou zastavitelnost prověřenou dle „Podkladové studie Nemocnice Krč“ (duben 2018, Studio Acht) o celkové kapacitě 62 698 m² hrubých podlažních ploch (HPP). V souladu s podkladovou studií požadujeme rozdělit transformační plochu 411/074/2316 na více transformačních ploch vymezením dílčí transformační plochy dle řešeného území změny Z 3226/15 a zahrnout do transformačních ploch území místního parku U Kola 123/360/3116 z lokality 360 / Krč parametrem.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 75. investiční a.s., IČ 24318205, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 1674, k. ú. Krč.

V předmětném území Zastupitelstvo hl. m. Prahy dne 16.11.2023 usnesením č. 8/6 schválilo a opatřením obecné povahy č. 195/2023 vydalo změnu územního plánu č. Z 3226/15. Změna byla zpracována v koordinaci se změnou č. Z 2440 dle „Podkladové studie Nemocnice

Krč“ (duben 2018). Návrh Metropolitního plánu změnu územního plánu č. Z 3226/15 zohledňuje.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3026984

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZK9MS

Identifikátor podání Portálu Pražana | bsur5yrh

Lokalita | 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 27

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Akceptuji návrh a parametry prvku Rozvojová plocha 414/505/5792 (03)40x6,0 25/28/12 včetně návrhu výškové regulace nad touto plochou.

Odůvodnění

Jako spoluvlastník dotčených nemovitostí souhlasím s návrhem Metropolitního plánu, který v plném rozsahu zohledňuje podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., kterou verifikoval dne 25.02.2022 pod č.j. 2320/2022 vl. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. Zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy č. Z 3036 schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 Zastupitelstvo hl. m. Prahy.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3027086

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHNPQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | c3ev4rzz

Lokalita | 055, 327

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 28

Název | Vokovice - Džbán, Importovaná - Připomínka 37

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Vokovice - Džbán

Požadujeme zohlednit probíhající výstavbu stavebního záměru administrativního objektu LINZIA B dle platného stavebního povolení č.j. MCP6 052524/2008/OV/Ber/P 645 Vok ze dne 27. 2. 2009 a pořizovanou změnu Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy Z 2948/00. Území dané rozsahem řešeného území změny Z 2948/00 požadujeme celé zařadit do lokality 055 / Veleslavín v souladu s textovou částí odůvodnění, příloha č. 5 kapitoly 1 odůvodnění – Seznam prověřovaných změn a úprav platného územního plánu, strana 7, a požadujeme zajistit zastavitelnost dle výměry a kapacity navržené plochy o celkové kapacitě 12 675 m² hrubých podlažních ploch (HPP).

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o., IČ 06239714, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 5919, k.ú. Vokovice.

Návrh Metropolitního plánu zohledňuje stavební záměr administrativního objektu LINZIA B, jehož realizace probíhá dle platného stavebního povolení č.j. MCP6 052524/2008/OV/Ber/P 645

Vok ze dne 27. 2. 2009, a změnu územního plánu č. Z 2948, kterou dne 12.9.2024 usnesením č. 16/3 schválilo a opatřením obecné povahy č. 216/2024 vydalo Zastupitelstvo hl. m. Prahy.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3027559

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP8CK

Identifikátor podání Portálu Pražana | eekp4z6n

Lokalita | 085

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 29

Název | Letňany, Importovaná - Připomínka 3

Vyjádření**Letňany**

Požadujeme celé pozemky parc. č. 674/13 a 674/15, k. ú. Letňany, zahrnout do plochy skupiny [T+R] ploch 417/085/1324.

Odůvodnění

Společnost je vlastníkem id 1/8 nemovitostí zapsaných na LV 179, k.ú. Letňany.

Pozemky parc. č. 674/13 a 674/15, k. ú. Letňany, navazují na území zahrnuté do skupiny transformačních a rozvojových ploch 417/085/1324. Z pohledu územního rozvoje je vhodné vytvořit zařazením pozemků parc. č. 674/13 a 674/15, k. ú. Letňany, do skupiny transformačních a rozvojových ploch 417/085/1324 přirozené propojení dvou lokalit 085 / Terminál Sever a 162 / Avia Letňany přes ulici Tupolevova. Jde o vhodný způsob rozšíření zastavitelného území obce v souladu s udržitelným rozvojem ploch pro bydlení.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s právní kontinuitou s ÚP SÚ HMP, který vymezuje předmětné pozemky jako nezastavitelné a navrhuje v místě zelený koridor. Návrh Metropolitního plánu toto řešení koncepčně přebírá.

Z hlediska požadavku na zahrnutí pozemků do rozvojové plochy se nejedná se o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP

rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027587

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHNJK

Identifikátor podání Portálu Pražana | ehapcxpg

Lokalita | 149

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 30

Název | Modřany - Centrum Komořany, Importovaná - Připomínka 2

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Modřany - Centrum Komořany

Požadujeme zohlednit probíhající změnu územního plánu Z 3430/00 v rozsahu dle územní studie Komořany. V návrhu Metropolitního plánu požadujeme na pozemcích zapsaných na LV 15214 a LV 15960, k.ú. Modřany, zajistit zastavitelnost prověřenou územní studií dle výměr a kapacit navržených ploch OB-D, OV-E, OV-F, OV-G, DU, ZP a ZMK o celkové kapacitě 79 775 m² hrubých podlažních ploch (HPP). Transformační plochu 411/149/2427 požadujeme rozdělit a vytvořit novou rozvojovou plochu v rozsahu pozemků zapsaných na LV 15214 a LV 15960, k.ú. Modřany, s návrhem parametrů a výškové regulace dle územní studie.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 37. investiční s.r.o., IČ 03650669, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 15214, k.ú. Modřany.

Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo na základě podnětu MČ Praha 12 usnesením č. 15/7 dne 19.03.2020 návrh na pořízení změny ÚP SÚ hl.m. Prahy zkráceným způsobem Z 3430/00. Pod kódem 60825746 je jako podklad pro změny ÚP v evidenci územně

plánovací činnosti registrovaná ÚS Komořany. Územní studie velmi podrobně prověřuje rozsah řešeného území, navrhuje vymezení veřejných prostranství a předkládá prostorovou regulaci. Návrh Metropolitního plánu územní studii zohledňuje.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3027702

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZG6R4

Identifikátor podání Portálu Pražana | eveieq4r

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 31

Název | Holešovice - Jankovcova

Vyjádření

Požadujeme u plochy občanské vybavenosti 800/027/2204 - plocha o velikosti 1350 m² rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: občanská vybavenost, doplnit v krycím listu požadavek, že občanskou vybavenost je výjimečně přípustné umístit jako 1 350 m² hrubých podlažních ploch uvnitř stanovené plochy.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 74. investiční a.s., IČ 01769511, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 10637, k.ú. Holešovice.

Možnost realizovat požadovanou občanskou vybavenost v rámci záměru na doplnění obytné lokality o rezidentní bydlení přispěje k udržitelnosti požadavku Metropolitního plánu na občanskou vybavenost na soukromých pozemcích.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla pouze úprava výškové regulace, resp. stanovení hladiny věží, tj. nikoliv úprava předmětné občanské vybavenosti, resp. doplnění individuálních regulativů, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3027774

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP9D8

Identifikátor podání Portálu Pražana | fatgewf3

Lokalita | 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 32

Název | Letňany - Tupolevova, Importovaná - Připomínka 112

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Letňany - Tupolevova

Požadujeme zohlednit probíhající změnu územního plánu Z 3036/10 v rozsahu dle podkladové studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, upravením rozhraní mezi lokalitami 505 / Sídliště Letňany a 928 / Ďáblice – Třeboradice, zahrnutím celého řešeného území změny Z 3036/10 o celkové výměře 238 893 m² do lokality 505 / Sídliště Letňany.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 74. investiční a.s. je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 7737, k.ú. Letňany, společnost CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o. je vlastníkem id 1/8 nemovitostí zapsaných na LV 179, k.ú. Letňany.

Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy. Pro návrh změny požadovalo zastupitelstvo zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), z důvodu nutnosti koncepčního řešení podkladovou studii a odůvodnění potřeby nárůstu

zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Ke dni vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a oznámení konání dvou veřejných projednání je zpracována podkladová studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných, je zpracováno kladné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ) a pořizování změny Z 3036 je ve fázi po společném jednání, které proběhlo 24.6.2025. Podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, verifikoval Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 25.02.2022 pod č.j. 02320/2022vl. jako podkladovou studii s tím, že posuzovaná dokumentace je dostatečným podkladem pro zpracování návrhu změny, i jako podklad pro zpracovatele dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Přílohou podkladové studie je i podrobné odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.

Ze zveřejněného vyhodnocení připomínek městských částí vyplývá, že v rámci společného jednání uplatnila MČ Praha 18 požadavek na úpravu lokality 921 / Ďáblice – Kbely s odvoláním na schválené pořízení změny Z 3036. Zpracovatel návrhu Metropolitního plánu upravil dokumentaci pro veřejné projednání bez možnosti využít pro návrh verifikovanou podkladovou studii a odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných, které je nyní k dispozici. Rozsah navržených změn je tak možné doložitelně korigovat. Podkladová studie velmi podrobně prověřuje rozsah řešeného území, navrhuje vymezení veřejné vybavenosti, veřejných prostranství a parků a předkládá prostorovou regulaci v parametrech stávajícího územního plánu. Podle této studie jsou v řešeném území navržené plochy SV-H, VV, SP, PP a ZMK. Ve shodě s požadavky hl. m. Prahy uzavřela MČ Praha 18 nad rámcem podkladové studie dohody se zástupci budoucích investorů, které zajistí udržitelnost rozvoje městské části odpovídajícími příspěvky na veřejnou infrastrukturu městské části, a umožní dostatečně vyvážit plánovaný nárůst obyvatel výstavbou základní školy, mateřských škol a rozsáhlých ploch městské zeleně.

Návrh Metropolitního plánu podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022 zohledňuje.

Rozhodnutí o námítkce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3027770

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP9D8

Identifikátor podání Portálu Pražana | fatgewf3

Lokalita | 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 33

Název | Letňany - Tupolevova, Importovaná - Připomínka 5

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Letňany - Tupolevova

Požadujeme zohlednit probíhající změnu územního plánu Z 3036/10 v rozsahu dle podkladové studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, upravením rozhraní mezi lokalitami 505 / Sídliště Letňany a 928 / Ďáblice – Třeboradice, rozšířením hranice zastavitelné rozvojové plochy doplňující stávající struktury 413/505/2792 na celkovou výměru 218 714 m².

Požadujeme zajistit v rozšířené rozvojové ploše 413/505/2792 zastavitelnost prověřenou podkladovou studií dle výměr a kapacit navržených ploch o maximální celkové kapacitě 321 380 m² hrubých podlažních ploch (HPP). Požadujeme u rozvojové plochy 413/505/2792 změnit typ struktury na hybridní s individuálními hodnotami koeficientu zastavění stavebního bloku ZB.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 74. investiční a.s. je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 7737, k.ú. Letňany, společnost CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o. je vlastníkem id 1/8 nemovitostí zapsaných na LV 179, k.ú. Letňany.

Podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, verifikoval Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 25.02.2022 pod č.j. 02320/2022vl. jako podkladovou studii s tím, že posuzovaná dokumentace je dostatečným podkladem pro zpracování návrhu změny, i jako podklad pro zpracovatele dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Přílohou podkladové studie je i podrobné odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.

Návrh Metropolitního plánu podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022 zohledňuje.

Rozhodnutí o námitce

Požizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3027771

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP9D8

Identifikátor podání Portálu Pražana | fatgewf3

Lokalita | 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 34

Název | Letňany - Tupolevova, Importovaná - Připomínka 6

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Letňany - Tupolevova

Požadujeme v souladu s podkladovou studií „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, upravit polohu rozvojové plochy 413/505/2736 a plochy veřejné vybavenosti 800/505/2258 a upravit rozlohu rozvojové plochy 413/505/2736 na 19 999 m² a plochy veřejné vybavenosti 800/505/2258 na 19 999 m².

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 74. investiční a.s. je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 7737, k.ú. Letňany, společnost CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o. je vlastníkem id 1/8 nemovitostí zapsaných na LV 179, k.ú. Letňany.

Podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, verifikoval Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 25.02.2022 pod č.j. 02320/2022vl. jako podkladovou studii s tím, že posuzovaná dokumentace je dostatečným podkladem pro

zpracování návrhu změny, i jako podklad pro zpracovatele dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Přílohou podkladové studie je i podrobné odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.

Návrh Metropolitního plánu podkladovou studií „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022 zohledňuje.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3027772

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP9D8

Identifikátor podání Portálu Pražana | fatgewf3

Lokalita | 505, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 35

Název | Letňany - Tupolevova, Importovaná - Připomínka 7

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Letňany - Tupolevova

Požadujeme změnit a stanovit výškovou regulaci v rozšířené rozvojové ploše 413/505/2792 a v upravené rozvojové ploše 413/505/2736 úpravou a stanovením přiřazeného rozmezí podlažnosti ve všech čtvercích na 8 RNP, přiřadit všem čtvercům hladinu věží a umožnit pro 50 % zástavby navýšení maximálního počtu na 12 RNP s maximální možnou výškou 40 m dle řešeného území změny Z 3036/10 a prověření podkladovou studií „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, viz grafická příloha.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 74. investiční a.s. je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 7737, k.ú. Letňany, společnost CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o. je vlastníkem id 1/8 nemovitostí zapsaných na LV 179, k.ú. Letňany.

Podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s.,

po aktualizaci 01/2022, verifikoval Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 25.02.2022 pod č.j. 02320/2022vl. jako podkladovou studii s tím, že posuzovaná dokumentace je dostatečným podkladem pro zpracování návrhu změny, i jako podklad pro zpracovatele dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Přílohou podkladové studie je i podrobné odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.

Návrh Metropolitního plánu podkladovou studií „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022 zohledňuje.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3027773

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP9D8

Identifikátor podání Portálu Pražana | fatgewf3

Lokalita | 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 36

Název | Letňany - Tupolevova, Importovaná - Připomínka 8

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Letňany - Tupolevova

Požadavek na vymezení městských parků body 123/505/1055 (v okolí 200 metrů od bodu vymezit park o minimální rozloze 20 000 m²) a 123/505/1059 (v okolí 100 metrů od bodu vymezit park o minimální rozloze 4 000 m²) požadujeme nahradit odpovídajícím parametrem podílu parků u rozvojové plochy 413/505/2792 v souladu s podkladovou studií „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 74. investiční a.s. je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 7737, k.ú. Letňany, společnost CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o. je vlastníkem id 1/8 nemovitostí zapsaných na LV 179, k.ú. Letňany.

Podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, verifikoval Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 25.02.2022 pod č.j. 02320/2022vl. jako podkladovou studii

s tím, že posuzovaná dokumentace je dostatečným podkladem pro zpracování návrhu změny, i jako podklad pro zpracovatele dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Přílohou podkladové studie je i podrobné odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.

Návrh Metropolitního plánu podkladovou studií „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022 zohledňuje.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3027821

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMKFW

Identifikátor podání Portálu Pražana | ff6dykvf

Lokalita | 532, 057, 840

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 37

Název | Nusle - Kavčí hory

Vyjádření

Požadujeme čtverce výškové regulace se stanovenou hladinou věží - XV. Kavčí hory nad transformační plochou 411/057/2298 posuzovat ve vazbě na čl. 102 - Rozhraní a tolerance jako plochu s vyšším rozmezím podlažnosti dle přiřazené hladiny věží nebo upravit a rozšířit hladinu věží - XV. Kavčí hory na sousední čtverce výškové regulace.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 81. investiční s.r.o., IČ 429060281, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 10215, k.ú. Nusle.

Rozhodnutím odboru stavebního Úřadu městské části Praha 4 č.j. P4/634164/20/OST/FATU ze dne 11.01.2021, které nabylo právní moci 12.4.2022, byl umístěn stavební záměr „Rezidence PARK KAVČÍ HORY“, který má 21 nadzemních podlaží a je ve výstavbě jako I. etapa záměru. Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 24/15 dne 18.02.2021 návrh na pořízení změny vlny 36 ÚP SÚ hl.m. Prahy Z 3771/36 zkráceným způsobem. Pro návrh změny je zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Pro změnu územního plánu Z 3771/36 je zpracována podkladové studie „Rezidence park Kavčí Hory – II. etapa“, zpracovatel CG, duben 2021. Podkladová studie velmi podrobně prověřuje rozsah řešeného území celé plochy 411/057/2298, navrhuje vymezení veřejných prostranství a parků a předkládá prostorovou regulaci v parametrech stávajícího územního plánu. V souvislosti se změnou ÚP má společnost s městskou částí v červenci 2023 uzavřenou smlouvu o spolupráci č. SML/2023/0724/OKAS.

V případě nevhodného výkladu zpracovatele Metropolitního plánu, že se čl. 102 - Rozhraní a tolerance nevztahuje na čtverce s přiřazenou hladinou věží, bude povolený záměr, který je ve výstavbě a je v souladu s podkladovou studií verifikovanou zpracovatelem změn územního plánu, v rozporu s výškovou regulací Metropolitního plánu. Doloženo přiloženou situací záměru.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava výškové regulace ani úprava hladiny věží, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že výšková regulace, včetně určení hladiny věží, byla upravena na základě požadavku dotčeného orgánu - Ministerstva kultury. Rozhraní a tolerance se netýká hladiny věží. Na nedokončené záměry se vztahuje čl. 167.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3027990

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZK6MD

Identifikátor podání Portálu Pražana | fvhvwtqc

Lokalita | 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 38

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Akceptuji návrh a parametry prvku Rozvojová plocha 414/505/5792 (03)40x6,0 25/28/12 včetně návrhu výškové regulace nad touto plochou.

Odůvodnění

Jako spoluvlastník dotčených nemovitostí souhlasím s návrhem Metropolitního plánu, který v plném rozsahu zohledňuje podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., kterou verifikoval dne 25.02.2022 pod č.j. 2320/2022 vl. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. Zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy č. Z 3036 schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 Zastupitelstvo hl. m. Prahy.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3028331

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHO66

Identifikátor podání Portálu Pražana | hdzgtvju

Lokalita | 504

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 39

Název | Střížkov - Lovosická, Importovaná - Připomínka 29

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Střížkov - Lovosická

Požadujeme zachovat pro pozemek parc. č. 515/97, k. ú. Střížkov, který je součástí transformační plochy 411/504/2241, typ struktury hybridní, a zajistit parametry v souladu s podkladovou studií pro změnu ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 3093/10 zastavitelnost o kapacitě 11 360 m² hrubých podlažních ploch (HPP).

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 84. investiční s.r.o., IČ 28162871, je vlastníkem 19/36 nemovitostí zapsaných na LV 3577, k.ú. Střížkov.

Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 36/18 dne 14.06.2018 zadání změny ÚP SÚ HMP č. Z 3093/10. Pro návrh změny je zpracována Podkladová urbanistická studie Střížkov, zpracovatel Ing. arch. Luboš Jíra – A. D. Studio, červen 2019, a zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Návrh Metropolitního plánu podkladovou studií zohledňuje.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3028332

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHO66

Identifikátor podání Portálu Pražana | hdzgtvju

Lokalita | 504

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 40

Název | Střížkov - Lovosická, Importovaná - Připomínka 30

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Střížkov - Lovosická

Požadujeme upravit výškovou regulaci na počet 8 RNP se stanovenou hladinou věží XIII. Prosek (12 RNP, podíl zástavby 50 %, maximální výška 40 m) v souladu s podkladovou studií pro probíhající změnu ÚP SÚ HMP č. Z 3093/10.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 84. investiční s.r.o., IČ 28162871, je vlastníkem 19/36 nemovitostí zapsaných na LV 3577, k.ú. Střížkov.

Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 36/18 dne 14.06.2018 zadání změny ÚP SÚ HMP č. Z 3093/10. Pro návrh změny je zpracována Podkladová urbanistická studie Střížkov, zpracovatel Ing. arch. Luboš Jíra – A. D. Studio, červen 2019, a zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Návrh Metropolitního plánu podkladovou studií zohledňuje.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námitka

ID 3028425

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHOBH

Identifikátor podání Portálu Pražana | hx3973ec

Lokalita | 051

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 41

Název | Importovaná - Připomínka 63

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Žižkov - Olšanská III. (PSN)

Požadujeme pro řešené území o velikosti cca 8855 m2 zajistit zastavitelnost prověřenou podkladovou studií Žižkov PSN, Olšanská, červen 2022, zpracovatele CENTRAL GROUP a.s. o celkové kapacitě 45000 m2 hrubých podlažních ploch (HPP) návrhem transformační plochy s typem struktury hybridní a s parametry dle podkladové studie.

Odůvodnění

Společnost je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 23181, k.ú. Žižkov. Předmětné nemovitosti již neslouží svému původnímu účelu, a jsou na hranici životnosti. V souladu s navrženým cílovým charakterem lokality 051 / Olšanská je záměrem vlastníka transformovat předmětnou část území pro moderní bydlení. Pro tyto účely je zpracována podkladová studie Žižkov PSN, Olšanská, červen 2022, zpracovatele CG Podkladová studie velmi podrobně prověřuje rozsah řešeného území, navrhuje vymezení veřejných prostranství a parků a předkládá prostorovou regulaci v parametrech stávajícího územního plánu.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Námítka

ID 3028426

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHOBH

Identifikátor podání Portálu Pražana | hx3973ec

Lokalita | 821, 051

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 42

Název | Importovaná - Připomínka 64

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Žižkov - Olšanská III. (PSN)

Požadujeme ploše s výškovou regulací RPN 6 přiřadit hladinu věží a umožnit pro 50 % zástavby navýšení maximálního počtu RNP na 15 s maximální možnou výškou 60 m dle prověření podkladovou studií Žižkov PSN, Olšanská, červen 2022, zpracovatele CG viz grafická příloha.

Odůvodnění

Společnost je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 23181, k.ú. Žižkov.

Předmětné nemovitosti již neslouží svému původnímu účelu, a jsou na hranici životnosti. V souladu s navrženým cílovým charakterem lokality 051 / Olšanská je záměrem vlastníka transformovat předmětnou část území pro moderní bydlení. Pro tyto účely je zpracována podkladová studie Žižkov PSN, Olšanská, červen 2022, zpracovatele CENTRAL GROUP a.s. Podkladová studie velmi podrobně prověřuje rozsah řešeného území, navrhuje vymezení veřejných prostranství a parků a předkládá prostorovou regulaci v parametrech stávajícího územního plánu.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Námítka

ID 3028441

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMK70

Identifikátor podání Portálu Pražana | hy2pzmm8

Lokalita | 149, 975

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 43

Název | Komořany - Komořanská, Importovaná - Připomínka 1

Vyjádření

Požadujeme zohlednit probíhající změnu územního plánu Z 1424/07 v rozsahu dle územní studie Komořany. V návrhu Metropolitního plánu v území daném rozsahem řešeného území změny Z 1424/07 požadujeme zajistit zastavitelnost prověřenou územní studií dle výměr a kapacit navržených ploch OB-D a OV-E. V transformační ploše 411/149/5172 požadujeme zajistit pozemkům odpovídajícím plochám OB-D a OV-E celkovou kapacitu 17 583 m² hrubých podlažních ploch (HPP) úpravou koeficientu Zz na 21,5 %.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o., IČ 06239714, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 419, k.ú. Komořany.

V předmětném území pořizuje hl. m. Praha na základě podnětu MČ Praha 12 změnu Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy Z 1424/07. Projednané zadání změny bylo schváleno usnesením ZHMP č. 9/11 ze dne 19.09.2019.

Pod kódem 60825746 je jako podklad pro změny ÚP v evidenci územně plánovací činnosti registrovaná ÚS Komořany. Územní studie velmi podrobně prověřuje rozsah řešeného území, navrhuje vymezení veřejných prostranství a předkládá prostorovou regulaci v parametrech stávajícího územního plánu detailně pro jednotlivé bloky.

Územní studie (dále „studie“) byla pořizena na základě podnětu Městské části Praha 12. Studie prověřuje ve smyslu § 25 a § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění možnosti a podmínky změn

v území. Studie byla pořízena ve smyslu § 25 stavebního zákona jako podklad pro změny platné územně plánovací dokumentace, tj. Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy s předpokladem, že řešení dle této územní studie bude zapracováno do pořizovaného nového územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Návrh MPP je řešen v koordinaci s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 1424/07, která prověřuje využití území na základě schválené Územní studie Komořany (pořízené a schválené úřadem územního plánování).

V dotčeném místě jsou dle Územní studie Komořany a uvedené pořizované změny ÚP SÚ navrženy plochy s rozdílným způsobem využití OB-D, OV-E a DU. Metropolitní plán zde navrhuje rozvojovou plochu 414/149/5172, která v rámci jejího vymezení zahrnuje nejen plochy OB-D a OV-E, ale také plochu DU, která dle ÚP SÚ HMP není určena k zastavění budovami s obytným využitím, ale je určena pouze pro stavby sloužící pro provoz a údržbu veřejných prostranství. Současně je rozvojová plocha, oproti výše uvedené změně ÚP SÚ HMP, rozšířena o uliční prostranství. Celková výměra rozvojové plochy 414/149/5172 je tak o cca 5000 m² vyšší, než rozmezí zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití OB-D a OV-E, jež vymezuje změna ÚP SÚ HMP.

Pro výpočet hrubých podlažních ploch záměru včetně jejich přípustného navýšení (za splnění uvedených podmínek) se vztahují články 95 a 96 textové části Metropolitního plánu.

Nelze říci, že bylo narušeno legitimní očekávání, jelikož návrh MPP je koordinován s pořizovanou změnou ÚP SÚ HMP Z 1424/07 tak, aby byla zajištěna kontinuita územně plánovacích procesů.

Pořizovatel posoudil předmětný požadavek ve vztahu k dosavadnímu ÚP SÚ a jeho pořizovaným změnám. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ a jeho pořizovaných změn z hlediska zajištění koordinace územně plánovací činnosti a předvídatelného postupu pořizovatele. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného

projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití pořizovaných změn dosavadního ÚP SÚ a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje adekvátní a jednotnou koordinaci s paralelně pořizovanými změnami ÚP SÚ a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše.

Podrobně je výše uvedený postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95, 96, 160 a 161.

Vyhověním požadavku by z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují pořizovanou změnu dosavadního ÚP SÚ v její nejaktuálnější podobě, kterou pořizovatel a zpracovatel disponovali. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je

i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3029279

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHNHYH

Identifikátor podání Portálu Pražana | kp6gvidu

Lokalita | 225, 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 44

Název | Dolní Počernice - Makovská, Importovaná - Připomínka 75

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Dolní Počernice - Makovská

Požadujeme zohlednit stávající Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy. Skupinu zastavitelných transformačních a rozvojových ploch 415/225/4009 požadujeme rozdělit a vytvořit novou rozvojovou plochu v rozsahu stavebního záměru „Obytný soubor Makovská“. Pro novou rozvojovou plochu požadujeme zajistit minimální celkovou kapacitu 13 372 m² hrubých podlažních ploch (HPP) v souladu se stávajícím územním plánem a v souladu se souhlasným závazným stanoviskem orgánu územního plánování č.j. MHMP 642998/2022 ze dne 21.04.2022.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o., IČ 06239714, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 1605, k.ú. Dolní Počernice.

Návrh Metropolitního plánu odpovídá realizaci záměru "Obytný soubor "Makovská" Praha 14 - Dolní Počernice" povoleného rozhodnutím sp. Zn.: UMCP 14/21/526641 /OVÍMILD, č.j.UMCPI4/22/45930/OV/MILD ze dne 7.11.2022, které nabylo právní moci dne 9.4.2024.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Námítka

ID 3029280

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHHYH

Identifikátor podání Portálu Pražana | kp6gvidu

Lokalita | 225, 944, 191

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 45

Název | Dolní Počernice - Makovská, Importovaná - Připomínka 76

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Dolní Počernice - Makovská

Požadujeme upravit výškovou regulaci přiřazeného rozmezí podlažnosti v předmětných čtvercích ze 2 RNP na 4 RNP dle grafické přílohy v souladu se stávajícím Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy a v souladu se souhlasným závazným stanoviskem orgánu územního plánování č.j. MHMP 642998/2022 ze dne 21.04.2022 ke stavebnímu záměru „Obytný soubor Makovská“.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o., IČ 06239714, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 1605, k.ú. Dolní Počernice.

Návrh Metropolitního plánu odpovídá realizaci záměru "Obytný soubor "Makovská" Praha 14 - Dolní Počernice" povoleného rozhodnutím sp. Zn.: UMCP 14/21/526641 /OVÍMILD, č.j.UMCPI4/22/45930/OV/MILD ze dne 7.11.2022, které nabylo právní moci dne 9.4.2024.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3029317

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZML3D

Identifikátor podání Portálu Pražana | kw6bxpet

Lokalita | 051

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 46

Název | Žižkov - Olšanská II, 1

Vyjádření

Požadujeme čtverec výškové regulace s přiřazenou hladinou věží nad transformační plochou 411/051/2237 posuzovat ve vazbě na čl. 102 - Rozhraní a tolerance jako plochu s vyšším rozmezím podlažnosti dle přiřazené hladiny věží nebo rozšířit hladinu věží na sousední západní čtverec výškové regulace.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 36. investiční s.r.o., IČ 403639878, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 364, k.ú. Žižkov.

Zastupitelstvo hl. m. Prahy usnesením č. 27/11 dne 23.10.2025 schválilo a opatřením obecné povahy č. 262/2025 vydalo změnu ÚP č. Z 3194 a schválilo uzavření plánovací smlouvy a dohody o vypořádání mezi hl.m. Prahou, městskou částí Praha 3 a investorem ke změně Z 3194 vlny 14 ÚP SÚ hl.m. Prahy.

Přílohou uzavřené plánovací smlouvy je výkres regulace, který má pro předmětnou transformační plochu význam zastavovací studie se souhlasem vlastníků prokazující plnění Metropolitním plánem požadovaných parametrů. Jedním z regulativů je určení hlavní výškové dominanty, které není souladné s hranicí čtverce s přiřazenou hladinou věží v návrhu Metropolitního plánu v případě nevhodného výkladu zpracovatele Metropolitního plánu, že se čl. 102 - Rozhraní a tolerance nevztahuje na čtverce s přiřazenou hladinou věží. Záměr plnit podmínky plánovací smlouvy potvrzující plnění parametrů Metropolitního plánu by tak byl s tím samým Metropolitním plánem v rozporu, což je jistě neúmyslný paradox. Doloženo přiloženou situací záměru.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Dle názoru pořizovatele návrh MPP umožňuje požadavek.

Měřítko MPP je 1:10 000. Přesah plánované budovy do sousedního čtverce lze dle pokladů odhadnout přibližně na 2—3 metry. Lze předkládat, že tento rozdíl bude posouzen jako soulad s MPP, jelikož je pod podrobnost územního plánu.

Výšková regulace byla upravena dle požadavku dotčeného orgánu.

Námítka

ID 3029319

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZML3D

Identifikátor podání Portálu Pražana | kw6bxpet

Lokalita | 051

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 47

Název | Žižkov - Olšanská II, 2

Vyjádření

Požadujeme zrušit prvek "Podmíněnost plánovací smlouvou 994/051/1559".

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 36. investiční s.r.o., IČ 403639878, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 364, k.ú. Žižkov.

Zastupitelstvo hl. m. Prahy usnesením č. 27/11 dne 23.10.2025 schválilo uzavření plánovací smlouvy a dohody o vypořádání mezi hl.m. Prahou, městskou částí Praha 3 a investorem ke změně Z 3194 vlny 14 ÚP SÚ hl.m. Prahy. Plánovací smlouva je uzavřena.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Regulativ podmiňující plánovací smlouvy nelze z návrhu MPP selektivně vypouštět u lokalit s již uzavřenou plánovací smlouvou. Takový postup by byl v rozporu s požadavkem na jednotný a nediskriminační přístup ke všem podmíněným plochám. Ponechání tohoto regulativu nezasahuje do práv dotčených vlastníků, protože plánovací smlouva uzavřená mezi stavebníkem a HMP před nabytím účinnosti MPP zpravidla bude splňovat náležitosti podmiňující plánovací smlouvy dle čl. 160 a 161 MPP a § 130 a násl. NSZ, a bude ji tedy možné využít pro účely rozhodování v území. Dále podrobněji viz příloha P.222 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Referenční hladina HPPref, resp. koeficienty KPPref, byla odvozena od právního stavu z koeficientů KPP dosavadního ÚP SÚ, a to na

základě úplného znění účinného k momentu uzavření vstupních dat v lednu 2025 pro zpracování návrhu MPP pro účely opakovaného veřejného projednání. Změny ÚP SÚ přijaté mezi tímto datem a datem vydání Metropolitního plánu byly vždy samosprávou verifikovány a revidovány optikou Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy a na základě vymezení podmíněnosti plánovací smlouvou v návrhu MPP. V případě, že změna ÚP SÚ probíhala v ploše podmíněné, byla vždy plánovací smlouva vyžadována. Tato plánovací smlouva tak již předjímá stav po schválení MPP a v důsledku toho nedochází k dodatečnému zatížení stavebníka v předmětném území, neboť podmínka je v daném čase již splněna. Toto řešení pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotili s ohledem na procesní a časovou náročnost díla nového územního plánu jako adekvátní a optimální řešení přechodu mezi dvěma odlišnými právními stavy a územními plány. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Právní stav koeficientů KPP dle ÚP SÚ byl převeden na hodnoty referenčního koeficientu KPP_{ref} jednotnou metodikou s určitou rezervou v rámci přijatelné tolerance nenárokového navýšení HPP, a to z důvodu absorpce určité dílčí odchylky či nepřesnosti ploch mezi ÚP SÚ a návrhem MPP. Zpravidla se jednalo o limitní navýšení KPP 0,1 do koeficientu C, KPP 0,2 do koeficientu J a KPP 0,3 do koeficientu K a výše, což z důvodu právní kontinuity a jednotného přístupu odpovídá metodice pro transformaci koeficientů mezi oběma územními plány ve smyslu úpravy metodiky stanovení míry využití území v transformačních a rozvojových plochách na základě obdržených připomínek a námitek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. V případech, kdy v ÚP SÚ není stanovena míra využití území pomocí KPP (primárně v plochách stabilizovaných) byl z důvodu jednotného přístupu, právní kontinuity a předvídatelnosti využití tzv. fixní koeficient KPP dle přílohy č. 4 Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, opět z důvodu jednotného a předvídatelného přístupu vůči vlastníkům, navýšený o určitou rezervu v rámci přijatelné tolerance nenárokového navýšení HPP s totožnými principy jako u ploch se stanovenou mírou využití území pomocí KPP.

Námítka

ID 3029318

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZML3D

Identifikátor podání Portálu Pražana | kw6bxpet

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 48

Název | Žižkov - Olšanská II, 3

Vyjádření

Požadujeme upravit čl. 102 - Rozhraní a tolerance.

V první větě za sousloví "je možné využít vyšší rozmezí podlažnosti" požadujeme doplnit "včetně vyššího rozmezí podlažnosti přiřazeného hladinou věží".

Odůvodnění

Ve výkladu zpracovatele Metropolitního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání byl prezentován názor, že článek 102 - Rozhraní a tolerance nelze užít v případě, že vyšší rozmezí podlažnosti na rozhraní více ploch výškové regulace vyplývá z přiřazené hladiny věží. Podle našeho názoru je takový výklad textové části nesprávný, protože jde nad rámec znění článků v kapitole 04/Hlava II Regulace výšek. Navržené doplnění textu není změnou regulace výšek, pouze umožní jednoznačný výklad. Z hlediska prostorového uspořádání musí mít jednotlivé regulativy stejný význam. V případě zpracovatelem Metropolitního plánu prezentovaného výkladu by pro jeden záměr mohly v jedné půdorysné stopě platit až tři výškové regulativy podle striktního průběhu hranice sítě čtverců výškové regulace. V důsledku takového uplatnění limitů by v místech s důrazem na citlivý přístup k panoramatům města vznikaly geometricky přísně deformované, do charakteru města nezapadající, nelogické tvary výškových budov.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí že, podrobná pravidla výškové regulace ve vztahu k plochám výškové regulace a plochám s rozdílným navrženým charakterem jsou stanovena v čl. 102 textové části Metropolitního plánu. Tato pravidla byla opakovaně projednána a odsouhlasena dotčenými orgány. Tato pravidla jsou důležitá pro aplikaci regulativů v konkrétních místech a s ohledem na ně byl návrh diskutován, projednáván a upravován. Změna těchto pravidel by vedla k potřebě revidovat ostatní dosavadní dohody na výškové regulaci v konkrétních místech v celém řešeném území.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3029315

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZML3D

Identifikátor podání Portálu Pražana | kw6bxpet

Lokalita | 051

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 49

Název | Žižkov - Olšanská II, Importovaná - Připomínka 61

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Žižkov - Olšanská II.

V návrhu Metropolitního plánu v území daném rozsahem řešeného území změny Z 3194/14 požadujeme zajistit zastavitelnost prověřenou podkladovou studií dle výměr a kapacit navržené plochy SV-S. V rozsahu transformační plochy 411/051/2555 požadujeme zajistit celkovou kapacitu 106000 m² hrubých podlažních ploch (HPP). Vymezení občanské vybavenosti bodem požadujeme v souladu s podkladovou studií nahradit u parametrů transformační plochy 411/051/2555 doplněním minimálního podílu občanské vybavenosti OVmin 5 %.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 36. investiční s.r.o., IČ 403639878, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 364, k.ú. Žižkov.

Zastupitelstvo hl. m. Prahy usnesením č. 27/11 dne 23.10.2025 schválilo a opatřením obecné povahy č. 262/2025 vydalo změnu ÚP č. Z 3194 a schválilo uzavření plánovací smlouvy a dohody o vypořádání mezi hl.m. Prahou, městskou částí Praha 3 a investorem ke změně Z 3194 vlny 14 ÚP SÚ hl.m. Prahy.

Navržené prvky "411/051/2555 transformační plocha"
a "800/051/1559 Vybavenost vymezená bodem" odpovídají
podmínkám uzavřené plánovací smlouvy.

Rozhodnutí o námitce

Požizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Námítka

ID 3029316

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZML3D

Identifikátor podání Portálu Pražana | kw6bxpet

Lokalita | 051

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 50

Název | Žižkov - Olšanská II, Importovaná - Připomínka 62

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Žižkov - Olšanská II.

Požadujeme upravit výškovou regulaci v transformační ploše 411/051/2555 úpravou přiřazeného rozmezí podlažnosti v předmětných čtvercích ze 6 RNP na 8 RNP dle grafické přílohy. U hladiny věží XXVIII. Olšanská požadujeme v souladu s podkladovou studií zvýšit podíl věží z 15 % na 25 % a možnost navýšení maximálního počtu RNP z 12 na 15.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 36. investiční s.r.o., IČ 403639878, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 364, k.ú. Žižkov.

Zastupitelstvo hl. m. Prahy usnesením č. 27/11 dne 23.10.2025 schválilo a opatřením obecné povahy č. 262/2025 vydalo změnu ÚP č. Z 3194 a schválilo uzavření plánovací smlouvy a dohody o vypořádání mezi hl.m. Prahou, městskou částí Praha 3 a investorem ke změně Z 3194 vlny 14 ÚP SÚ hl.m. Prahy.

Rozmezí podlažnosti přiřazené předmětným čtvercům odpovídá podmínkám uzavřené plánovací smlouvy.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Námítka

ID 3029357

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMLIA

Identifikátor podání Portálu Pražana | mb8e24i2

Lokalita | 563

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 51

Název | Hostivař - Mattioliho, Importovaná - Připomínka 18

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

1 / Hostivař - Mattioliho

Požadujeme zohlednit pořizovanou změnu Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy Z 2896/00. V území daném rozsahem řešeného území změny Z 2896/00 požadujeme zajistit zastavitelnost prověřenou podkladovou studií dle výměr a kapacit navržených ploch s tím, že v rozsahu transformační plochy 413/563/2204 požadujeme zajistit celkovou kapacitu 30927 m² hrubých podlažních ploch (HPP). Požadavek na vymezení občanské vybavenosti bodem požadujeme nahradit doplněním minimálního podílu občanské vybavenosti OV_{min} 5 % u parametrů transformační plochy 413/563/2204.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 83. investiční a.s., IČ 27862224, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 11144, k.ú. Hostivař, společnost CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o., 06239714, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 9950, k.ú. Hostivař.

V předmětném území pořizuje hl. m. Praha na základě podnětu MČ Praha 15 změnu Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy č.

Z 2896/00. O schválení pořízení změny bylo rozhodnuto v rámci vlny celoměstsky významných změn CVZ V Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/9 ze dne 29. 5. 2014. Projednané zadání změny bylo schváleno usnesením ZHMP č. 25/30 ze dne 30. 3. 2017. Dne 07.12.2021 proběhlo společné jednání v rámci kterého byl představen návrh na změnu územního plánu podle zpracované podkladové studie. Hlavním cílem změny je v předmětném území umožnit výstavbu s převážně rezidenční funkcí. Návrh Metropolitního plánu pořizovanou změnu územního plánu č. Z 2896 zohledňuje.

Společnost CENTRAL GROUP uzavřela s MČ Praha 15 memorandum o společném postupu a vzájemné spolupráci na realizaci záměrů městské části Praha 15 č.j. ÚMČ P15 32269/2019, která ve znění dodatku ze dne 12.01.2022, č.j. ÚMČ P15 59058/2021/KS/JŠp, zajistí udržitelnost rozvoje městské části odpovídajícími příspěvky na veřejnou infrastrukturu městské části, a umožní dostatečně vyvážit plánovaný nárůst obyvatel v souvislosti s výstavbou záměru „Obytný soubor Meandry Botiče“ rozvojem ploch městské zeleně.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3029358

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMLIA

Identifikátor podání Portálu Pražana | mb8e24i2

Lokalita | 563

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 52

Název | Hostivař - Mattioliho, Importovaná - Připomínka 19

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

2 / Hostivař - Mattioliho

Požadujeme v souladu s podkladovou studií ke změně Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy Z 2896/00 upravit výškovou regulaci v transformační ploše 413/563/2204 úpravou přiřazeného rozmezí podlažnosti v předmětném čtverci ze 4 RNP na 6 RNP dle grafické přílohy.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 83. investiční a.s., IČ 27862224, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 11144, k.ú. Hostivař, společnost CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o., 06239714, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 9950, k.ú. Hostivař. V předmětném území pořizuje hl. m. Praha na základě podnětu MČ Praha 15 změnu Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy č. Z 2896/00. O schválení pořízení změny bylo rozhodnuto v rámci vlny celoměstsky významných změn CVZ V Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/9 ze dne 29. 5. 2014. Projednané zadání změny bylo schváleno usnesením ZHMP č. 25/30 ze dne 30. 3. 2017. Dne 07.12.2021 proběhlo společné jednání v rámci kterého byl představen návrh na

změnu územního plánu podle zpracované podkladové studie. Hlavním cílem změny je v předmětném území umožnit výstavbu s převážně rezidenční funkcí. Návrh Metropolitního plánu pořizovanou změnu územního plánu č. Z 2896 zohledňuje.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3029425

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHO2Q

Identifikátor podání Portálu Pražana | mp8fyy4u

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 53

Název | Háje - Výstavní, Importovaná - Připomínka 16

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Požadujeme zachovat zastavitelnost rozvojové plochy 413/553/2008 včetně výškové regulace a zohlednit v parametrech schválený stavební záměr „Obytný soubor Výstavní III“.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 79. investiční a.s., IČ 28404831, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 4601, k.ú. Háje.

Návrh Metropolitního plánu zohledňuje realizovaný záměr „Obytný soubor Výstavní III“ povolený rozhodnutím odboru výstavby Úřadu městské části Praha 11 č.j. MCP11/21/021012/OV/Hol ze dne 12.05.2021, které nabylo právní moci dne 23.11.2022.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas

s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3029509

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHOD7

Identifikátor podání Portálu Pražana | n7jtwwd8

Lokalita | 189, 864, 610

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 54

Název | Zličín - komunikace, Importovaná - Připomínka 39

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Zličín - komunikace

Veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury 910-610/-/155 Komunikační napojení Na Radosti - MÚK Jeremiášova požadujeme upravit podle podkladové studie pro změny územního plánu Z 3524/26 a Z 3528/26: NOVÝ ZLIČÍN – zelená městská čtvrť krátkých vzdáleností, projektant: Pavel Hnilička Architects+Planners, s.r.o., datum odevzdání: 07/2021, opravená verze o zapracované připomínky: 12/2021, verifikované Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 02.03.2022 pod č.j. 9339/2021, v souladu s pořizovanou změnou územního plánu Z 3565/34 a se schváleným podnětem na změnu územního plánu P104/2020.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 65. investiční a.s., IČ 06731287, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV č. 16484, k.ú. Stodůlky, a LV 841, k.ú. Zličín.

Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 27/28 dne 27.05.2021 návrh na pořízení změny vlny 34 ÚP SÚ hl.m. Prahy Z 3565/34 zkráceným způsobem a usnesením č. 35/25 dne

28.04.2022 návrh na pořízení změny Z 3899/40 zkráceným způsobem. Obě předmětné změny jsou pořizovány z důvodu vymezení koridoru pro dopravní napojení skupiny transformačních a rozvojových ploch 417/189/1231 na nadřazený systém komunikací. Návrh Metropolitního plánu obě změny ÚP zohledňuje.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3029900

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHNIP

Identifikátor podání Portálu Pražana | pihrfhgs

Lokalita | 052

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 55

Název | Vysočany - TEBAS, Importovaná - Připomínka 79

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Vysočany - TEBAS

Požadujeme zohlednit platný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy po změně Z 2793/14 vydané opatřením obecné povahy č. 76/2020 s účinností od 25.11.2020. V území daném rozsahem řešeného území změny Z 2793/14 požadujeme zajistit zastavitelnost stanovenou platným územním plánem dle výměr a kapacit rozvojových ploch s kódem míry využití H o celkové kapacitě 49 280 m² hrubých podlažních ploch (HPP). V souladu se závazným stanoviskem orgánu územního plánování k záměru „Polyfunkční soubor Poděbradská, k.ú. Vysočany“, č.j. MHMP 740838/2022, ze dne 01.06.2022, požadujeme dílčí transformační ploše záměru, která vznikla oddělením z transformační plochy 411/156/2338 úpravou hranic mezi lokalitami 052 / Harfa a 156 / Nová Harfa a je chybně bez parametrů navrhnout typ struktury hybridní a odpovídající parametry.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o., IČ 06239714, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 809, k.ú. Vysočany.

V předmětném území je realizován stavební záměr „Polyfunkční soubor Poděbradská“ povolený rozhodnutím ÚMČ Praha 9 ze dne 12.12.2022, č.j. MCP09/177061/2022/OVÚR/Fri, které nabylo právní moci dne 13.1.2023.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námitka

ID 3029901

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHNIP

Identifikátor podání Portálu Pražana | pihrfhgs

Lokalita | 052

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 56

Název | Vysočany - TEBAS, Importovaná - Připomínka 80

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Vysočany - TEBAS

Požadujeme v souladu s platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy po změně Z 2793/14 vydané opatřením obecné povahy č. 76/2020 s účinností od 25.11.2020 ploše s výškovou regulací RPN 6 přiřadit hladinu věží a umožnit pro 50 % zástavby navýšení maximálního počtu RNP na 12 s maximální možnou výškou 40 m dle závazného stanovisko orgánu územního plánování k záměru „Polyfunkční soubor Poděbradská, k.ú. Vysočany“, č.j. MHMP 740838/2022, ze dne 01.06.2022 viz příloha.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o., IČ 06239714, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 809, k.ú. Vysočany.

V předmětném území je realizován stavební záměr „Polyfunkční soubor Poděbradská“ povolený rozhodnutím ÚMČ Praha 9 ze dne 12.12.2022, č.j. MCP09/177061/2022/OVÚR/Fri, které nabylo právní moci dne 13.1.2023.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3030166

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02G1U

Identifikátor podání Portálu Pražana | qraxvbba

Lokalita | 967

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 57

Název | Stodůlky - Klausova, Importovaná - Připomínka 21

Vyjádření**Stodůlky - Klausova**

Požadujeme pozemky parc.č. 2339/100 a 2342/524, k.ú. Stodůlky, celé zařadit do zastavitelné obytné lokality 525 / Sídliště Velká Ohrada. Požadujeme pro předmětné pozemky navrhnout rozvojovou plochu pro bydlení o rozloze 18 813 m² s typem struktury zahradního města a s výškovou regulací 2 RNP v souladu s podkladovou studií.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 74. investiční a.s., IČ 01769511, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 23222, k.ú. Stodůlky, společnost CENTRAL GROUP 23. investiční a.s., IČ 63999102, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 1671, k.ú. Stodůlky.

Pozemky parc.č. 2339/100 a 2342/524, k.ú. Stodůlky, navazují na stávající zástavbu rodinných domů a z hlediska infrastruktury jsou vhodné k rozšíření zastavitelného území obce v souladu s udržitelným rozvojem ploch pro bydlení. Zastavitelnost rozvojové plochy deseti RD je prověřena přiloženou podkladovou studií.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho

zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030172

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMJ77

Identifikátor podání Portálu Pražana | qssw9tw7

Lokalita | 150, 937

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 58

Název | Pitkovice - K dálnici

Vyjádření

Požadujeme stanovit rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží (RNP) nad rozvojovou plochou 414/150/5333 u vyznačených čtverců výškové regulace ze 2 RNP na 4 RNP.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 76. investiční a.s., IČ 24246743, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 2775, k.ú. Pitkovice.

Výšková regulace není v Metropolitním plánu nově provázána s mírou využití rozvojové plochy. Proto je vhodné v případě rozvojové plochy 414/150/5333 umožnit navázání na typickou stávající strukturu a koncepci navazujícího rozvojového území, kdy je modernistická zástavba situovaná u hlavních komunikací ve čtvercích s RNP 4 doplněná formou zástavby v zahradách ve čtvercích s RNP 2. V rozvojové obytné ploše je připravený záměr v podrobnosti již projednané dokumentace pro povolení záměru ve fázi před podáním žádosti o povolení záměru, který je v souladu s aktuálním územním plánem a požadavkem cílového charakteru lokality na rozvíjení prostorového uspořádání. Koncepce prostorového uspořádání lokality a rozpor navrženého záměru s výškovou regulací je doložen v samostatných přílohách.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával.

I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo zejména úprava konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v rámci zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmězí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku

charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3030169

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMJ77

Identifikátor podání Portálu Pražana | qssw9tw7

Lokalita | 150

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 59

Název | Pitkovice - K dálnici, Importovaná - Připomínka 11

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Pro rozvojovou plochu 413/150/2354 požadujeme v parametrech zajistit celkovou kapacitu 28 100 m² hrubých podlažních ploch (HPP) dle stávajícího Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 76. investiční a.s., IČ 24246743, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 2775, k.ú. Pitkovice.

Společnost připravuje v rozvojové ploše 414/150/533 záměr odpovídající navržené míře využití území plochy.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3030168

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMJ77

Identifikátor podání Portálu Pražana | qssw9tw7

Lokalita | 952, 949, 270, 916, 273, 936, 150, 914, 267, 937, 399

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 60

Název | Pitkovice - Kozáková, Importovaná - Připomínka 10

Vyjádření**Pitkovice - Kozáková**

Požadujeme přesunout trasu zásobování vodou 720/-/2 Přiváděcí vodovodní řad Jesenice II - jihovýchodní část Prahy — návrh do jiné polohy. Trasu navrhovaného vodovodního řadu požadujeme vést primárně mimo rozvojovou plochu 414/150/5106 podél hlavních komunikačních přivaděčů v ploše 123/150/2543 Park v Nových Pitkovicích - lokální park.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 76. investiční a.s., IČ 24246743, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 2775, k.ú. Pitkovice.

Trasa zásobování vodou 720/-/2 Přiváděcí vodovodní řad Jesenice II - jihovýchodní část Prahy — návrh by měla být navržena primárně mimo rozvojovou plochu 414/150/5106, aby nedošlo k budoucí kolizi infrastrukturní stavby s návrhem udržitelné urbanistické koncepce.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daných pozemcích, bylo zejména úprava konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v rámci zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 414/150/5106, tj. nikoliv úprava trasy vodovodního řádu (návrh) v místě rozvojové plochy 414/150/5106, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3030170

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMJ77

Identifikátor podání Portálu Pražana | qssw9tw7

Lokalita | 150

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 61

Název | Pitkovice - Kozáková, Importovaná - Připomínka 12

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Pro rozvojovou plochu 413/150/2619 požadujeme v parametrech zajistit celkovou kapacitu 33 826 m² hrubých podlažních ploch (HPP) dle stávajícího Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 76. investiční a.s., IČ 24246743, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 2775, k.ú. Pitkovice.

Pro stavební záměr v rozvojové ploše 413/150/5106 je vydáno kladné vyjádření orgánu územního plánování č.j. MHMP 1622984/2020 ze dne 18.11.2020.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3030171

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMJ77

Identifikátor podání Portálu Pražana | qssw9tw7

Lokalita | 150

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 62

Název | Pitkovice - Pitkovická, Importovaná - Připomínka 13

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Pro rozvojovou plochu 413/150/2235 požadujeme v parametrech zajistit celkovou kapacitu 46 696 m² hrubých podlažních ploch (HPP) dle stávajícího Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 76. investiční a.s., IČ 24246743, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 2775, k.ú. Pitkovice.

Pro stavební záměr v rozvojové ploše 414/150/5371 je vydáno společné povolení č.j. P22 19481/2023 OVÚP VED ze dne 19.1..2023, které nabylo právní moci dne 20.01.2024.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3030434

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHNN0

Identifikátor podání Portálu Pražana | rvxhfu7m

Lokalita | 608, 170, 521

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 63

Název | Zličín - Choděra, Importovaná - Připomínka 56

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Zličín - Choděra

Požadujeme upravit výškovou regulaci úpravou přiřazeného rozmezí podlažnosti v předmětných čtvercích ze 6 RNP na 8 RNP dle grafické přílohy.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 83. investiční a.s. je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 126, k.ú. Třebonice, a LV 4790, k.ú. Zličín, Společnost CENTRAL GROUP 74. investiční a.s. je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 976, k.ú. Zličín.

Společnost CENTRAL GROUP 83. investiční a.s. připravuje na pozemcích, jež jsou součástí rozvojové plochy 414/170/5392, stavební záměr Bytový dům Na Radosti III, který výškové regulaci v návrhu Metropolitního plánu odpovídá.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3030484

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHOGS

Identifikátor podání Portálu Pražana | s7vxpc4k

Lokalita | 153

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 64

Název | Michle - LIKVID REAL, Importovaná - Připomínka 92

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Michle - LIKVID REAL

Požadujeme zohlednit pravomocné rozhodnutí odboru stavebního Úřadu městské části Praha 4 č.j. P4/380005/21/OST/BAVA ze dne 30.11.2021, kterým je schválen stavební záměr „Novostavba bytového domu a administrativní budovy Up!“ zrušením „Parku ve volné zástavbě“ na pozemcích určených k zástavbě.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o., 06239714, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 7363, k. ú. Michle.

V předmětném území je na základě pravomocného rozhodnutí odboru stavebního Úřadu městské části Praha 4 č.j. P4/380005/21/OST/BAVA ze dne 30.11.2021, které nabylo právní moci dne 22.3.2022, schválen stavební záměr „Novostavba bytového domu a administrativní budovy Up!“, který bude mít 8 nadzemních podlaží.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3030485

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHOGS

Identifikátor podání Portálu Pražana | s7vxpc4k

Lokalita | 153, 592

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 65

Název | Michle - LIKVID REAL, Importovaná - Připomínka 93

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Michle - LIKVID REAL

Požadujeme v souladu s pravomocným rozhodnutím odboru stavebního Úřadu městské části Praha 4 č.j.

P4/380005/21/OST/BAVA ze dne 30.11.2021 schválen stavební záměr „Novostavba bytového domu a administrativní budovy Up!“, který bude mít 8 nadzemních podlaží, upravit výškovou regulaci úpravou přiřazeného rozmezí podlažnosti v předmětném čtverci ze 6 RNP na 8 RNP dle grafické přílohy.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o., 06239714, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 7363, k. ú. Michle.

V předmětném území je na základě pravomocného rozhodnutí odboru stavebního Úřadu městské části Praha 4 č.j.

P4/380005/21/OST/BAVA ze dne 30.11.2021, které nabylo právní moci dne 22.3.2022, schválen stavební záměr „Novostavba bytového domu a administrativní budovy Up!“, který bude mít 8 nadzemních podlaží.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Námítka

ID 3030540

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHOFX

Identifikátor podání Portálu Pražana | sichgqrg

Lokalita | 025

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 66

Název | Vysočany - KB, Importovaná - Připomínka 77

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Vysočany - KB

Požadujeme upravit výškovou regulaci úpravou přiřazeného rozmezí podlažnosti v předmětném čtverci ze 3 RNP na 10 RNP dle grafické přílohy.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 64. investiční s.r.o. je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 803, k.ú. Vysočany, společnost CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o. je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 809, k.ú. Vysočany.

Na pozemcích zapsaných na LV 803. k.ú. Vysočany, je soubor staveb bývalé Komerční banky, který již neslouží svému původnímu účelu. V současnosti se jedná o prázdný komplex budov určených k přestavbě v souladu s cílovým charakterem lokality 025 / Vysočany – dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Vysočany. Navržené rozmezí podlažnosti odpovídá sousedním souborům staveb připravovaných k přestavbě spojené s navýšením podlažnosti (budova na západ od bývalé Komerční

banky) a nově projednávaných (pozemky v transformační ploše 411/025/2098).

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3030563

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP7SJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | smm6fb9f

Lokalita | 529, 587

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 67

Název | Hlubočepy - Štěpařská

Vyjádření

Požadujeme zrušit prvek Park vymezený bodem 123/529/1078 - v okolí 100 metrů od bodu umístit park o minimální rozloze 2 500 m².

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 77. investiční s.r.o., IČ 25134779, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 1268, k.ú. Hlubočepy.

Zastupitelstvo hl. m. Prahy dne 11.9.2025 schválilo usnesením č. 26/15 a vydalo opatřením obecné povahy č. 255/2025 změnu Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy č. Z 3552/33. Žadatelem změny byla městská část Praha 5 a pro změnu byla zpracovaná podkladová Urbanistická studie - triangel Högerova, Štěpařská, K Barrandovu, zpracovatele Archum Architekti. Na části pozemků zapsaných na LV 1268, k.ú. Hlubočepy, probíhá ode dne 10.6.2015 výstavba záměru "Studentský dům Barrandov", který byl povolen rozhodnutím ÚMČ Praha 5, odbor stavební a infrastruktury, č.j. OSI.HI.p.887/3-37190/12-ŠD-R, ze dne 21.1.2013, jež nabylo právní moci dne 24.6.2013. Na ostatních pozemcích zapsaných na LV 1268, k.ú. Hlubočepy, je v souladu s podkladovou studií městské části Praha 5 a v souladu s kontribuční smlouvou, uzavřenou s městskou částí Praha 5 ve znění dodatku z října 2025, projektově připraven záměr na rezidenční bydlení. Z limitů dohodnutých v kontribuční smlouvě i z prostorové regulace urbanistické studie městské části vyplývá, že požadovaný park v předmětném území umístit nelze.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V ÚP SÚ, do kterého byla zapracována vydaná změna Z 3552, je stanoven požadavek na umístění plochy ZP, pevná značka podměrečná, s velikostí do 2 500 m². Dále je v této ploše požadavek na plovoucí značku ZP o velikosti 400 m², a to při poměru stran plochy max. 1 : 2.

Pořizovatel v rámci své správní úvahy vyhodnotil připomínky a námítky z veřejného projednání tak, že nejvhodnějším řešením z hlediska vážení soukromých a veřejných zájmů, a to s maximálním zohledněním právní kontinuity, je vymezení požadavku na jednu plochu parku místo dvou. Celkovou výměru stanovil pořizovatel na 2 500 m² s ohledem na výše uvedené a dále i s ohledem na to, že nejenže z koncepčních důvodů nejsou požadovány parky dva nýbrž jen jeden, ale zároveň není požadován přesný poměr stran z důvodu flexibility.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je

samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3030583

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZG5HP

Identifikátor podání Portálu Pražana | sr6qxswr

Lokalita | 376, 956

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 68

Název | Běchovice - Do Říčan

Vyjádření

Akceptujeme návrh výškové regulace ve čtvercích nad rozvojovou plochou 414/376/5076.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 79. investiční a.s., IČ 28404831, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 1198, k.ú. Běchovice.

V rozvojové ploše 414/376/5076 je ve spolupráci s městskou částí Běchovice připravován záměr na bytovou výstavbu, který navržené výškové regulaci odpovídá.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3030771

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMKPI

Identifikátor podání Portálu Pražana | th937uex

Lokalita | 065, 022, 866

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 69

Název | Žižkov - NNŽ

Vyjádření

Požadujeme uvést výškovou regulaci ve čtvercích nad transformační plochou 411/065/2581 do souladu s Urbanistickou studií s prvky regulačního plánu Nákladové nádraží Žižkov a se skutečným prováděním staveb.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 32. investiční s.r.o., IČ 403675521, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 21871, k.ú. Žižkov.

Zastupitelstvo hl. m. Prahy usnesením č. 23/7 dne 24.04.2025 schválilo a opatřením obecné povahy č. 237/2025 vydalo změnu ÚP č. Z 2600 a schválilo uzavření plánovacích smluv a dohod o vypořádání mezi hl.m. Prahou, městskou částí Praha 3 a investory ke změně Z 2600 ÚP SÚ hl.m. Prahy.

Přílohou uzavřené plánovací smlouvy je výkres regulace, který má pro transformační plochu 411/065/2581 význam zastavovací studie se souhlasem vlastníků prokazující plnění Metropolitním plánem požadovaných parametrů, a který odpovídá Urbanistické studii s prvky regulačního plánu Nákladové nádraží Žižkov schválené Radou hl.m. Prahy usnesením č. 2516 ze dne 19.09.2022.

V transformační ploše 411/065/2581 byl rozhodnutím č.j. R/2024/3816/10, ze dne 1.10.2024, které nabylo právní moci dne 15.10.2024, zkolaudován první blok výstavby a pokračuje výstavba dalších bloků stavebního záměru na výstavbu nové obytné Parkové čtvrti podle pravomocných společných povolení. Blok I. a II. podle společného povolení, č.j. UMCP3 015150/2021, ze dne 11.3.2021, které nabylo právní moci dne 17.4.2021, Blok III. podle společného

povolení, č.j. UMCP3 622606/2024, ze dne 11.11.2024, které nabylo právní moci dne 20.12.2024, Blok III.G podle společného povolení, č.j. UMCP3 310728/2025, ze dne 16.6.2025, které nabylo právní moci dne 18.7.2025, Blok IV. podle společného povolení, č.j. UMCP3 623073/2024, ze dne 18.11.2024, které nabylo právní moci dne 6.12.2024 a Blok V. podle společného povolení, č.j. UMCP3 263739/2025, ze dne 20.5.2025, které nabylo právní moci dne 6.6.2025. Přestože je výstavba záměru v souladu s Urbanistickou studií s prvky regulačního plánu Nákladové nádraží Žižkov a v souladu s regulačním výkresem plánovací smlouvy, tak její výsledná podoba výškové regulaci Metropolitního plánu neodpovídá, jak je doloženo v grafické příloze. Nesoulad je z větší části způsoben tím, že podle výkladu zpracovatele Metropolitního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání byl prezentován názor, že článek 102 - Rozhraní a tolerance nelze užít v případě, že vyšší rozmezí podlažnosti na rozhraní více ploch výškové regulace vyplývá z přiřazené hladiny věží.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání

MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo zejména umístění tratě metra (územní rezerva) a změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9

textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3030770

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMKPI

Identifikátor podání Portálu Pražana | th937uex

Lokalita | 065, 022, 866

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 70

Název | Žižkov - NNŽ, Importovaná - Připomínka 65

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Žižkov - NNŽ

Požadujeme zohlednit pořizovanou změnu Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy Z 2600/00. Požadujeme rozdělit transformační plochu 411/065/2033 na více transformačních ploch podle vlastnictví jednotlivých částí rozvojového území s prvky regulace podle podkladové studie pro změnu Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy Z 2600/00 s prvky regulačního plánu. V části nové transformační plochy požadujeme zohlednit pravomocné společné povolení č.j. UMPC3 015150/2021 ze dne 11.03.2021, podle kterého již probíhá výstavba. Pro celé území v našem vlastnictví požadujeme zajistit zastavitelnost prověřenou podkladovou studií dle výměr a kapacit navržených ploch SMJ-H a SV-H s tím, že pro navržené plochy o rozloze cca 115 000 m² v rozsahu nové dílčí transformační plochy požadujeme zajistit celkovou minimální kapacitu 253 000 m² hrubých podlažních ploch (HPP).

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 32. investiční s.r.o., IČ 403675521, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 21871, k.ú. Žižkov.

Zastupitelstvo hl. m. Prahy usnesením č. 23/7 dne 24.04.2025 schválilo a opatřením obecné povahy č. 237/2025 vydalo změnu ÚP č. Z 2600 a schválilo uzavření plánovacích smluv a dohod o vypořádání mezi hl.m. Prahou, městskou částí Praha 3 a investory ke změně Z 2600 ÚP SÚ hl.m. Prahy.

Navržená transformační plocha 411/065/2581 odpovídá podmínkám uzavřené plánovací smlouvy.

Rozhodnutí o námitce

Požizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3031128

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHO3L

Identifikátor podání Portálu Pražana | vimynp5q

Lokalita | 272, 952, 374, 943, 400, 282, 566, 938, 986, 273, 944, 581, 898, 565

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 71

Název | Horní Měcholupy - Parmská, Importovaná - Připomínka 23

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Horní Měcholupy - Parmská

Požadujeme upravit trasu prvku: Železniční doprava 630/-/101 Jižní vstup Rychlého spojení — územní rezerva, a posunout ji mimo území stavebního záměru „Bytový dům Parmská“ na pozemku parc.č. 543/1, k.ú. Horní Měcholupy.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o., IČ 06239714, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 3790, k.ú. Horní Měcholupy.

V předmětném území probíhá realizace záměru "Bytový dům Parmská" podle rozhodnutí Úřadu městské části Praha 15, odbor stavební, ze dne 16.10.2023, č.j. ÚMČ P15 45565/2023/OST/JSo, které nabylo právní moci dne 24.2.2025.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3031451

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP8KG

Identifikátor podání Portálu Pražana | x33f25u3

Lokalita | 209

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 72

Název | Bohnice - Arcibiskupství, Importovaná - Připomínka 68

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Bohnice - Arcibiskupství

Požadujeme zohlednit pořizovanou změnu Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy Z 3867/34, která pro území transformační plochy 411/209/2100 definuje míru využití území plochy SV o výměře 19988 m² kódem míry využití území D. Požadujeme uvedenou míru využití území o celkové kapacitě 15990 m² hrubých podlažních ploch dodržet v parametrech transformační plochy 411/209/2100 a změnit typ struktury na heterogenní.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 84. investiční s.r.o., IČ 28162871, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 6802, k.ú. Bohnice.

Na základě podnětu MČ Praha 8 schválilo Zastupitelstvo hl. m. Prahy usnesením č. 28/25 ze dne 17.06.2021 pořízení změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy Z 3867/34 zkráceným způsobem. Podnět (P557/2019) na pořízení změny Z 3867/34 byl schválen Zastupitelstvem MČ Praha 8 usnesením č. ZMC 035/2019 ze dne 25.09.2019. MČ Praha 8 pořídila pro změnu Z 3867/34 podkladovou studii, kterou odsouhlasila Rada MČ Praha 8 usnesením č. RMC

0484/2020 ze dne 04.11.2020. Podkladová studie velmi podrobně prověřuje rozsah řešeného území, navrhuje vymezení veřejných prostranství a parků a předkládá prostorovou regulaci v parametrech stávajícího územního plánu. Podle této studie jsou v řešeném území změny navržené plochy OV-D, PS, ZP a OB. Ve shodě s požadavky hl. m. Prahy uzavřela MČ Praha 8 se Společností nad rámcem podkladové studie v dubnu 2022 smlouvu o spolupráci č. 2022/0082/OURV.DPR, která zajistí udržitelnost rozvoje městské části odpovídajícími příspěvky na veřejnou infrastrukturu městské části, a umožní dostatečně vyvážit plánovaný nárůst obyvatel. V dubnu 2024 byl k předmětné smlouvě uzavřen dodatek č. 1 ke smlouvě o spolupráci č. 2022/0082/OURV.DPR, ve kterém se smluvní strany dohodly na aktualizaci "Podkladové studie ke změně územního plánu Nové staré Bohnice", která tvoří přílohu smlouvy. Parametry transformační plochy 411/209/2025 smlouvě o spolupráci ve znění dodatku č. 1 (Aktualizace podkladové studie ke změně územního plánu Nové staré Bohnice z 8/2022, varianta 4 - příloha dodatku č. 1) odpovídají.

Rozhodnutí o námitce

Požizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3031452

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP8KG

Identifikátor podání Portálu Pražana | x33f25u3

Lokalita | 209

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 73

Název | Bohnice - Arcibiskupství, Importovaná - Připomínka 69

Vyjádření**Bohnice - Arcibiskupství**

Požadujeme upravit výškovou regulaci v transformační ploše 411/209/2025 úpravou přiřazeného rozmezí podlažnosti v předmětném čtverci ze 3 RNP na 4 RNP dle smlouvy o spolupráci ve znění dodatku č. 1 (Aktualizace podkladové studie ke změně územního plánu Nové staré Bohnice z 8/2022, varianta 4 - příloha dodatku č. 1).

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 84. investiční s.r.o., IČ 28162871, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 6802, k.ú. Bohnice.

Na základě podnětu MČ Praha 8 schválilo Zastupitelstvo hl. m. Prahy usnesením č. 28/25 ze dne 17.06.2021 pořízení změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy Z 3867/34 zkráceným způsobem. Podnět (P557/2019) na pořízení změny Z 3867/34 byl schválen Zastupitelstvem MČ Praha 8 usnesením č. ZMC 035/2019 ze dne 25.09.2019. MČ Praha 8 pořídila pro změnu Z 3867/34 podkladovou studii, kterou odsouhlasila Rada MČ Praha 8 usnesením č. RMC 0484/2020 ze dne 04.11.2020. Podkladová studie velmi podrobně prověřuje rozsah řešeného území, navrhuje vymezení veřejných prostranství a parků a předkládá prostorovou regulaci v parametrech stávajícího územního plánu. Podle této studie jsou v řešeném území změny navržené plochy OV-D, PS, ZP a OB. Ve shodě s požadavky hl. m. Prahy uzavřela MČ Praha 8 se Společností nad rámcem podkladové studie v dubnu 2022 smlouvu o spolupráci č. 2022/0082/OURV.DPR, která zajistí udržitelnost rozvoje městské části odpovídajícími příspěvky na veřejnou infrastrukturu městské

části, a umožní dostatečně vyvážit plánovaný nárůst obyvatel. V dubnu 2024 byl k předmětné smlouvě uzavřen dodatek č. 1 ke smlouvě o spolupráci č. 2022/0082/OURV.DPR, ve kterém se smluvní strany dohodly na aktualizaci "Podkladové studie ke změně územního plánu Nové staré Bohnice", která tvoří přílohu smlouvy. Požadovaná úprava výškové regulace v transformační ploše 411/209/2025 úpravou přiřazeného rozmezí podlažnosti v předmětném čtverci ze 3 RNP na 4 RNP dle smlouvy o spolupráci ve znění dodatku č. 1 (Aktualizace podkladové studie ke změně územního plánu Nové staré Bohnice z 8/2022, varianta 4 - příloha dodatku č. 1) je v souladu s návrhem Metropolitního plánu zveřejněného v rámci společného jednání v roce 2018 a odpovídá prostorovému uspořádání čtyřpodlažní rezidenční zástavby prověřenému podkladovou studií.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Uvedeným usnesením byl schválen návrh na pořízení změny Z 3867 dosavadního ÚP SÚ - změna je stále pořizována - nebyla vydána. Změna Z 3867 byla zohledněna, což odpovídá výsledkům vyhodnocení veřejného projednání. Kapacity transformační plochy, prostorové regulativy a struktura transformační plochy byly s touto změnou koordinovány. Výšková regulace je nastavena adekvátně k dané kapacitě transformační plochy, plocha výškové regulace s RNP 3 nebude upravena. Návrh ploch a výškové regulace je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního

samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9

textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Pořizovatel posoudil předmětný požadavek ve vztahu k dosavadnímu ÚP SÚ a jeho pořizovaným změnám. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ a jeho pořizovaných změn z hlediska zajištění koordinace územně plánovací činnosti a předvídatelného postupu pořizovatele. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití pořizovaných změn dosavadního ÚP SÚ a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje adekvátní a jednotnou koordinaci s paralelně pořizovanými změnami ÚP SÚ a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše.

Podrobně je výše uvedený postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95, 96, 160 a 161.

Vyhověním požadavku by z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují pořizovanou změnu dosavadního ÚP SÚ v její nejaktuálnější podobě, kterou pořizovatel a zpracovatel disponovali. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3031486

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP9T0

Identifikátor podání Portálu Pražana | x9qpdeh7

Lokalita | 156

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 74

Název | Hloubětín - ZEZ

Vyjádření**Hloubětín - ZEZ**

Požadujeme zrušit prvek Podmíněnost plánovací smlouvou 994/156/1059 v transformační ploše 411/156/2265.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 49. investiční s.r.o. je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 1105, k. ú. Hloubětín.

Pozemky jsou součástí území, na kterém jsou pořizovány změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy č. Z 3533/28 a Z 3541/28. Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 18/49 dne 02.07.2020 návrh na pořízení změn ÚP zkráceným způsobem, pro změny územního plánu je zpracována Podkladové studie území Hloubětín – transformace území na obytnou čtvrť, zpracovatel CENTRAL GROUP a.s., květen 2021. Z hlediska navýšení HPP (do 30 000 m² HPP) se jedná o tzv. lokální změnu. V souladu s metodikou hl. m. Prahy, podle které vede jednání o uzavření kontribuční smlouvy pro lokální změny příslušná městská část, je s městskou částí Praha 9 uzavřena a v registru smluv zveřejněna smlouva o spolupráci č. 2023/OSM/0266/DINO. Smlouva obsahuje náležitosti, které splňují podmínky pro rozhodování v území stanovené pro uzavření plánovací smlouvy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel si je vědom existence smlouvy mezi MČ Praha 9 a investorem.

Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy však na základě článku 1.5. kapitoly C.1 Příslušnost k jednání s Investorem o Smlouvě o spolupráci stanoví: "V případě, že je navrženo více změn ÚP SÚ na sousedících nebo věcně přímo souvisejících územích, je takový soubor změn ÚP SÚ pro účely stanovení rozsahu změn k určení kompetencí HMP a MČ k jednání považován za jednu Změnu"

Předmětné území je tak touto optikou považováno metropolitní rozvojovou oblast a HMP má tak na základě této metodiky být smluvní stranou. Plánovací smlouvu uzavřenou s HMP v tomto místě pořizovatel neviduje, požadavek podatele tak nebyl vyhodnocen jako oprávněný.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je nástrojem, který byl zvolen pořizovatelem jako adekvátní nástroj pro podrobnější koordinaci území a řešení negativních externalit spojených s rozvojem území, především pak vzniklých deficitů veřejné infrastruktury. Podmíněnost byla aplikována na základě jednotné a transparentní metodiky v souvislosti s nenárokovým zhodnocením plochy změnou regulace v místě oproti stavu v ÚP SÚ. Tyto principy jsou podrobně popsány v kapitole 9 textové části odůvodnění.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je upravena v § 81 odst. 3 NSZ a na základě přechodného ustanovení v § 323 odst. 10 NSZ ji lze použít také v MPP. Podmínka uzavření plánovací smlouvy v MPP je v souladu s NSZ, jelikož MPP dle požadavků NSZ stanovuje základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, a současně byla tato podmínka projednána jako podstatná úprava návrhu územního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání včetně vyžádání příslušných stanovisek. Pořizovatel řádně prověřil alternativní nástroje podmíněnosti stanovené stavebním zákonem s výsledkem, že plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase, včetně možnosti dojednání finančních i nefinančních plnění ze strany investora (stavebníka). Je také nejvíce flexibilním nástrojem, protože MPP může nastavit toliko obecný rámec, zatímco podrobnou úpravu lze stanovit až v plánovací smlouvě, která bude výsledkem jednání mezi HMP a stavebníkem, se zohledněním specifik konkrétního investičního záměru a dotčené lokality.

Regulativ podmíněnosti má dočasnou a cílenou povahu, protože se uplatní jen při navýšení HPP nad referenční hranici (HPPref) a obsahuje výjimky, kdy se neuplatní, což minimalizuje zásah do práv vlastníků a posiluje právní jistotu. Zvolený postup i samotný regulativ jsou v souladu s provedeným testem proporcionality a jsou odůvodněny veřejným zájmem, zejména na koordinaci území řešeného plánovací smlouvou. Zároveň nikterak nezasahují do právní kontinuity a legitimního očekávání vlastníků z hlediska stávající ekonomické hodnoty jejich pozemků. Dále podrobněji viz příloha P.217 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031487

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP9T0

Identifikátor podání Portálu Pražana | x9qpdeh7

Lokalita | 156

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 75

Název | Hloubětín - ZEZ, Importovaná - Připomínka 103

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Hloubětín - ZEZ

Hodnoty maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží (RNP) požadujeme u výškové regulace v rozsahu transformační plochy 411/156/2339, zmenšené o území s probíhající výstavbou stavebního záměru „Polyfunkční soubor Tesla Hloubětín“ v I. etapě podle společného povolení, č.j. MCP09/087549/2021/OVÚR/VLe, ze dne 08.09.2021, které nabylo právní moci dne 12.10.2021, a na kterých se připravuje výstavba II. etapy, která je s I. etapou z urbanistického hlediska identická, uvést do souladu s Podkladovou studií území Hloubětín – transformace území na obytnou čtvrť, zpracovatel CENTRAL GROUP a.s., květen 2021, tedy přiřadit čtvercům hladinu věží a umožnit pro 50 % zástavby navýšení maximálního počtu na 12 RNP s maximální možnou výškou 40 m viz grafická příloha.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 49. investiční s.r.o. je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 1105, k. ú. Hloubětín.

Pozemky jsou součástí území, na kterém jsou pořizovány změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy č. Z 3533/28 a Z 3541/28. Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 18/49 dne 02.07.2020 návrh na pořízení změn ÚP zkráceným způsobem, pro změny územního plánu je zpracována Podkladové studie území Hloubětín – transformace území na obytnou čtvrť, zpracovatel CENTRAL GROUP a.s., květen 2021. Aktuálně pořizuje Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje, územní studii Vysočany.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3031551

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP8SC

Identifikátor podání Portálu Pražana | xjtxgdmc

Lokalita | 501

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 76

Název | Žižkov - Na Jarově, Importovaná - Připomínka 72

Vyjádření

Požadujeme zrušit prvky Transformační plocha 411/501/2586 a Občanská vybavenost 800/501/2356 a nahradit je ve stejné ploše rozšířením prvku Transformační plocha 411/501/2301.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 84. investiční s.r.o., IČ 28162871, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 21232, k.ú. Žižkov.

Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 38/110 dne 14.06.2018 návrh na pořízení změny ÚP SÚ hl.m. Prahy zkráceným způsobem č. Z 3221/14. Pro návrh změny je zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ) a podkladová studie „Obytná čtvrť Jarov, koordinovaná studie území“, projektanti: LABOR13 s.r.o., m4 architekti s.r.o., Jakub Cigler architekti, z r. 2019. Aktuálně je zpracovaná Urbanistická studie s prvky regulačního plánu Nákladové nádraží Žižkov schválená Radou hl.m. Prahy usnesením č. 2516 ze dne 19.09.2022, která bude podkladem pro uzavření plánovací smlouvy. Návrh Metropolitního plánu umístěním prvku Občanská vybavenost 800/501/2356 na pozemcích soukromého investora jednostranně předjímá uzavření dohody o novém majetkoprávním uspořádání v území, které dosud nebylo dosaženo. Navržené zrušení prvků Transformační plocha 411/501/2586 a Občanská vybavenost 800/501/2356, s ohledem na podmínku uzavřít plánovací smlouvu, požadovanou občanskou vybavenost nevylučuje.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Nákladové nádraží Žižkov patří mezi největší rozvojové oblasti v Praze. Toto území je navíc na základě aktuálního stavu poznání uvažováno jako převážně obytné, tedy s vysokými nároky na občanskou vybavenost. IPR Praha ve své urbanistické studii Nákladové nádraží Žižkov, schválené v roce 2022 Radou hl. m. Prahy, území podrobně prověřil, a to včetně bilancí potřeb občanské vybavenosti. Studie dospěla k jednoznačnému závěru o potřebě dvou základních škol. Vymezení plochy občanské vybavenosti bylo tedy vyhodnoceno jako potřebné.

V západní části území bylo jako nejvhodnější vyhodnoceno umístění v přístavbě historické budovy nádraží, ve východní části bylo nezbytné vymezit novou plochu. Tu studie vymezila variantně. Pořizovatel vážil vhodnost jednotlivých variant a s ohledem na extrémně fragmentovanou parcelaci a negativní vlivy připravované páteřní komunikace Jarovská třída, vyhodnotil pořizovatel jako vhodnější severní variantu, která se do MPP propsala jako plocha 800/501/2357.

Pořizovatel si je vědom zásahu do vlastnických práv, nicméně tento zásah je velmi výrazně kompenzován výrazným zvýšením potenciálu pro obytnou zástavbu ve prospěch vlastníka a to nejen v této ploše, ale v celé oblasti Nákladového nádraží.

Nákladové nádraží je typickým příkladem doplňování nové struktury mezi okolní stabilizované lokality, které již nemají potenciál pro rozvoj nových ploch vybavenosti. Základním předpokladem všestranně prospěšného rozvoje tohoto území je pokrytí infrastrukturních potřeb vzniklých rozvojem v rámci vlastního území brownfieldu, a tedy i na pozemcích soukromých vlastníků, kteří jsou beneficianty této transformace.

Pořizovatel s ohledem na výše uvedené vyhodnotil vymezení plochy občanské vybavenosti jako adekvátní, proporcionální a potřebné.

Námítka

ID 3031552

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP8SC

Identifikátor podání Portálu Pražana | xjtxgdmc

Lokalita | 065, 501, 108

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 77

Název | Žižkov - Na Jarově, Importovaná - Připomínka 73

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Žižkov - Na Jarově

Požadujeme upravit výškovou regulaci v transformační ploše 411/501/2182 úpravou přiřazeného rozmezí podlažnosti v předmětných čtvercích ze 6 RNP na 8 RNP dle grafické přílohy. Prostřednímu čtverci v transformační ploše 411/501/2182 požadujeme přiřadit hladinu věží a umožnit pro 25 % zástavby navýšení maximálního počtu RNP na 12 s maximální výškou 40 m dle prověření podrobnější dokumentací v podrobnosti dokumentace pro územní řízení viz grafická příloha.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 84. investiční s.r.o., IČ 28162871, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 21232, k.ú. Žižkov.

Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 38/110 dne 14.06.2018 návrh na pořízení změny ÚP SÚ hl.m. Prahy zkráceným způsobem č. Z 3221/14. Pro návrh změny je zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ) a podkladová studie „Obytná čtvrť Jarov, koordinovaná studie území“, projektanti: LABOR13 s.r.o., m4 architekti s.r.o., Jakub Cigler architekti, z r. 2019.

Aktuálně je zpracována Urbanistická studie s prvky regulačního plánu Nákladové nádraží Žižkov schválená Radou hl.m. Prahy usnesením č. 2516 ze dne 19.09.2022, která bude podkladem pro uzavření plánovací smlouvy, a které návrh výškové regulace odpovídá.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3031580

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP8PR

Identifikátor podání Portálu Pražana | xpehyy5i

Lokalita | 705, 163

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 78

Název | Bubeneč - Fenix

Vyjádření

Požadujeme upravit výškovou regulaci nad transformační plochou 411/163/2473 úpravou přiřazeného rozmezí podlažnosti v předmětném čtverci ze 2 RNP na 8 RNP.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 84. investiční s.r.o., IČ 28162871, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 96, k.ú. Bubeneč.

Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 35/22 ze dne 24.03.2022 změnu Z 3033/09 vydanou Opatřením obecné povahy č. 133/2022, které nabylo účinnosti dne 11.06.2022. Po této změně je zahájena příprava rozšíření stavebního záměru „Revitalizace areálu bubenečských papíren“ na celou plochu SV-E.

V předmětném území je na základě pravomocného rozhodnutí odboru výstavby Úřadu městské části Praha 6 č.j. MCP6 069216/2018 ze dne 29.03.2018 umístěn záměr „Revitalizace areálu bubenečských papíren“, který bude mít až 6 nadzemních podlaží. V souladu se souhlasným závazným stanoviskem orgánu územního plánování č.j. MHMP 1278868/2022 ze dne 02.09.2021 probíhá řízení o změně územního rozhodnutí na výstavbu záměru „Revitalizace areálu Bubenečských papíren“ spočívající mimo jiné v navýšení podlažnosti až na 8+1 ustupující podlaží. Navržený záměr není ani s využitím čl. 102 Rozhraní a tolerance v souladu s výškovou regulací v návrhu Metropolitního plánu což je doloženo v samostatné příloze. Transformační plocha 411/163/2473 není svým tvarem a umístěním souladná s pravoúhlou sítí čtverců výškové regulace, která

neumožňuje v celé transformační ploše realizovat požadovaný cílový charakter lokality.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava textové části z hlediska regulativů vztahujících se k ploše s rekreačním využitím a změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava výškové regulace,

a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Mimoto pořizovatel uvádí, že na nedokončené záměry se vztahuje článek 167 Textové části MPP.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3031577

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP8PR

Identifikátor podání Portálu Pražana | xpehyy5i

Lokalita | 705, 163

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 79

Název | Bubeneč - Fenix, Importovaná - Připomínka 48

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Bubeneč - Fenix

Požadujeme zohlednit stávající Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy. Transformační plochu 411/163/2220 požadujeme rozdělit a vytvořit novou rozvojovou plochu v rozsahu rozvojové plochy SV-E stavebního záměru „Revitalizace areálu bubenečských papíren“. Pro novou rozvojovou plochu požadujeme zajistit minimální celkovou kapacitu 40 920 m² hrubých podlažních ploch (HPP) v souladu se stávajícím územním plánem.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 84. investiční s.r.o., IČ 28162871, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 96, k.ú. Bubeneč.

Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 35/22 ze dne 24.03.2022 změnu Z 3033/09 vydanou Opatřením obecné povahy č. 133/2022, které nabylo účinnosti dne 11.06.2022. Po této změně je zahájena příprava rozšíření stavebního záměru „Revitalizace areálu bubenečských papíren“ na celou plochu SV-E.

V předmětném území je na základě pravomocného rozhodnutí odboru výstavby Úřadu městské části Praha 6 č.j. MCP6 069216/2018 ze dne 29.03.2018 umístěn záměr „Revitalizace areálu bubenečských papíren“, který bude mít až 6 nadzemních podlaží. V souladu se souhlasným závazným stanoviskem orgánu územního plánování č.j. MHMP 1278868/2022 ze dne 02.09.2021 probíhá řízení o změně územního rozhodnutí na výstavbu záměru „Revitalizace areálu Bubenečských papíren“ spočívající mimo jiné v navýšení podlažnosti až na 8+1 ustupující podlaží.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3031578

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP8PR

Identifikátor podání Portálu Pražana | xpehyy5i

Lokalita | 163

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 80

Název | Bubeneč - Fenix, Importovaná - Připomínka 49

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Bubeneč - Fenix

Požadujeme zohlednit schválenou změnu Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy Z 3033/09 vydanou opatřením obecné povahy č. 133/2022 účinné od 11.06.2022 úpravou Liniového protipovodňového opatření (návrh) zohledněním nového stavu hranice záplavového území a území určeného k ochraně zajišťované individuálně rozšířením na celou plochu SV-E.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 84. investiční s.r.o., IČ 28162871, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 96, k.ú. Bubeneč.

Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 35/22 ze dne 24.03.2022 změnu Z 3033/09 vydanou Opatřením obecné povahy č. 133/2022, které nabylo účinnost dne 11.06.2022. Protipovodňová ochrana 712/-/8 Protipovodňové opatření liniové Papírny Bubeneč — návrh, Q2002, zajišťovaná individuálně, pořízené změně ÚP odpovídá.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3031579

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP8PR

Identifikátor podání Portálu Pražana | xpehyy5i

Lokalita | 705, 163

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 81

Název | Bubeneč - Fenix, Importovaná - Připomínka 50

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Bubeneč - Fenix

Požadujeme upravit výškovou regulaci úpravou přiřazeného rozmezí podlažnosti v předmětných čtvercích ze 4 RNP na 8 RNP dle grafické přílohy.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 84. investiční s.r.o., IČ 28162871, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 96, k.ú. Bubeneč.

Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 35/22 ze dne 24.03.2022 změnu Z 3033/09 vydanou Opatřením obecné povahy č. 133/2022, které nabylo účinnosti dne 11.06.2022. Po této změně je zahájena příprava rozšíření stavebního záměru „Revitalizace areálu bubenečských papíren“ na celou plochu SV-E.

V předmětném území je na základě pravomocného rozhodnutí odboru výstavby Úřadu městské části Praha 6 č.j. MCP6 069216/2018 ze dne 29.03.2018 umístěn záměr „Revitalizace areálu bubenečských papíren“, který bude mít až 6 nadzemních podlaží. V souladu se souhlasným závazným stanoviskem orgánu územního

plánování č.j. MHMP 1278868/2022 ze dne 02.09.2021 probíhá řízení o změně územního rozhodnutí na výstavbu záměru „Revitalizace areálu Bubenečských papíren“ spočívající mimo jiné v navýšení podlažnosti až na 8+1 ustupující podlaží.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3031610

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMHH7

Identifikátor podání Portálu Pražana | xr4uw3ua

Lokalita | 170

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 82

Název | Zličín - Do Zahrádek, Importovaná - Připomínka 52

Vyjádření

Požadujeme odstranit z pozemku parc.č. 469/19, k.ú. Třebonice, nestavební transformační plochu 412/170/8052 a plochu Parku Na Radosti - místní park 123/170/3089.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 83. investiční a.s., IČ 27862224, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 126, k.ú. Třebonice.

Zahrnutí plochy pozemku parc.č. 469/19, k.ú. Třebonice, do nestavební transformační plochy 412/170/8052 a a do plochy Parku Na Radosti - místní park 123/170/3089 snižuje potenciál rozvojového pozemku umožnit vytvoření záměru s urbanisticky vhodným prostorovým uspořádáním zastavitelných ploch v řešeném území.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě byla pouze částečná úprava výškové regulace , tj. nikoliv nové vymezení transformační plochy a místního parku, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu

v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031611

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMHH7

Identifikátor podání Portálu Pražana | xr4uw3ua

Lokalita | 170, 189, 521

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 83

Název | Zličín - Do Zahrádek, Importovaná - Připomínka 53

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Zličín - Do Zahrádek

Požadujeme upravit výškovou regulaci úpravou přiřazeného rozmezí podlažnosti v předmětných čtvercích ze 4 RNP na 6 RNP dle grafické přílohy.

Odůvodnění

V transformační ploše 411/170/2021 je na základě pravomocného stavebního povolení vydaného odborem výstavby Úřadu městské části Praha 17 pod č.j. ÚMČP17 015728/2018/VYS/Ha ze dne 30.10.2018 postaven stavební záměr Obytný soubor Do Zahrádek, jehož obytné domy mají 6 NP. Úpravou výškové regulace přiřazeného rozmezí podlažnosti v předmětném čtverci ze 4 RNP na 6 RNP se výšková regulace Metropolitního plánu uvedla do souladu se skutečným provedením stavby.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3031696

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMJWQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | xunwzj2b

Lokalita | 336, 033

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 84

Název | Košíře - dům seniorů, Importovaná - Připomínka 27

Vyjádření

Požadujeme uvést výškovou regulaci do souladu s rozhodnutím odboru Stavební úřad Úřadu městské části Praha 5, kterým byl schválen stavební záměr „Dům pro seniory“ č.j. MC05 84892/2021 ze dne 20.10.2021, úpravou přiřazeného rozmezí podlažnosti v předmětném čtverci ze 6 RNP na 8 RNP dle grafické přílohy.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 50.investiční s.r.o., IČ 404370732, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 7053, k.ú. Košíře.

V předmětném území je v souladu se souhlasným závazným stanoviskem orgánu územního plánování č.j. MHMP 2117311/2019 ze dne 24.10.2019 na základě rozhodnutí odboru Stavební úřad Úřadu městské části Praha 5 schválen stavební záměr „Dům pro seniory“ č.j. MC05 84892/2021 ze dne 20.10.2021, který bude mít 7 nadzemních podlaží. Rozpor s výškovou regulací je doložen v grafické příloze.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výškovou regulaci není s ohledem na vyváženost veřejných a soukromých zájmů s přihlédnutím k okolní zástavbě možno navýšit. V ÚP SÚ se jedná o stabilizovanou plochu, při stanovení výškové regulace se přihlíží k výšce okolní zástavby.

Námítka

ID 3031697

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMJWQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | xunwzj2b

Lokalita | 336

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 85

Název | Košíře - dům seniorů, Importovaná - Připomínka 28

Vyjádření**Košíře - Dům seniorů**

Požadujeme rozsah vymezení občanské vybavenosti bodem a plochou omezit pouze na areál střední školy mimo území stavebního záměru „Dům pro seniory“ povoleného rozhodnutím odboru Stavební úřad Úřadu městské části Praha 5 č.j. MC05 84892/2021 ze dne 20.10.2021.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 50.investiční s.r.o., IČ 404370732, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 7053, k.ú. Košíře.

V předmětném území je v souladu se souhlasným závazným stanoviskem orgánu územního plánování č.j. MHMP 2117311/2019 ze dne 24.10.2019 na základě rozhodnutí odboru Stavební úřad Úřadu městské části Praha 5 schválen stavební záměr „Dům pro seniory“ č.j. MC05 84892/2021 ze dne 20.10.2021.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava plochy občanské vybavenosti značené bodem a plochou (stav), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na

kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031971

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 577

Podatel | **CENTRAL GROUP a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHNWR

Identifikátor podání Portálu Pražana | yqe7x7sw

Lokalita | 330

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 86

Název | Břevnov - Kutnauerovo náměstí, Importovaná - Připomínka
32

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Břevnov - Kutnauerovo náměstí

Požadujeme zrušit navrženou trasu Komunikačního propojení mimo veřejná prostranství.

Odůvodnění

Společnost CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o., IČ 06239714, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 2149, k.ú. Břevnov.

Návrh Metropolitního plánu zohledňuje stavební záměr "Bytový dům Kutnauerovo náměstí", který povolil dne 29.4.2025 pod č.j. MCP6 287154/2024 Úřad městské části Praha 6, odbor výstavby.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas

s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3025183

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 578

Podatel | **YIT Stavo s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW1XH

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2n4kp3ys

Lokalita | 157

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Vymezení zastavitelné transformační a rozvojové ploše doplňující stávající struktury 411/157/2208.

Vyjádření

Jako vlastník pozemků p.č. 1485, 1521, 1523/1; k.ú. Hloubětín
[731234]

souhlasíme s plošným vymezením a prostorovým a funkčním
zaregulováním zastavitelné transformační a rozvojové ploše
doplňující stávající struktury 411/157/2208.

Odůvodnění

Navrhované plošné vymezení zastavitelné transformační a rozvojové
ploše doplňující stávající struktury 411/157/2208 navazuje na
stávající vybudované objekty a infrastrukturu.

Zásadní pozitivní námítka - Souhlas s regulací transformační
a rozvojové plochy 411/157/2208.

Účastník vyjadřuje tímto souhlas, resp. zásadní „pozitivní námítka“,
k regulaci dané lokality uvedené v návrhu Metropolitního plánu.

Účastník by naopak nesouhlasil s odlišným vymezením
a zaregulováním zastavitelné transformační a rozvojové plochy,
zejména pokud by mělo dojít ke snížení navrhované kapacity
v území.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Námítka

ID 3025207

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 578

Podatel | **YIT Stavo s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ48SX

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2t6nrv7

Lokalita | 157, 852

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Občanská vybavenost, podmíněnost uzavření plánovací smlouvy a vymezení transformační plochy

Vyjádření

Žádáme o posun bodu vymezení občanské vybavenosti č. 800/157/1584, případně o zmenšení poloměru vymezeného okruhu, tak aby nedocházelo k zásahu do uvedených pozemků. Na těchto pozemcích je pravomocně umístěna stavba dle výše uvedeného územního rozhodnutí, a požadavek na umístění občanské vybavenosti o min. 2 000 m² v okruhu 100 m je proto v přímém rozporu s reálným i právním stavem území.

Podatel žádá, aby pozemky parc. č. 1571/3 a 1571/26 byly vyjmuty z transformační plochy č. 411/157/2490 a nově určeny jako samostatná transformační plocha, bez podmínky uzavření plánovací smlouvy. Důvodem je skutečnost, že na pozemcích je již pravomocně umístěna stavba a podmínka plánovací smlouvy je proto neodůvodněná a v rozporu s aktuálním stavem území.

Odůvodnění

Vymezení občanské vybavenosti bodem č. 800/157/1584 a jeho 100 m okruh zasahují na pozemky s již umístěnou stavbou. Požadavek na povinné umístění občanské vybavenosti o ploše 2 000 m² je proto v území nerealizovatelný a je v rozporu s pravomocným UR.

Dotčené pozemky jsou součástí transformační plochy č. 411/157/2490, u které se požaduje uzavření plánovací smlouvy. Tato podmínka však neodpovídá skutečnosti, že je zde již pravomocně umístěna stavba. Vedení plochy jako samostatné transformační plochy bez této podmínky je proto adekvátní a opodstatněné.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Občanská vybavenost je umístěna v pořizované Územní studii Vysočany, která bude po schválení neopominutelným podkladem pro rozhodování v území, mimo pozemky záměru podatele. Dle článku 147 textové části MPP lze umístit záměr za podmínek, že je prokázáno řešení např. v územní studii. Záměr podatele tedy nyní požadavkem na občanskou vybavenost zatížen.

Dle platné Metodiky spoluúčasti investorů HMP je ve stabilizované ploše SV ÚP SÚ výpočet KPP 1,2. Pro daný pozemek je tak nový koeficient 2,0 (25 x 8,0) výrazným zhodnocením pozemků. Požadavek, že se bude investor podílet na rozvoji území, ze kterého těží ekonomický zisk obvyklým a zákonným způsobem, je zcela legitimní. Podmíněnost plánovací smlouvou platí pouze v případě překročení koeficientu KPPref dle krycího listu podmíněnosti. V případě realizace již povoleného záměru se postupuje dle článku 167 a požadavek na vymezenou občanskou vybavenost nebude aplikován.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je nástrojem, který byl zvolen pořizovatelem jako adekvátní nástroj pro podrobnější koordinaci území a řešení negativních externalit spojených s rozvojem území, především pak vzniklých deficitů veřejné infrastruktury. Podmíněnost byla aplikována na základě jednotné a transparentní metodiky v souvislosti s nenárokovým zhodnocením plochy změnou regulace v místě oproti stavu v ÚP SÚ. Tyto principy jsou podrobně popsány v kapitole 9 textové části odůvodnění.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je upravena v § 81 odst. 3 NSZ a na základě přechodného ustanovení v § 323 odst. 10 NSZ ji lze použít také v MPP. Podmínka uzavření plánovací smlouvy v MPP je v souladu s NSZ, jelikož MPP dle požadavků NSZ stanovuje základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, a současně byla tato podmínka projednána jako podstatná úprava návrhu územního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání včetně vyžádání příslušných stanovisek. Pořizovatel řádně prověřil alternativní nástroje podmíněnosti stanovené stavebním zákonem s výsledkem, že plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase, včetně možnosti dojednání finančních i nefinančních plnění ze strany investora (stavebníka). Je také nejvíce flexibilním nástrojem, protože MPP může nastavit toliko obecný rámec, zatímco podrobnou úpravu lze stanovit až v plánovací

smlouvě, která bude výsledkem jednání mezi HMP a stavebníkem, se zohledněním specifik konkrétního investičního záměru a dotčené lokality.

Regulativ podmíněnosti má dočasnou a cílenou povahu, protože se uplatní jen při navýšení HPP nad referenční hranici (HPPref) a obsahuje výjimky, kdy se neuplatní, což minimalizuje zásah do práv vlastníků a posiluje právní jistotu. Zvolený postup i samotný regulativ jsou v souladu s provedeným testem proporcionality a jsou odůvodněny veřejným zájmem, zejména na koordinaci území řešeného plánovací smlouvou. Zároveň nikterak nezasahují do právní kontinuity a legitimního očekávání vlastníků z hlediska stávající ekonomické hodnoty jejich pozemků. Dále podrobněji viz příloha P.217 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025206

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 578

Podatel | **YIT Stavo s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ48SX

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2t6nriv7

Lokalita | 157

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Úprava výškové regulace dle čl. 98 odst. 3 návrhu MPP

Vyjádření

Žádáme, aby bylo na pozemcích parc. č. 1571/3 a 1571/26 v k. ú. Hloubětín stanoveno rozmezí podlažnosti 12 7–12 RNP, max. výška 40 m, které bude v souladu s územním rozhodnutím č. j. MCP09/103006/2023/OVÚR/JR. Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 22. 7. 2025 a umísťuje stavbu Bytový dům ROSALA, která sestává z částí A a B o 6 nadzemních podlažích (z toho poslední ustoupené) a věže C o 9 nadzemních podlažích.

Odůvodnění

Návrh MPP stanovuje pro dotčené pozemky výškovou regulaci 6 RNP, což je v přímém rozporu s pravomocným územním rozhodnutím pro stavbu Bytový dům ROSALA, které povoluje objekty o 6 a 9 NP.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Dle článku 167 textové části MPP se záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy. To

se mimo jiné týká i záměrů, které mají vydané pravomocné územní rozhodnutí.

S přihlédnutím k širšímu kontextu je výšková regulace nastavena správně. V okolí se nachází výšková regulace do 6RNP a jedná se o místo přímo navazující na přírodní rámec Rokytky, navíc je záměr oproti Rokytce na svahu a jeho přílišná výška by mohla narušit krajinný ráz významné zelené osy.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebních setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c)

stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Námitka

ID 3026015

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 578

Podatel | **YIT Stavo s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW27W

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7ef3srd9

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Námitka – souhlasná, s návrhem požadavků na množství veřejných prostranství podle Článku 76 odst. (1).

Vyjádření

YIT Stavo s.r.o. jako vlastník pozemků p.č. 1485, 1521, 1523/1; k.ú. Hloubětín [731234] souhlasíme s návrhem požadavků na množství veřejných prostranství podle Článku 76 odst. (1) v zastavitelné transformační a rozvojové ploše doplňující stávající struktury 411/157/2208.

Odůvodnění

Pozemky vlastníka jsou dobře obslouženy optimálním množstvím veřejných prostranství. Pro budoucí zástavbu postačuje úprava stávajících veřejných prostranství bez nutnosti budovat další.

Zásadní pozitivní námitka - Souhlas s regulací transformační a rozvojové plochy 411/157/2208.

Účastník vyjadřuje tímto souhlas, resp. zásadní „pozitivní námitku“, k regulaci dané lokality uvedené v návrhu Metropolitního plánu.

Účastník by naopak nesouhlasil s odlišným vymezením a zaregulováním zastavitelné transformační a rozvojové plochy, zejména pokud by mělo dojít ke snížení navrhované kapacity v území.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas

s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3030491

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 578

Podatel | **YIT Stavo s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW1UW

Identifikátor podání Portálu Pražana | s8rjzds

Lokalita | 157

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Výšková regulace transformační a rozvojové ploše doplňující stávající struktury 411/157/2208.

Vyjádření

jako vlastník pozemků p.č. 1485, 1521, 1523/1; k.ú. Hloubětín [731234] YIT Stavo s.r.o. Souhlasíme s výškovým zaregulováním zastavitelné transformační a rozvojové ploše doplňující stávající struktury 411/157/2208.

Odůvodnění

Navrhovaná výšková regulace zastavitelné transformační a rozvojové ploše doplňující stávající struktury 411/157/2208 výškově navazuje na stávající sousedící nově vybudované objekty.

Zásadní pozitivní námítka - Souhlas s regulací transformační a rozvojové plochy 411/157/2208.

Účastník vyjadřuje tímto souhlas, resp. zásadní „pozitivní námítku“, k regulaci dané lokality uvedené v návrhu Metropolitního plánu.

Účastník by naopak nesouhlasil s odlišným vymezením a zaregulováním zastavitelné transformační a rozvojové plochy, zejména pokud by mělo dojít ke snížení navrhované výškové regulace v území.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas

s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3025186

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 580

Podatel | **Polygon BC, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03MTF

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2p3zfqth

Lokalita | 025, 752

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Kolben Park - Parametry zástavby

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným omezením parametrů zástavby jeho pozemků prostřednictvím koeficientu základního zastavění budovami 25 % (Zz) a koeficientu základní podlažnosti 8,0 (Vz). Podatel požaduje stanovení takových regulativů Metropolitního plánu, které stanovené stávající parametry zástavby a limity území dané příslušnými správními rozhodnutími k jeho záměru „Kolben Park“ a parametry stávajícího územního plánu navýší, a nebude-li to možné, alespoň je neomezí.

Odůvodnění

Aktuálně platný územní plán stanoví takové parametry, které umožňují realizovat zástavbu na níže uvedený povolený a připravovaný projekt podatele.

V souladu s parametry zástavby dle platného územního plánu podatel v legitimním očekávání kontinuity územního plánování realizuje, resp. povoluje výstavbu komplexu bytových domů se stavebními bloky o různých výškách (projekt též známý pod názvem „Kolben Park“). Tento projekt sestává z jednotlivých dílčích záměrů (etap):

1. Etapa – objekt C: již zrealizován.
2. Etapa – objekt D + F: aktuálně ve výstavbě.
3. Etapa – objekt B: pravomocné stavební povolení.
4. Etapa – objekt E + A: pravomocné územní rozhodnutí.

Vybraná rozhodnutí stavebního úřadu přiložena jako přílohy této námítky.

Upravený návrh Metropolitního plánu však stávající využitelnost pozemků podatele zcela zásadně, neproporcionálně, a oproti stávajícímu územnímu plánu diskontinuálně, omezuje. Navrhované koeficienty nepřipustně výše uvedené limity území dané pravomocnými územními rozhodnutí opomíjí a jejich schválení by představovalo zásadní vadu Metropolitního plánu.

Podatel proto požaduje upravit navrhované koeficienty základního zastavění budovami (Zz) a základní podlažnosti (Vz) tak, aby odpovídaly alespoň rozsahu dle stávajícího územního plánu a příslušným územním rozhodnutím. K tomu podatel doplňuje, že v platném územním plánu koeficient KPP (H=2,2) a podmíněně přípustný koeficient KPPp umožňuje až hodnotu I (2,6). Návrh Metropolitního plánu však umožňuje, dle koeficientů Zz (25) a Vz (8), hodnotu nižší: 2,0.

Podatel legitimně očekává, že stávající právní stav dle platného územního plánu, určující mantinely jeho vlastnického práva z pohledu využitelnosti jeho pozemků, a povolená výstavba budou respektovány. Očekává, že stávající územní regulace nebude nepředvídatelně a disproporčně měněna způsobem, který by znemožnil realizaci povoleného a připravovaného projektu, resp. s ní byl v rozporu.

Podatel podotýká, že ve vztahu k pozemkům dotčeným námitkou podal současně i námitku brojící proti navrhovanému výškovému regulativu, která s touto námitkou úzce souvisí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Potvrzujeme, že uvedené záměry mají platná rozhodnutí pro všechny etapy. Požadavek na navýšení kapacity je v MPP již splněn. Dle stávajícího ÚP SÚ činí celkový nárok v daném území (kombinace kódů SV-G a SV-H) celkem 96 719,8 m² HPP. Návrh MPP pro příslušnou TR plochu 411/025/2469, která je takřka v celém rozsahu ve vlastnictví investora, stanovuje kapacitu 108 542 m² HPP. Z porovnání vyplývá, že návrh MPP již navyšuje rozvojový potenciál oproti stávajícímu stavu a další navyšování je tudíž bezpředmětné.

Vzhledem k tomu, že Metropolitní plán není retroaktivní, tato již povolená rozhodnutí zůstávají nedotčena. Dle článku 167 textové části MPP se záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti

Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. To se mimo jiné týká i záměrů, které mají vydané pravomocné územní rozhodnutí.

Dále uvádíme, že distribuce kapacit mezi jednotlivé stavební bloky je podrobněji prověřována v rámci pořizované Územní studie Vysočany, která bude sloužit jako odborný podklad pro rozhodování v území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebních setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě

relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025185

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 580

Podatel | **Polygon BC, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03MTF

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2p3zfqth

Lokalita | 025, 082, 752

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Kolben Park - Výšková regulace

Vyjádření

Navrhované rozmezí podlažnosti nerespektuje podlažnost umístěných a povolených objektů stavebního komplexu „Kolben Park“. Podatel proto s navrhovaným výškovým regulativem ve vztahu k jeho pozemkům nesouhlasí a požaduje stanovit rozmezí podlažnosti na celé ploše pozemků na hodnotu 12 s hladinou věží 15, tedy rozmezí podlažnosti 12 (15).

Odůvodnění

Podatel má zájem vybudovat na jeho pozemcích komplex bytových domů se stavebními bloky o různých výškách (projekt též známý pod názvem „Kolben Park“), přičemž při ulici Kolbenova je počítáno s věžemi o 12 až 15 NP. Výstavba komplexu je rozdělena do jednotlivých dílčích etap:

1. Etapa – objekt C: již zrealizován.
2. Etapa – objekt D + F: aktuálně ve výstavbě.
3. Etapa – objekt B: pravomocné stavební povolení.
4. Etapa – objekt E + A: pravomocné územní rozhodnutí.

Vybraná rozhodnutí stavebního úřadu přiložena jako přílohy této námítky.

Upravený návrh Metropolitního plánu však navrženým rozmezím podlažnosti povolené a připravované záměry, zejména ve vztahu k rozmezí podlažnosti, nerespektuje, resp. je nepřípustně opomíjí. Podatel požaduje, aby byly v návrhu Metropolitního plánu respektovány a zachovány všechny parametry výstavby dle

pravomocných územních rozhodnutí a stavebních povolení, zejména pak požaduje upravit výškovou regulaci na jeho pozemcích tak, aby na celé ploše pozemků bylo stanoveno rozmezí podlažnosti 12 (15), tedy na hodnotu 12 s hladinou věží 15.

Stanovení požadovaného rozmezí podlažnosti zajistí dlouhodobý a smysluplný urbanistický rozvoj dané lokality, neboť navazuje na charakter a stejné hodnoty okolní zástavby obklopující pozemky podatele. Širší okolí má vzhledem k návaznosti na urbanisticky významné náměstí Organizace spojených národů (náměstí čtvrtové úrovně) přirozený rozvojový potenciál.

Vydaná správní rozhodnutí pro projekt podatele představují limit využití území a Metropolitní plán je musí respektovat. Podatel též apeluje na zohlednění veřejného zájmu na dostupném bydlení, rozvoji dané lokality a na tom, aby bylo jeho vlastnické právo, pokud to bude nezbytně nutné, omezeno pouze v nezbytně nutném rozsahu.

Podatel podotýká, že ve vztahu k pozemkům dotčeným námítkou podal současně i námítku proti stanoveným parametrům zástavby, která s touto námítkou úzce souvisí.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Potvrzujeme, že uvedené záměry mají platná rozhodnutí pro všechny etapy, přičemž výšková hladina 15 NP je potřeba pouze na část etapy B v přímé vazbě na ulici Kolbenova. Vzhledem k tomu, že Metropolitní plán není retroaktivní, tato již povolená rozhodnutí zůstávají nedotčena. Dle článku 167 textové části MPP se záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy. To se mimo jiné týká i záměrů, které mají vydané pravomocné územní rozhodnutí.

Z hlediska širšího kontextu a návaznosti na historické centrum Vysočan však není žádoucí tuto hladinu dále plošně navyšovat. Okolní zástavba se pohybuje v úrovni 6 NP (s maximem 8 NP

u sousedních projektů), což by mělo zůstat určujícím limitem pro zachování urbanistické integrity území.

Námítka

ID 3025456

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 580

Podatel | **Polygon BC, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZUN

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4i88vciq

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Kolben Park - Námítka k článku 167 Textové části -
Přechodná ustanovení

Vyjádření

1/ Souhlasíme se zavedením principu přechodného ustanovení v článku 167 a požadujeme jeho zachování v textové části metropolitního plánu.

2/ Požadujeme rozšířit jeho platnost na všechny záměry, jejichž dokumentace byla zpracovaná před nabytím účinnosti Metropolitního plánu a které budou předloženy stavebnímu úřadu do 1 roku od nabytí účinnosti Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Projektová příprava záměru je finančně náročný a vysoce komplexní úkol, kde i drobná změna pravidel může vyvolat zásadní dopady. Pořízení nového územního plánu tak nutně vyvolává v procesu povolování záměrů značnou nejistotu, která dopadá na jednotlivé stavebníky. Ministerstvo pro místní rozvoj k tématu ve svém metodickém vyjádření Č. j. MMR-72085/2025-81 obecně uvádí, že „Změna územně plánovací dokumentace je (...) poměrně zásadním zásahem do legitimního očekávání stavebníků, kteří činí jednotlivé kroky v dobré víře, že jimi navržený záměr je v souladu s regulací v daném území a bude možné jej povolit a realizovat.”

To platí o to více v situaci, kdy je nový územní plán metodicky velmi odlišný od platného. Ve většině případů je proto téměř nemožné připravovat záměr, který by byl ve všech ohledech v souladu jak s platným územním plánem, tak s připravovaným metropolitním plánem, jehož výsledné znění po ukončení projednávání navíc může být odlišné od aktuálně dostupného.

Zároveň platí, že doba přípravy záměru do podoby dokumentace pro povolení stavby včetně získání potřebných stanovisek je proces

trvající v řádu jednotek let. Aktuální textace článku 167 tak - pokud skutečně metropolitní plán vstoupí v účinnost dle předpokládaného harmonogramu v polovině roku 2026 - reálně dopadá pouze na záměry, které jsou již dnes v podobě dokončené nebo téměř dokončené dokumentace pro provolení záměru a pro které bude v příštích měsících probíhat získání nezbytných stanovisek tak, aby mohly být v termínu řádně předloženy se žádostí stavebnímu úřadu. Takových záměrů jistě není málo a aktuální podoba článku 167 jim jistě pomůže se zachováním kontinuity povolovacího procesu. Pro zachování celkové elementární právní jistoty je ale taková úprava zcela nedostatečná. Záměry, které jsou dnes ve stavu rozpracovanosti potřebných dokumentací zcela mine a náklady vynaložené na jejich přípravu budou vynaloženy marně nebo bude třeba nákladného přepracování dokumentace.

Rozumíme tomu, že projednat územní plán pro celé území hlavního města Prahy je náročný úkol a není možné projednávaný plán do nekonečna přizpůsobovat novým okolnostem a dohodám v území, které na tak rozsáhlé ploše zákonitě přirozeně plynule přicházejí. A že nový, metodicky velmi odlišný plán nemůže do všech detailů udržet kontinuitu s dosavadní územně plánovací dokumentací. Je ale zároveň bezpodmínečně nutné v takové situaci zajistit všemi dostupnými prostředky přirozenou kontinuitu pro záměry ve vyšším stupni projektové přípravy, které jsou plně v souladu s platným územním plánem a které by metropolitní plán zablokoval, aniž by k tomu disponoval jakýmkoli novým silným veřejným zájmem, který by takto zásadní zásah do spravedlivého očekávání stavebníků mohl alespoň přiměřeně ospravedlnit.

S ohledem na výše popsané proto navrhuje rozšíření záměrů, na které by dopadl režim podle článku 167 metropolitního plánu tak, aby existovala roční přechodná lhůta, po kterou je dokumentaci připravenou podle platného územního plánu v době jeho platnosti podat s žádostí o povolení záměru. Navržené prodloužení lhůty je přiměřené, aby umožnilo dokončení většiny záměrů, které jsou již dnes ve vysokém stupni projektové přípravy, přitom ale velmi krátké, aby co nejméně zasáhlo do účinnosti metropolitního plánu. Je tak výrazně kratší oproti běžným přechodným ustanovením závazných právních předpisů. Pro srovnání: stavební zákon stanovil pro prováděcí předpisy upravující požadavky na výstavbu přechodnou dobu 3 let.

Máme za to, že navržená úprava je vhodnou a pro všechny strany výstavby v Praze přijatelnou alternativou dalšímu kolu opakovaného projednání Metropolitního plánu, které by vyvolaly podstatné úpravy návrhu nutné pro zapracování legitimních očekávání na kontinuitu povolovacího procesu stavebníky v jednotlivých plochách a lokalitách.

Věříme, že tato úprava může pomoci hladkému dokončení metropolitního plánu, omezit nežádoucí dopady jeho aplikace v prvních měsících jeho účinnosti a překlenout období do zapracování prvních změn, které budou promítat příslušné dohody v území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Článek 167 MPP obsahuje intertemporální pravidlo upravující aplikační návaznost návrhu MPP na ÚP SÚ tak, aby byly mírně negativní dopady do právní sféry adresátů nové regulace obsažené v MPP. Jako okamžik rozhodný pro aplikaci stávající a nové regulace byl v článku 167 odst. 1 návrhu MPP zvolen okamžik zahájení řízení o povolení záměru ve smyslu stavebního zákona nebo NSZ.

Jedná se o zákonem předvídaný moment, který je z hlediska veřejnoprávní kontroly jasně definovaný a transparentní, právě protože vyplývá přímo ze zákona. Takto stanovený okamžik je stejný pro všechny adresáty, neodůvodněně neznevýhodňuje vybrané záměry či žadatele, a činí tak formulované pravidlo nediskriminačním. Současně tento okamžik představuje jasnou hranici mezi aplikací ÚP SÚ a nového MPP. Varianta, že by se přechodné ustanovení vztahovalo i na ty záměry, u nichž byla před nabytím účinnosti MPP pouze zpracována projektová dokumentace, není vhodná, a to i v případě, že by předložení žádosti o povolení těchto záměrů stavebnímu úřadu bylo omezeno objektivní lhůtou jednoho roku od účinnosti MPP.

Okamžik vyhotovení projektové dokumentace není ze strany stavebního úřadu nad veškerou pochybnost ověřitelný, a rozhodnutí stavebního úřadu postupovat podle čl. 167 MPP by proto nemuselo být činěno v souladu s § 3 správního řádu. Nadto by takto formulovaný regulativ byl lehce zneužitelný ze strany jednotlivých žadatelů, neboť je datace projektové dokumentace de facto zcela v jejich právní dispozici.

Pořizovatel proto dospěl na základě správní úvahy k závěru, že podatelem navrhované řešení nelze připustit, neboť by v praxi nebylo možné zajistit efektivní kontrolu takto stanoveného okamžiku rozhodného pro aplikaci stávající nebo nové regulace v územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.226 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025187

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 581

Podatel | **KOPECKÝ ROSTISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03HLI

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2p6czn62

Lokalita | 237

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Věc: 2. námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy
v rámci veřejného projednání u pozemku parc.č. 1729/70 v k.ú.

Řáblice lokalita K Lomu týkající se způsobu využití pozemku

Vyjádření**Věc: 2. námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy
v rámci veřejného projednání u pozemku parc.č. 1729/70 v k.ú.
Řáblice lokalita K Lomu týkající se způsobu využití pozemku**

Umístění námítky:

část plánu: Grafická část – výkresy

výkres: Z02 Hlavní výkres struktury

lokalizace: pozemek parc.č. 1729/70 v k.ú. Řáblice („Dotčený
pozemek“)**Vyjádření:**

Pořizovatel v návrhu ÚP hl.m. Prahy nerespektoval Usnesení Zastupitelstva městské části Praha – Řáblice č. 219/22/ZMČ, které dne 22.6.2022, které schválilo **zásadní připomínku** k návrhu MP hl.m. Prahy, která se týkala části pozemku parc.č. 1729/70 a dále shodnou připomínku vlastníka Dotčeného pozemku. Tímto postupem byly popřeny dohody uzavřené s Městskou částí Praha – Řáblice ohledně budoucího daru. Jak je v odůvodnění podrobně popsáno, tato zásadní připomínka vycházela z naléhavých potřeb Městské části Praha Řáblice. Tato zásadní připomínka, dále plně reflektovala projednanou a schválenou studii „Družstevní bydlení Řáblice“, která zahrnuje čtyři bytové domy o čtyřech nadzemních podlažích umístěných na stávající ploše SV-C dle platného územního plánu a čtyři viladomy na nově vytvořené zastavitelné ploše z původní

zastavitelné plochy SP a navazuje na podmínky předjednaného budoucího daru.

Obrázek přílohy Zásadní připomínky Městské části Praha – Ďáblice a shodné připomínky vlastníka uplatnění v připomínkovém řízení v červu 2022

Obrázek přílohy Zásadní připomínky Městské části Praha – Ďáblice a shodné připomínky vlastníka uplatnění v připomínkovém řízení v červu 2022

Tento postup pořizovatele návrhu MP hl.m. Prahy narušuje legitimní očekávání vlastníků, že budou respektovány uzavřené dohody mezi vlastníky a MČ Praha – Ďáblice. Stejně jako v případě snížení RNP ze čtyř na dvě podlaží, tak zmenšení navrhované rozvojové plochy s obytným využitím ve svém důsledku zásadně komplikuje realizaci předjednaného daru, jehož podmínkou je výšková regulace na úrovni 4 RNP a dále navýšení obytného využití Dotčeného pozemku o 10340 m² viz. Výkres uvedený v příloze.

Odůvodnění

Odůvodnění:

1) Je prokazatelné, že požadavek – návrh formulovaný v roce 2022 v připomínce vlastníků a zejména v zásadní připomínce Městské části Praha – Ďáblice, vycházel z naléhavých potřeb sportovců resp. představitelů SK Ďáblice podporovaných vedením MČ Praha – Ďáblice. SK Ďáblice byla pravomocně zrušena plánovaná stavba víceúčelové haly umístěná na pozemcích parc.č. 1729/527 a 1731/6 zejména z důvodu nedostatečný odstupových vzdáleností a špatné dopravní obslužnosti. Z tohoto důvodu, se představitelé Městské části Praha – Ďáblice a SK Ďáblice obrátili na vlastníky pozemků parc.č. 1729/70 a 1729/73 s naléhavou prosbou o pomoc. Výsledkem jednání byl výše uvedený návrh na změnu způsobu využití části pozemků parc.č. 1729/70 a 1729/73. Jedná se o návrh, který je velmi potřebný a též velice výhodný pro Městskou část Praha – Ďáblice. Pro vlastníky pozemků parc.č. 1729/70 a 1729/73 je spíše nevýhodný, ale jsou ochotni MČ Praha – Ďáblice a zejména SK Ďáblice pomoci.

2) Dodržení požadavku – návrhu formulovaného v roce 2022 v připomínce vlastníků a zejména v zásadní připomínce Městské části Praha – Ďáblice umožňuje vyřešit špatnou dopravní obslužnost jižní a jihovýchodní části areálu SK Ďáblice a dále umožňuje rozšířit plochu pro potřebné technické a sportovní vybavení včetně případné výstavby víceúčelové sportovní haly. Dohoda recipročně nabízí

vlastníkům Dotčeného pozemku zvětšení pro ně lépe využitelné plochy s obytným využitím.

3) Požadavek – návrh dojednaný formulovaný v roce 2022 v připomínce vlastníků a zejména v zásadní připomínce Městské části Praha – Ďáblice zahrnuje navýšení plochy s obytným využitím o výměře 10340 m² (viz. Výkres ploch uvedený v příloze této námítky) v rámci stávající zastavitelné plochy SP. Z výše uvedených důvodů, je pro vlastníky pozemků parc.č. 1729/70 a 1729/73 nepřijatelné zmenšení této obytné plochy obsažené v návrhu MP hl. m. Prahy. Je zřejmé, že tento stav zásadně komplikuje dříve uzavřené dohody s MČ Praha – Ďáblice.

V Praze dne 28.11.2025

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavku městské části ve společném jednání bylo vyhověno s přihlédnutím k okolní parcelaci, tak aby umožňoval realizaci záměru investora a minimalizoval redukci sportovních ploch, které jsou v daném místě žádoucí.

Vlastník nebyl nijak poškozen na svých právech, naopak. Oproti veřejnému projednání byla na pozemcích parc. č. 1729/70 a 1729/73 v k. ú. Ďáblice v návrhu pro opakované veřejné projednání vymezena rozsáhlejší plocha obytná smíšená, která rozsahem odpovídala rozloze plochy SV-C (všeobecné smíšené) stanovené v ÚP SÚ. Nadto se oproti ploše SV-C vymezené v ÚP SÚ zvýšila možná míra využití území ze stávajících 0,5 na 0,6, a to plně v souladu s metodikou stanovení regulovaného množství HPP. Mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním tedy došlo ke zvýšení zastavitelnosti pozemků.

Pořizovatel při vymezení regulace pozemků parc. č. 1729/70 a 1729/73 v k. ú. Ďáblice vycházel z dostupných podkladů a jeho povinností shromažďování informací o soukromoprávních dohodách městských částí či studií, které nejsou územními studiemi schválenými postupem podle stavebního zákona.

Vlastníkům dotčených pozemků nemohlo vzniknout ze soukromoprávní dohody s městskou částí legitimní očekávání ve vztahu ke změně jejich funkčního využití. Jedná o soukromoprávní akt, který není nijak závazný pro regulaci území v rámci připravované veřejněprávní územně plánovací dokumentace.

Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 27. 9. 2023, č. j. 7 As 55/2023-32 konstatoval: „Stěžovatel disponoval pouze souhlasem zastupitelstva obce s umístěním stavby ze dne 27. 8. 2008, vydaným na základě ustanovení § 188a odst. 2 stavebního zákona, který nahradil v té době neplatný územní plán. Jak však správně dovodil krajský soud, tento souhlas není pravomocným územním rozhodnutím, kterým by byly orgány územního plánování vázány. Ani ze skutečnosti, že stěžovatel obec se svými stavebními záměry seznámil, nelze dovozovat, že by byla obec v procesu územního plánování povinna se jimi řídit.

V této souvislosti Nejvyšší správní soud podotýká, že stěžovatel nabyl uvedené pozemky za účinnosti předchozího územního plánu jako pozemky orné půdy v nezastavitelné části obce. Nemohl proto legitimně očekávat, že tyto pozemky budou v budoucnu zařazeny do zastavitelné plochy obce. Z judikatury ostatně vyplývá, že vlastníci pozemků nemohou mít legitimní očekávání v tom směru, že územní plán zůstane neměnný po celou dobu existence jejich věcných práv k nemovitostem, resp. že nový územní plán jejich pozici ještě vylepší.“.

Stranou podatelem odkazované dohody nadto byla toliko městská část, nikoliv hl. m. Praha. Regulací pozemků parc. č. 1729/70 a 1729/73 v k. ú. Ďáblice tak nebylo zasaženo do legitimního očekávání vlastníků dotčených pozemků.

Vyhovění požadavku podatele by dále znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec dosud platného ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele za neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

V rámci opakovaného veřejného projednání jsou přípustné pouze ty námítky, které se týkají částí měněných oproti návrhu pro veřejné projednání (§ 53 odst. 2 stavebního zákona). Výšková regulace nebyla předmětem změny návrhu pro opakované veřejné projednání (rozmezí podlažnosti zůstalo na hodnotě „2“). V tomto rozsahu tedy pořizovatel v souladu s judikaturou správních soudů k námítce nepřihlížel.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025525

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 581

Podatel | **KOPECKÝ ROSTISLAV**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVUPB

Identifikátor podání Portálu Pražana | 53mdmnf7

Lokalita | 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Věc: námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy
v rámci veřejného projednání u u pozemku parc.č. 2076/1 v k.ú.Dejvice lokalita V Šáreckém údolí týkající se způsobu využití
pozemku

Vyjádření**Věc: námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy v rámci
veřejného projednání u u pozemku parc.č. 2076/1 v k.ú. Dejvice
lokalita V Šáreckém údolí týkající se způsobu využití pozemku**

Umístění připomínky:

část plánu: Grafická část – výkresy

výkres: Z02 Hlavní výkres struktury

lokalizace: pozemek parc.č. 2076/1 v k.ú. Dejvice („Dotčený
pozemek“)**Vyjádření:**Jako vlastníci Dotčeného pozemku uplatňujeme v rámci veřejného
projednání MP hl.m. Prahy dvě zásadní námítky.

První, mimořádně závažná námítka se týká skutečnosti, že pořizovatel MP hl.m. Prahy ve svém návrhu zcela ignoroval kontinuitu platného ÚP hl.m. Prahy. Dle platného ÚP hl. Prahy je má menší část Dotčeného pozemku způsob využití OB – čistě obytné území a významná část Dotčeného pozemku má způsob využití PS – tedy území pro výsadbu ovocných dřevin a vinné révy nebo užitkové a okrasné zahrady. V přímém rozporu s platným ÚM hl.m. Prahy pořizovatel ve svém návrhu MP hl.m. Prahy počítá na celé ploše Dotčeného pozemku s nezastavitelnou přírodní plochou. Nově

navržená nezastavitelná přírodní plocha je tak nejen v rozporu s platným ÚP hl.m. Prahy, ale je též v rozporu se skutečným stavem, kdy značná část plochy Předmětného pozemku je trvale nezalesnitelná s ohledem na zábory trasy celoměstsky významných inženýrských sítí VTL (5) OC 300 a centrální radiokomunikační trasy včetně jejich ochranných pásem a dále je v přímém rozporu se stávajícím využitím pozemku.

Vlastníci touto cestou opakovaně upozorňují pořizovatele MP hl.m. Prahy na skutečnost, že Dotčený pozemek byl a je využíván plně v souladu s platným ÚP hl.m. Prahy.

Část plochy OB – čistě obytné území dle platného ÚP hl.m. Prahy je tak využívána s ohledem na existenci rodinného domu č.p. 47. Vlastníků Dotčeného pozemku, tak byla zrušena zastavitelná čistě obytná plocha a bez jakékoliv náhrady nahrazena nezastavitelnou přírodní plochou. Tímto postupem pořizovatele MP hl.m. Prahy byla vlastníkům Dotčeného pozemku způsobena velká škoda.

Část plochy PS – tedy území pro výsadbu ovocných dřevin a vinné révy nebo užitkové a okrasné zahrady dle platného ÚP hl.m. Prahy je tak skutečně využívána. Vzhledem k tomu, že se jedná o ideální jihozápadní svah s optimálním mikroklimatem, tak je vlastníky připravován záměr na realizaci rozsáhlé vinice doplněné o užitkové a okrasné zahrady. Dosavadní způsob využití Dotčeného pozemku, jakož i dlouhodobě připravovaný záměr vlastníků, pořizovatelem předložený návrh MP hl.m. Prahy, zcela znemožňuje. Pořizovatel, tak svým postupem způsobuje vlastníkům prokazatelnou další škodu velkého rozsahu.

Vlastníci Dotčeného pozemku požadují, aby pořizovatel návrhu MP hl. m. Prahy na základě uvedených závažných skutečností vyhověl jejich námitce, dodržel kontinuitu platného ÚP hl.m. Prahy a provedl odpovídající změnu zveřejněného návrhu MP hl. m. Prahy. Tato námitka je ze strany spoluvlastníků podávána ve snaze předejít podání žaloby o náhradu způsobené škody.

Druhá námitka je činěna nad rámec první mimořádně závažné námitky a týká se změny způsobu využití dosud nezastavitelné části Dotčeného pozemku na zastavitelnou rozvojovou plochu s obytným využitím, tak jak je graficky znázorněno v příloze této námitky (dále „Předmětná plocha“). Vlastníci navrhuji pořizovateli návrhu MP hl.m. Prahy možnost vyřešit, výše uvedenou zásadní námitku, následujícím způsobem. Vlastníci se domnívají nedostatečně posoudil význam a důležitost již dříve podaných připomínek. Je prokazatelné, že vlastníky vymezená plocha v žádném případě nemůže sloužit navrhovanému způsobu využití obsaženému v návrhu MP hl.m. Prahy tedy jako nezastavitelná přírodní plocha. Jak je podrobně doloženo v odůvodnění této námitky, tak pořizovatel návrhu MP hl.m.

Prahy vůbec nerespektoval a ve svém návrhu nikterak nezohlednil skutečný stav Předmětné plochy, tedy to, jakým způsobem je doposud využívána, ale především to, že se jedná o plochu trvale odlesněnou a trvale nezalesnitelnou, a to s ohledem na zábory trasy celoměstsky významných inženýrských sítí VTL (5) OC 300 a centrální radiokomunikační trasy včetně jejich ochranných pásem. Další skutečností je že na Předmětné ploše jsou již umístěny rekreační chaty a Předmětná plocha je zaplácena a intenzivně využívána k rekreaci a zahrádkaření. Právě s ohledem na tyto nezpochybnitelné skutečnosti vlastníci požadovali, aby způsob využití Předmětné plochy byl změněn na zastavitelnou rozvojovou plochu s obytným využitím. Vlastníci tímto potvrzují, že v případě vyhověním této druhé námítky je vyřešena výše uvedená první zásadní námítka.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Spoluvlastníci jsou přesvědčeni to tom, že pořizovatel MP hl.m. Prahy měl ve svém návrhu respektovat skutečný stav a dosavadní způsob využití Dotčeného pozemku. Pořizovatel, tak ve svém návrhu nezohlednil, resp. zcela ignoroval tyto závažné skutečnosti:

a) Část Dotčeného pozemku dle platného ÚP hl.m. Prahy plocha OB, je dlouhodobě využívána k bydlení. Stojí zde rodinný dům č.p. 47 spolu s obslužnými stavbami a zahradou. Tento způsob užívání předmětné plochy trvá již desítky let v návaznosti na řádně kolaudovaný a též desítky let užívaný obytný dům č.p. 47 spolu s menším hospodářstvím v ulici V Šáreckém údolí. Návrh Metropolitního plánu hl.m. Prahy, tak zcela ignoruje skutečnost, že Dotčený pozemek resp. jeho převážná část, není veřejně přístupnou plochou, ale oplocenou privátní plochou zahradou, která je v souladu s výše uvedeným takto desítky let užívána.

b) Část Dotčeného pozemku dle platného ÚP hl.m. Prahy plocha PS, je dlouhodobě využívána k rekreaci a zahrádkaření. Na této ploše jsou umístěny chatky a přístřešky sloužící pro zahrádkáře.

c) Dotčený pozemek je oplocen nejen po obvodu, ale i vnitřně rozparcelován na menší zahrady.

d) Značná část dotčeného pozemku je dotčena existencí inženýrských sítí. Z tohoto důvodu je značná část plochy odlesněná a trvale nezalesnitelná, a to zejména s ohledem na trasu celoměstsky významného plynovodu- VTL (5) OC 300 a centrální radiokomunikační trasy včetně jejich ochranných pásem.

Zásah do vlastnického práva

Změna funkčního využití z ploch OB a PS na nezastavitelnou přírodní plochu představuje výrazný zásah do práv Vlastníků, který není přiměřený sledovanému cíli. Návrh Metropolitního plánu v této části nekoordinuje veřejný a soukromý zájem a narušuje legitimní očekávání Vlastníků, že jejich pozemky budou i nadále využitelné v souladu s platným Územním plánem hl.m. Prahy.

V souvislosti se zásahem do vlastnického práva a legitimního očekávání vlastníků si však dovoluujeme upozornit na následující relevantní judikaturu Nejvyššího správního soudu.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, č. j. **1 Ao 1/2005 – 98** cit: „*Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), **zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).***“

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. července 2009, č. j. **1 Ao 1/2009 – 120** cit: „*Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody **a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).***“

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 Stavebního zákona cit: „*(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající **ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území** a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. (2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného*

*využití a prostorového uspořádání území s cílem **dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území**. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“*

V tomto ohledu se domníváme, že Návrh metropolitního plánu je **s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 Stavebního zákona a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) Stavebního zákona v rozporu.**

S ohledem na výše uvedené máme za to, že návrh Metropolitního plánu nepřiměřeným a neproporčním způsobem zasahuje do soukromých zájmů Vlastníků. Tímto závažným zásahem orgán územního plánování neplní svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území (§ 18 odst. 3 Stavebního zákona). Návrh metropolitního plánu znemožněním záměru porušuje svou povinnost sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje (§ 18 odst. 2 Stavebního zákona).

Vlastníci se dále domnívají, že pořizovatel návrhu MP hl.m. Prohy postupoval selektivně, neproporčně a nespravedlivě. V tomto kontextu vlastníci upozorňují na skutečnost, že pro obdobnou jižní směr navazující obytnou zástavbu, byl nejen dodržen platný ÚP plán hl.m. Prahy, ale navíc rozšířena zastavitelná obytná plocha. V tomto kontextu lze postup pořizovatele hodnotit jako diskriminační, když identickou regulérní obytnou zástavbu v části uznává a respektuje a v druhé přímo navazující části zcela ignoruje.

Ve snaze předejít žalobě o náhradu způsobené škody, žádáme pořizovatele, aby své pochybení v rámci námitkového řízení napravil a výše uvedeným námitkám vyhověl.

V Praze dne 28.11.2025

Podatel

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP - nedošlo ke změně vymezení zastavitelných ploch, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel dále uvádí, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů, případě lokality 965 / Šárka zejména ve vztahu k zachování přírodních a krajinných hodnot vyjádřených i v cílovém charakteru lokality v KLZ. Tyto hodnoty jsou akcentovány i v ZÚR hl. m. Prahy, v rámci kterých je lokalita 965 / Šárka součástí krajiny KR12 Krajina kaňonu Vltavy a Šáreckého potoka. Podmínkou pro zachování nebo dosažení cílové kvality této krajiny je mimo jiné požadavek na přizpůsobení intenzity i formy hospodářského využívání krajiny ochraně a rozvoji vysokých přírodních, krajinných a rekreačních hodnot předmětné krajiny a k rozvoji zástavby využívat především proluky. Dále je v ZÚR hl. m. Prahy pro předmětnou krajinu stanoven požadavek, aby stávající zástavba rekreačních chat a zahradních domků byla chráněna jako součást krajiny a jejího rázu před transformací na objekty bydlení.

V souladu s těmito požadavky pořizovatel v návrhu MPP vymezil i regulaci pozemku parc. č. 2076/1 v k. ú. Dejvice. Předně pořizovatel upozorňuje na skutečnost, že MPP v místě již realizované zástavby vymezuje tzv. samot. Tou je dle čl. 91 odst. 1 textové části MPP rozlohou málo významná plocha zastavěného území v otevřené krajině, ve které se nachází zastavěný stavební pozemek. Nacházejí se v ní zpravidla budovy, ale samota svým charakterem tvoří součást otevřené krajiny. Analogicky jsou samoty jako plochy zastavěných stavebních pozemků vymezené i ve formálním rozvoji otevřené krajiny. Ustanovení čl. 91 odst. 1 a 2 textové části MPP dále stanovuje podmínky pro úpravu stávajících staveb a realizaci vedlejších staveb v rámci samot.

Metropolitní plán tedy umožňuje v souladu s podmínkami v čl. 91 zastavit plochy samot, byť se jedná o enklávy v rámci otevřené krajiny, v případě lokality 965 / Šárka v rámci přírodní nezastavitelné plochy. Blíže viz odůvodnění čl. 91 v textové části odůvodnění MPP.

Vymezení samoty pak v zásadě kopíruje vymezení plochy OB dle ÚP SÚ, která se primárně rozkládala na pozemcích parc. č. 2076/2 a 2075 v k. ú. Dejvice, nikoliv na pozemku odkazovaném podatelem. Do pozemku parc. č. 2076/1 v k. ú. Dejvice zasahovala pouze okrajově.

Podatel dále opomíjí i skutečnost, že v rámci tzv. otevřené krajiny, kterou je i lokalita 965 / Šárka, vymezuje MPP podrobnější grafické regulátory, tzv. plochy podrobnějšího strukturálního členění (čl. 106 textové části MPP). V převážném rozsahu plochy PS (sady zahrady a vinice) vymezené na dotčeném pozemku v ÚP SÚ vymezuje MPP plochu podrobnějšího strukturálního členění „ovocný sad a zahrady“ dle čl. 112 odst. 3 textové části MPP. Na těchto pozemcích se nachází zemědělsky obhospodařovaná půda užívaná k pěstování ovocných stromů, ovocných keřů, zeleniny, květin, jakož i okrasných či lesních dřevin, včetně travnatých ploch a souvisejících manipulačních prostorů. Tyto plochy jsou zařazeny v SES [2].

MPP plochu podrobnějšího strukturálního členění v podobě ovocný sad a zahrady vymezuje v těch částech pozemku parc. č. 2076/1 v k. ú. Dejvice, které jsou aktuálně nezalesněné a využívány jako zahrady. Tak jak poukazuje podatel v rámci svého podání. Regulací MPP tak nejsou ohroženy ani inženýrské sítě, na které poukazuje podatel.

Pokud vlastníci pozemku parc. č. 2076/1 v k. ú. Dejvice připravují realizovat na předmětném pozemku výstavbu v souladu s ÚP SÚ, mohou tak v souladu s podmínkami čl. 167 textové části MPP učinit i po okamžiku nabytí účinnosti MPP.

Pořizovatel nad rámec výše uvedeného doplňuje, že MPP i v případě nezastavitelných přírodních lokalit je možné umisťovat stavby, a to za splnění podmínek uvedených v čl. 67, resp. také 111 textové části MPP (viz čl. 39 odst. 3 a čl. 61 odst. 5 textové části MPP).

Z výše uvedených důvodů jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Nedochází tak ke škodě velkého rozsahu, jak tvrdí podatel, který toto své tvrzení ani nijak blíže nedokládá a neprokazuje. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli (posílení významných krajinných a přírodních hodnot lokality 965 / Šárka) a činěn pouze v nezbytně nutné míře (zastavitelnost dotčeného pozemku je omezena toliko tam, kde není realizována zástavba a tak, aby nedošlo k narušení funkčního využívání stávající zástavby).

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí

znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdňení práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.“

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdňení práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66).

Při poměrování soukromých a veřejných zájmů v souladu s požadavky § 18 stavebního zákona ve vztahu ke kompletnímu převzetí ploch OB a PS z ÚP SÚ tudíž bylo vyhodnoceno, že zde není zájem samosprávy na rozšiřování zástavby a rozšiřování využívání ploch pro zemědělské činnosti, a naopak zde převažuje veřejný zájem na zachování, resp. dotvoření a dosažení přírodních a krajinných hodnot.

Vyhovění sekundárnímu požadavku podatele (rozšíření zastavitelné plochy s obytným využitím i do dalších částí pozemku parc. č. 2076/1 v k. ú. Dejvice) by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny

příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3026148

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 581

Podatel | **KOPECKÝ ROSTISLAV**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZ1O

Identifikátor podání Portálu Pražana | 82iped6k

Lokalita | 237, 085, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Věc: 1. námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy
v rámci veřejného projednání u pozemku parc.č. 1729/109 v k.ú.

Ďáblice lokalita K Lomu týkající se způsobu využití pozemku.

Umístění námítky: část plánu: Grafická část – výkresy výkres: Z02

Hlavní výkres struktury lokalizace: Pozemek parc. č. 1729/109 v k.ú.

Ďáblice („Dotčený pozemek“)

Vyjádření

**Věc: 1. námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy
v rámci veřejného projednání u pozemku parc.č. 1729/109 v k.ú.
Ďáblice lokalita K Lomu týkající se způsobu využití pozemku.**

Umístění námítky:

část plánu: Grafická část – výkresy

výkres: Z02 Hlavní výkres struktury

lokalizace: Pozemek parc. č. 1729/109 v k.ú. Ďáblice („Dotčený
pozemek“)

Vyjádření:

Jako vlastníci Dotčeného pozemku uplatňujeme v rámci
připomínkového řízení při veřejném projednání Metropolitního plánu
hlavního města Prahy (dále jen MP hl.m. Prahy) tuto zásadní námítku
týkající se pozemku parc. č. 1729/109 v k.ú. Ďáblice.

V rámci této námítky požadujeme, aby pořizovatel návrhu MP hl.m.
Prahy dodržel kontinuitu platného ÚP hl.m. Prahy. Pořizovatel tuto
kontinuitu nedodržel, čímž došlo k prokazatelnému znehodnocení
Dotčeného pozemku. Toto znehodnocení spočívá v tom, že dle
platného ÚP hl.m. Prahy je část plochy se způsobem využití VV

(veřejné vybavení) stavební zastavitelné plochy je v návrhu MP hl.m. Prahy změněna na nezastavitelnou rekreační transformační plochu. Tímto postupem dochází k rozsáhlému poškození všech spoluvlastníků Dotčeného pozemku, neboť z vysoce hodnotné stavební plochy se stává nezastavitelná rekreační plocha s naprosto minimální hodnotou.

Vlastníci Dotčeného pozemku požadují, aby pořizovatel návrhu MP hl. m. Prahy na základě uvedených závažných skutečností vyhověl jejich námitce, dodržel kontinuitu platného ÚP hl.m. Prahy a provedl odpovídající změnu zveřejněného návrhu MP hl. m. Prahy. Tato námitka je ze strany spoluvlastníků podávána ve snaze předejít podání žaloby o náhradu způsobené škody.

Obrázek: platný Územní plán hl. m. Prahy

Obrázek: návrh Metropolitního plánu hl. m. Prahy

Odůvodnění

Odůvodnění:

Spoluvlastníci jsou přesvědčeni, že je zcela oprávněné požadovat, aby pořizovatel návrhu MP hl.m. Prahy postupoval proporčně a v rámci možností spravedlivě. Tato závažná námitka je uplatněna z toho důvodu, že je prokazatelné, že pořizovatel v případě pozemků parc.č. 1729/109 a 1729/259 postupoval selektivně, neproporčně a nespravedlivě. Žádným racionálním způsobem nelze ospravedlnit takový postup, ve kterém je u sousedního pozemku ve stejném místě a se stejným funkčním využitím, na jedné straně vlastník pozemku parc.č. 1729/259 zvýhodněn, a to respektováním resp. rozšířením jím vlastněné stavební - zastavitelné plochy ve srovnání s platným ÚP hl.m. Prahy a na druhé straně jsou spoluvlastníci pozemku parc.č. 1729/109 významně poškozeni a to zmenšením stavební - zastavitelné plochy opět ve srovnání s platným ÚP hl.m. Prahy. Většina nově navržené plochy občanské vybavenosti na části pozemku parc.č. 1729/109 je navíc bez jakéhokoliv přístupu a tím i zcela nevyužitelná.

Změna způsobu využití stavební plochy VV na nezastavitelnou rekreační transformační plochu. představuje výrazný zásah do práv Vlastníků, který není přiměřený sledovanému cíli. Návrh Metropolitního plánu v této části nekoordinuje veřejný a soukromý zájem a narušuje legitimní očekávání Vlastníků, že jejich pozemky budou i nadále využitelné v souladu s platným Územním plánem hl.m. Prahy. V souvislosti se zásahem do vlastnického práva

a legitimního očekávání vlastníků si však dovoluujeme upozornit na následující relevantní judikaturu Nejvyššího správního soudu.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, **č. j. 1 Ao 1/2005 – 98** cit: „*Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), **zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).***“

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. července 2009, **č. j. 1 Ao 1/2009 – 120** cit: „*Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).*“

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 Stavebního zákona cit: „*(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající **ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území** a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. (2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem **dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.** Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.*“

V tomto ohledu se domníváme, že Návrh metropolitního plánu je **s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 Stavebního**

zákona a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) Stavebního zákona v rozporu.

S ohledem na výše uvedené máme za to, že návrh Metropolitního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů Vlastníků. Tímto závažným zásahem orgán územního plánování neplní svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území (§ 18 odst. 3 Stavebního zákona). Návrh metropolitního plánu znemožněním záměru porušuje svou povinnost sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje (§ 18 odst. 2 Stavebního zákona).

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem a ve snaze předejít žalobě o náhradu způsobené škody, žádáme pořizovatele, aby své pochybení v rámci námitkového řízení napravil a výše uvedené námitce vyhověl.

V Praze dne 28.11.2025

Podatelé

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V rámci návrhu MPP pro opakované veřejné projednání byla zohledněna prověřovací urbanistická studie Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.; dále jen „studie terminálu VRT Praha sever“). Jak je však uvedeno v samotné studii, dotčené území (v ÚP SÚ nezastavěné území) je tvořeno tou nejkvalitnější zemědělskou půdou bonity I. S přihlédnutím rozsahu zásahu do ZPF I. třídy ochrany byla v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání vymezena pouze část zastavitelných ploch. Ostatně požadavek na zabránění záboru kvalitní zemědělské půdy zejména kolem dálnice D8 je vymezen v bodu a) podmínek pro zachování nebo dosažení cílové kvality KR11 – Krajiny Zdibské tabulce, do které spadá území MČ Praha – Ďáblice. Z těchto důvodů byly oproti studii terminálu VRT Praha sever zredukovány zejména okrajové bloky zastavitelných ploch. Tím došlo k přiměřenému kompromisu mezi zájmem na vybudování nové čtvrti v návaznosti na plánovaný dopravní uzel prověřený předmětnou studií (a tedy i soukromému zájmu vlastníků dotčených pozemků), a mezi veřejným zájmem na ochraně ZPF (dohodnuto s dotčeným orgánem ochrany ZPF).

Na základě výše uvedeného je tudíž MPP je oproti tvrzení podatele v souladu s cíli územního plánování spočívajících v dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18

odst. 2 stavebního zákona. MPP je tak i v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. K tomu blíže viz kapitola 5 textové části odůvodnění MPP.

Plocha občanské vybavenosti zasahující i na pozemek parc. č. 1729/109 v k. ú. Ďáblice je vymezena v částečné kontinuitě s předcházejícím ÚP SÚ (plocha VV – veřejná vybavenost). V návaznosti na studii terminálu VRT Praha sever však byla vymezena v částečně odlišné poloze tak, aby došlo k vzniku kompaktního zastavitelného území Ďáblic. Plochy jsou navrženy tak, aby nebyla narušena celková koncepce. Předmětná studie prověřila, že není účelné dodržet zelený pás mezi dotčenými plochami VV a OB-C jak byl stanoven v ÚP SÚ.

Vymezení ploch v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání (i v rozsahu pozemků parc. č. 1729/109 a 1729/77 v k. ú. Ďáblice) bylo provedeno v souladu s dosavadním průběhem pořizování MPP – plochy byly navrženy tak, aby nedošlo k zásahu do zájmů hájených dotčenými orgány. V posuzovaném případě dotčených pozemků zejména z hlediska ochrany ZPF a z hlediska ochrany přírody a krajiny.

V prostoru mezi Letňany a Ďáblicemi podél stávající komunikace Cínovecká byl na základě Aktualizace ZÚR hl. m. Prahy vymezen koridor pro stavbu strategického národního významu – vysokorychlostní trať Praha – Drážďany. Tato stavba znamená zásadní koncepční vstup do prostorového řešení tohoto území včetně krajinných vazeb. Samospráva (hl. m. Praha) na tento zásadní vstup reagovala úkolem pro IPR Praha zpracovat podrobnější prověření, které zanalyzuje dopady a prozkoumá potenciální benefity, které by investice pro toto území mohla mít. Na základě tohoto zadání byla zpracována studie terminálu VRT Praha sever. Tato studie komplexně území zhodnotila a prokázala pozitivní dopady umístění dopravního terminálu Praha – Sever do území. Součástí toho byl i návrh doplnění rozvojových ploch na základě principů tzv. transit oriented development zejména na východ od tohoto terminálu.

Jedním z ústředních principů návrhu MPP pro opakované veřejné projednání bylo přehodnocení a případně návrh nového řešení prostupu krajinného rozhraní, které je žádoucí, aby oddělilo sídlo starých Ďáblic (lokalita 237 / Ďáblice) a oblast urbanizovaného území Letňany – Čakovice. Návrh MPP pro opakované veřejné projednání přitom reflektoval požadavky a úkoly na zamezení srůstání sídel formulované v jak republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, tak i v ZÚR hl. m. Prahy [bod a) podmínek pro KR11 – Krajina Zdíbské tabule], ale i v principech Politiky architektury a stavební kultury ČR. S těmito dokumenty přitom musí být MPP v souladu, jak je blíže zhodnoceno v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP.

Řešení provedení v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání bylo vyhodnoceno jako výrazně vhodnější, neboť vytváří spojitý prostup otevřené krajiny a přiřčením produkčních ploch podél ulice Cínovecká k lokalitě 085 / Terminál sever umožňuje, aby si sídlo starých Ďáblic zachovalo jednotný vesnický ráz. Tento ráz byl akcentován i ve studii terminálu VRT Praha sever.

Vymezení krajinného rozhraní na části pozemku parc. č. 1729/109 a pozemku parc. č. 19729/77 v k. ú. Ďáblice proto pořizovatel vyhodnotil jako účelné a vhodné pro vyhovění požadavku orgánu ochrany ZPF a zachování rozvojové lokality 085 / Terminál Sever v kostře, která byla navržena ve studii terminálu VRT Praha sever.

Pro zajištění spojitého prostupu otevřené krajiny tedy bylo nezbytné přehodnotit vymezení plochy občanské vybavenosti. Ta byla nově přiřčena a úzeji přimknuta k lokalitě 237 / Ďáblice, aby bylo umožněno kvalitní krajinné propojení. Pořizovatel přitom dbal na ochranu vlastnických práv a aktuální právní stav v území. Nově vymezovaná plocha otevřené krajiny byla kompenzována redukcí plochy LR (lesní porosty) v předcházejícím ÚP SÚ, na které byla plocha občanské vybavenosti v MPP nově vymezena, a to vždy v rámci jedné parcely. Zvolený přístup tak není nepřiměřeným zásahem do vlastnických práv. Pořizovatel na základě toho vyhodnotil, že zvolené řešení je proporcionální a nediskriminační vůči vlastníkům dotčených pozemků.

Současně také není možné hovořit o libovůli či diskriminačním jednáním pořizovatele vůči podateli, resp. dotčeným vlastníkům pozemků parc. č. 1729/109 a 1729/77 v k. ú. Ďáblice, neboť snížení zastavitelnosti v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání oproti studii terminálu VRT Praha sever bylo provedeno na základě výše uvedených objektivních důvodů z důvodu zachování ochrany ZPF. Tento přístup nadto nebyl proveden toliko vůči předmětným pozemkům, ale i dalším okrajovým pozemkům navrhovaných zastavitelných ploch, jako např. v severní části pozemku parc. č. 1729/1 v k. ú. Ďáblice či západní části pozemku parc. č. 1729/318 v k. ú. Ďáblice. Pořizovatel současně připomíná, že studie terminálu VRT Praha sever není závazným podkladem pro pořízení MPP a v případě odchýlení se od návrhové části takové studie má pořizovatel povinnost tento postup zdůvodnit. Pořizovatel tak přitom postupoval (viz výše).

V rozsahu pozemku parc. č. 1729/77 k. ú. Ďáblice pořizovatel uvádí, že funkční plocha SV-C byla vymezena toliko jako územní rezerva, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití,

a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. A to zejména vzhledem k výše uvedenému požadavku orgánu ochrany ZPF a redukci okrajových zastavitelných ploch nové rozvojové lokality 085 / Terminál Sever.

Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva.

Z hlediska případných nedokončených záměrů podatele či všech vlastníků dotčených pozemků pořizovatel odkazuje na článek 167 odst. 1 textové části MPP.

Ani ze studie terminálu VRT Praha sever neplyne požadavek na zastavění pozemků parc. č. 1729/109 a 1729/77 v k. ú. Ďáblice obytnou zástavbou za účelem realizace protihlukové bariéry pro stávající zástavbu a rekreační plochu 413/928/9005. Protihlukové instalace skutečně nejsou tvořeny obytnou zástavbou, resp. zástavbou veřejné vybavenosti (MŠ/ZŠ), studie za tímto účelem navrhuje realizaci protihlukových valů. Pro stávající nízkopodlažní zástavbu městské části Praha – Ďáblice pak bude jako protihluková bariéra sloužit právě zeleň v krajinném rozhraní lokality 928 / Ďáblice – Třeboradice.

Studie terminálu VRT Praha sever navrhovala vedení tramvajové tratě alternativně. V rámci jejího zpracování do návrhu MPP pro opakované veřejné projednání bylo vyhodnoceno, že není vhodné vést tramvajovou trať krajinným rozhraním a po okraji zastavěného území MČ Praha – Ďáblice. Jako vhodnější urbanistické řešení bylo vyhodnoceno její vedení v rámci nové rozvojové zastavitelné lokality 085 / Terminál Sever. Touto trasou taktéž dojde k menšímu záboru ZPF, což byl požadavek dotčeného orgánu.

Pořizovatel tedy shrnuje, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality v podatelů odkazovaných rozhodnutích správních soudů naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný

k ochraně sledovaných veřejných zájmů, v tomto případě zejména zájmu na ochraně ZPF. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře.

Pořizovatel opakuje, že MPP je ve své finální podobě zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19), a to i cíli a úkoly výslovně zmiňovanými podatelem, jak bylo zhodnoceno výše. Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku podatele na změnu funkčního využití pozemku parc. č. 1729/109 a 17/29/77 v k. ú. Ďáblice by nad rámec všeho výše uvedeného znamenalo zvýšení míry využití území oproti stávajícímu právnímu stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele za neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci (ohledně zachování poměrné části zastavitelnosti pozemku parc. č. 1729/109 v k. ú. Ďáblice viz výše).

Vymezení nové zastavitelné plochy, resp. její rozšíření nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých

a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro

záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné

a potřebné, a to rovněž s ohledem povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3027288

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 581

Podatel | **KOPECKÝ ROSTISLAV**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVYNT

Identifikátor podání Portálu Pražana | d2dnp587

Lokalita | 237

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Věc: 6. námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy
v rámci veřejného projednání u části pozemku parc.č. 1729/109 v k.ú.
Ďáblice lokalita K Lomu týkající se vymezení veřejně prospěšné
stavby

Vyjádření

**Věc: 6. námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy
v rámci veřejného projednání u části pozemku parc.č. 1729/109
v k.ú. Ďáblice lokalita K Lomu týkající se vymezení veřejně
prospěšné stavby**

Umístění námítky:

část plánu: Grafická část – výkresy

výkres: Z04 Výkres VPS, VPO a asanací

lokalizace: lokalita č. 916-800/237/2231, pozemek parc. č. 1729/109
(„ **Pozemek s VPS**“)

Jako spoluvlastníci pozemku uplatňujeme v rámci připomínkového řízení při veřejném projednání Metropolitního plánu hlavního města Prahy (dále jen MP hl.m. Prahy) tuto zásadní námítka týkající se vymezení veřejně prospěšné stavby na části způsobu využití části pozemku parc. č. 1729/109 v k.ú. Ďáblice („ **Pozemek s VPS**“).

Vyjádření:

Navrhujeme zrušení navrhovaného vymezení veřejně prospěšné stavby občanského vybavení pro uplatnění předkupního práva vymezené lokalitou č. 916-800/237/2231 nacházející se z části na pozemku parc. č. 1729/109.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Tato námitka koncepčně souvisí s výše uvedenou námitkou č. 1, která upravuje typ struktury a využití Dotčených pozemků. Vymezení veřejně prospěšné stavby („VPS“) na části Pozemku s VPS je dlouhodobě nevyužito, přičemž město ani jiný oprávněný subjekt v uplynulých letech nepodnikl žádné kroky k její realizaci, výkupu či vyvlastnění. Tímto dochází k trvalému omezení vlastnického práva bez reálného veřejného užítu, což je v rozporu s principy proporcionality a ochrany vlastnictví.

Dlouhodobé nevyužití VPS a absence veřejného zájmu

V návrhu Metropolitního plánu je v lokalitě Pozemku s VPS vymezena veřejně prospěšná stavba občanské vybavenosti pro uplatnění předkupního práva. VPS je přitom na Pozemku vymezena stávajícím Územním plánem již řadu let, aniž by byla jakkoliv realizována či připravována, což zásadně ovlivňuje možnosti rozvoje území i vlastnické právo Vlastníků.

Dlouhodobé ponechání VPS pouze „na papíře“ bez jakéhokoliv reálného kroku k její realizaci představuje zásah do vlastnického práva, který není vyvážen žádným konkrétním veřejným zájmem. Takové omezení nám znemožňuje s Pozemkem s VPS v plném rozsahu nakládat, brání jeho rozvoji, snižuje jeho hodnotu a vystavuje nás dlouhodobé nejistotě ohledně jeho budoucího využití.

Obrázek č. 8: VPS dle Územního plánu

Popsaná situace je v přímém rozporu s judikaturou Nejvyššího soudu, která se obdobnými případy opakovaně zabývala. Nejvyšší soud v rozsudku ze dne **26. 4. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1425/2014**, výslovně konstatoval, že *„dlouhodobá nečinnost územně samosprávného celku (obce), který nerealizoval veřejně prospěšnou stavbu předpokládanou územním plánem, může vést ke vzniku nároku za omezení vlastnického práva k pozemku, na němž má veřejně prospěšná stavba stát.“*

Dále Nejvyšší soud v tomto rozhodnutí formuloval několik zásadních závěrů, které jsou na aktuální situaci plně aplikovatelné. Vymezení VPS v územním plánu má být impulsem k zahájení realizace v přiměřené době, včetně výkupu pozemků nebo zahájení vyvlastnění. Pokud k tomu v rozumné lhůtě nedojde, postavení vlastníka se stává dlouhodobě nejistým. Dále soud uvádí, že po příliš dlouhé době už nelze po vlastníkově spravedlivě požadovat, aby

omezení dál snášel bez kompenzace. Jestliže obec ani po uplynutí přiměřené doby nezajistí realizaci vymezené veřejně prospěšné stavby ani neustoupí od záměru, vzniká vlastníkově nárok na náhradu za omezení vlastnického práva. Subjekt, v jehož prospěch je VPS vymezena, může odvrátit vznik nároku tím, že včas od záměru ustoupí – tj. iniciuje změnu územního plánu a vymezení VPS zruší. Pokud obec neplánuje stavbu realizovat v dohledné době, je na místě nezatěžovat nadále vlastníka a VPS z územního plánu odstranit. V návrhu Metropolitního plánu se však tímto obec nikterak neřídí a VPS opětovně vymezuje, byť oproti současnému vymezení s drobnou odchylkou (k tomu viz obrázek č. 5 těchto námitek). V souladu s výše uvedeným rozsudkem však v takovém případě nemůže být dán skutečný veřejný zájem na ponechání vymezení veřejně prospěšné stavby v návrhu Metropolitního plánu.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že VPS je na Pozemku s VPS vymezena již dlouhou dobu, město však nevyvíjí žádnou aktivitu k její realizaci.

V této souvislosti odkazujeme rovněž na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne **5. 2. 2009, č. j. 2 Ao 4/2008-88**, který stanoví: *„Za situace, kdy toto omezení překročí míru spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv jednotlivce, musí být vlastníku přiznána odpovídající náhrada ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny. (...) I za situace, kdy takové omezení není v rozporu s hmotným právem, může soud zrušit příslušnou část územního plánu, dojde-li v rámci testu proporcionality k závěru, že bez poskytnutí náhrady jde o zásah nepřiměřený.“*

Požadavek konkrétnosti a odůvodnění VPS

VPS je v rámci Návrhu Metropolitního plánu označena pouze jako „800/237/2231 – plocha o velikosti 28 640 m² rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: občanská vybavenost“. **Takové vymezení je zcela vágní, postrádá jakýkoliv konkrétní účel, typ stavby, kapacitu či časový horizont realizace.** V Územním plánu byla veřejně prospěšná stavba popsána alespoň jako „*Ďáblice – základní škola, mateřská škola*“, avšak ani tato potřeba nebyla v uplynulých letech nijak realizována, a není zřejmé, zda je v současnosti skutečně aktuální.

Je třeba zdůraznit, že Původní návrh MP již s veřejně prospěšnou stavbou umístěnou na Pozemku s VPS nepočítal, neboť veřejná potřeba takového vymezení oproti současnému stavu odpadla. Teprve aktuální návrh Metropolitního plánu ji na Pozemek s VPS opět vrací, aniž by byl předložen jakýkoliv oprávněný důvod, proč je takové vymezení VPS v této lokalitě nezbytné. Tento postup je svévolný a bez reálného veřejného zájmu, zvláště když město neprokázalo aktuální potřebu nové občanské vybavenosti v daném rozsahu.

Judikatura Nejvyššího správního soudu i krajských soudů jednoznačně stanoví, že v územním plánu je nutné jasně vymezit nejen plochu, ale i samotnou veřejně prospěšnou stavbu a její účel. Nejvyšší správní soud v rozsudku **č. j. 8 As 194/2020-45 ze dne 26. 10. 2022** uvádí: „*Odpůrkyně v územním plánu v podstatě jen vymezila plochu veřejně prospěšné stavby pro blíže funkčně neurčenou stavbu občanského vybavení, aniž tuto vlastní stavbu vymezila. V územním plánu je nicméně třeba vymezit nejen plochu pro veřejně prospěšnou stavbu, ale též samotnou veřejně prospěšnou stavbu, pro niž je plocha vymezována. Veřejně prospěšná stavba má být vymezena natolik určitě (zejména pomocí účelu, popř. též v závislosti na druhu stavby rámcovým údajem o kapacitě či jiným kvantitativním údajem), aby bylo možné zhodnotit její charakter z hlediska definice veřejně prospěšné stavby a její potřebnost.*“ Absence konkrétního odůvodnění veřejného zájmu činí opatření svévolným a znemožňuje přezkum přiměřenosti zásahu do vlastnického práva.

Současný Návrh metropolitního plánu pouze formálně rezervuje rozsáhlou plochu VPS, aniž by prokazoval, proč je dané umístění VPS nezbytné a proč má veřejný zájem převážet nad právem vlastníka. Není zřejmé, zda je veřejná vybavenost v této lokalitě skutečně potřebná.

Z výše uvedeného je zřejmé, že návrh Metropolitního plánu postrádá konkrétní náplň veřejně prospěšné stavby a chybí reálné odůvodnění veřejného zájmu. Takové vymezení VPS je v rozporu s judikaturou Nejvyššího správního soudu a představuje svévolné omezení vlastnických práv. Žádáme proto, aby bylo vymezení VPS na Pozemku s VPS v návrhu Metropolitního plánu zrušeno, případně doplněno o konkrétní, odůvodněný a aktuální veřejný zájem.

Škoda způsobená spoluvlastníkům

V důsledku dlouhodobého vymezení VPS na Pozemku s VPS vzniká Vlastníkům pozemku majetková újma, která se s časem dále prohlubuje. Vymezení VPS způsobuje, že Pozemek s VPS je stavebně blokován, což zásadně omezuje možnosti jeho efektivního využití. Stavební úřady mohou mylně pokládat takový pozemek za nezastavitelný jinou stavbou, přestože zákon to výslovně nezakazuje. Výsledkem je, že prodat pozemek je nevýhodné, protože vymezení VPS odráží potenciální kupce a snižuje tržní cenu. Nemůžeme tak svůj majetek účelně zpeněžit, leda za výrazně nižší cenu, než by odpovídalo jeho skutečné hodnotě.

Současně vymezení VPS znemožňuje realizovat investiční záměry, které byly s Pozemkem s VPS zamýšleli. Na pozemcích nelze svobodně stavět či podnikat, přicházíme o možnost využití, které bylo

v souladu s platným Územním plánem i Studií. Tato situace představuje přímou újmu, která není kompenzována žádným veřejným zájmem ani náhradou ze strany města.

Dalším významným aspektem je dlouhotrvající nejistota ohledně osudu našich pozemků. Nevíme, kdy a zda vůbec dojde k vyvlastnění či výkupu; nemůžeme dlouhodobě plánovat, pozemky jsou „v limbu“. Tato nejistota měla být dle Původního návrhu MP odstraněna, což mělo být logickým následkem dosavadní situace. Oproti Původnímu návrhu MP však návrh Metropolitního plánu opětovně, bez jasného důvodu veřejně prospěšnou stavbu na Pozemek s VPS vrací a opětovně prohlubuje dlouhotrvající nejistotu Vlastníků.

Nejvyšší správní soud i Nejvyšší soud opakovaně judikují, že dlouhodobé blokování pozemku pro veřejný účel bez reálných kroků je právně neudržitelné. Tato situace nastala i ve vztahu k řešenému pozemku, a proto jediným správným řešením je stávající VPS zrušit a VPS dále v Metropolitním plánu nevymezovat.

Změna právního režimu

Upozorňujeme, že právní režim předkupního práva prošel zásadní změnou v souvislosti s přijetím zákona č. 183/2021 Sb., stavební zákon („**Nový stavební zákon**“), který možnost vymezovat předkupní právo ve prospěch obce za účelem realizace veřejně prospěšné stavby neumožňuje.

Stávající předkupní práva, která byla vymezena podle předchozí právní úpravy, jsou výslovně upravena v přechodném ustanovení § 327 odst. 2 Nového stavebního zákona:

„Předkupní právo vymezené v územně plánovací dokumentaci podle dosavadních právních předpisů zaniká účinností změny územního plánu, kterou bylo jeho vymezení vypuštěno (...) nejpozději však uplynutím 4 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.“

Metropolitní plán je územně plánovací dokumentace přijímaná dle dosavadní právních předpisů, tj. Stavebního zákona, a proto se na něj výše uvedené ustanovení použije. Předkupní právo tedy zanikne buď změnou územního plánu, **nebo nejpozději do 4 let ode dne účinnosti Stavebního zákona**. S ohledem na shora popsané platí, že omezení vlastnického práva formou předkupního práva by mělo být z návrhu Metropolitního plánu vypuštěno, neboť je v rozporu s aktuální právní úpravou. Trvání předkupního práva bez reálného veřejného zájmu představuje nepřiměřený zásah do našich práv a je v rozporu s principy ochrany vlastnictví. Žádáme proto, aby bylo vymezení VPS s předkupním právem v MP odstraněno v souladu s § 327 odst. 2 Stavebního zákona.

Závěr

Na základě všech výše uvedených skutečností žádáme, aby návrh Metropolitního plánu byl upraven tak, že vymezení veřejně prospěšné stavby s předkupním právem v lokalitě č. 916-800/237/2231 na Pozemku s VPS bude odstraněno a pozemek zůstane nezatížen. Jsme přesvědčeni, že ponechání tohoto omezení by představovalo nejen rozpor s aktuální právní úpravou, ale i nepřiměřený zásah do našich vlastnických práv, který není odůvodněn žádným relevantním veřejným zájmem. Odstraněním tohoto omezení bude napraven dlouhodobě neodůvodněný zásah do vlastnických, dispozičních a uživatelských práv Vlastníků, odstraněna stavební blokáce pozemků a vytvořeny podmínky pro jejich efektivní využití.

V Praze dne 28.11.2025

Ing. Rostislav Kopecký Ing. Dagmar Kopecká

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Předmětná VPS představuje strategickou plochu dlouhodobě určenou pro veřejnou vybavenost, což potvrdila i zmiňovaná urbanistická studie Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.), která v místě umisťuje ZŠ. Zajištění dostatečných kapacit ZŠ, resp. veřejné vybavenosti obecně, je nezpochybnitelným veřejným zájmem. VPS pro veřejnou vybavenost je v území o to podstatnější i vzhledem k návrhu velmi kapacitní zástavby v návaznosti na lokalitu 085 / Terminál Sever a zastavitelné rozvojové plochy (zejména 414/085/5813). Obecné názvy VPS jsou v MPP použity zcela záměrně z důvodu jeho flexibility. Příliš podrobná specifikace VPS, často použitá např. v ÚP SÚ, není vhodná. Obecně formulovaný název VPS je flexibilní a může být konkretizován v návazných řízeních podle potřeby, bez nutnosti měnit zdoluhavými procesy územní plán. Veřejnou infrastrukturou jsou pozemky, stavby a zařízení zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu. V procesu pořizování MPP byly dle stavebního zákona váženy jednotlivé zájmy na rozvoji území (soukromé i veřejné). MPP vytváří dostatečné předpoklady pro vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel. Ke stejnému závěru dospěl i zpracovatel dokumentace VVURÚ. Je zcela přirozené, že v rámci ÚPD může dojít k ovlivnění některých soukromých zájmů, ale to nevede k nemožnosti vytvářet podmínky pro realizaci (převažujících) veřejných zájmů. VPS je na pozemku vymezena v částečné kontinuitě s ÚP SÚ, jak sám poukázal podatel. Její vymezení v rozsahu MPP je oproti ÚP SÚ aktualizováno

s ohledem na celkovou koncepci rozvoje území, projednání jednotlivých fází návrhu MPP a dokumentaci VVURÚ – na základě tohoto se jedná o neoptimálnější návrh.

Pro zajištění spojitého prostupu otevřené krajiny, bylo nezbytné přehodnotit vymezení plochy občanské vybavenosti. Ta byla nově přičleněna a úžeji přimknuta k lokalitě 237 / Ďáblice, aby bylo umožněno krajinné propojení. Pořizovatel přitom dbal na ochranu vlastnických práv a aktuální právní stav v území. Nově vymezovaná plocha otevřené krajiny byla kompenzována redukcí dnešní plochy LR platného ÚP, na které byla plocha občanské vybavenosti nově vymezena, a to vždy v rámci jedné parcely. Zvolený přístup tak není nepřiměřeným zásahem do vlastnických práv. Pořizovatel na základě toho vyhodnotil, že zvolené řešení je proporcionální a nediskriminační vůči vlastníkům pozemků.

Vzhledem k částečné změně plochy 800/237/2231 a zvýšení potřeby realizace stavby občanského vybavení (ZŠ) v důsledku vymezení nových okolních ploch je pořizovatel uzavírá, že potřeba realizace veřejně prospěšné stavby (VPS) občanské vybavenosti přetrvává, resp. byla naopak zintenzivněna. Z toho důvodu byla plocha 800/237/2231 vymezena jako plocha pro veřejně prospěšné stavby občanského vybavení pro uplatnění předkupního práva.

Požadavek podatele na vypuštění této plochy jako VPS byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu.

Pořizovatel dále poukazuje na to, že se jedná toliko o VPS pro uplatnění předkupního práva, nikoliv pro možné vyvlastnění. Jak vyplývá z § 101 odst. 1 věty šesté stavebního zákona, vlastník pozemku nebo stavby, u kterých vzniklo předkupní právo podle tohoto zákona (dále jen „povinný vlastník“), má povinnost v případě zamýšleného úplatného převodu nabídnout oprávněné osobě tyto k odkoupení postupem a za podmínek podle tohoto zákona. Vlastníci pozemku dotčeného plochou 800/237/2231 jsou tak povinni jej toliko nabídnout k odkupu v případě, že by sami zamýšleli jej prodat. Nevzniká zde tudíž žádná nejistota ohledně možného vyvlastnění či „vynuceného“ odkupu ze strany hl. m. Prahy.

Pokud mají vlastníci pozemku parc. č. 1729/109 v k. ú. Ďáblice sami zájem realizovat na pozemku stavbu občanské vybavenosti, mohou tak učinit bez dalšího. Přiměřenost omezení vlastnického práva vlastníků dotčeného pozemku zřízením předkupního práva spočívá i v tom, že podle § 327 odst. 2 NSZ zanikne nejpozději do 1. 7. 2028.

Z výše uvedených důvodů jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je tedy odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění.

Pořizovatel přiznává, že zveřejněná textová část odůvodnění návrh MPP pro opakované veřejné projednání neobsahovala bližší odůvodnění vymezení ploch plochy pro uplatnění předkupního práva pro stavby občanského vybavení dle čl. 152 MPP. Tento nedostatek byl napraven a kapitola 9 textové části odůvodnění MPP k čl. 152 textové části MPP obsahuje již bližší zdůvodnění vymezení plochy 800/237/2231. Stanovení předmětné plochy pro VPS (stejně jako dalších VPS pro uplatnění předkupního práva) vycházelo zejména z studie Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti v Praze 2023–2050 zpracované IPR Praha v roce 2024.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly

upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027713

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 581

Podatel | **KOPECKÝ ROSTISLAV**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVYS4

Identifikátor podání Portálu Pražana | exeeqxvt

Lokalita | 237, 085, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Věc: 5. námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy
v rámci veřejného projednání u části pozemku parc.č. 1729/109 v k.ú.
Ďáblice lokalita K Lomu týkající se způsobu využití pozemku v rámci
celé lokality K Lomu v návaznosti na projednanou Studii IPRu.

Vyjádření

**Věc: 5. námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy
v rámci veřejného projednání u části pozemku parc.č. 1729/109
v k.ú. Ďáblice lokalita K Lomu týkající se způsobu využití
pozemku v rámci celé lokality K Lomu v návaznosti na
projednanou Studii IPRu.**

Umístění námítky:

část plánu: Grafická část – výkresy

výkres: Z02 Hlavní výkres struktury

lokalizace: Pozemek parc. č. 1729/109 („**Dotčený pozemek**“)

Jako vlastníci Dotčeného pozemku uplatňujeme v rámci
připomínkového řízení při veřejném projednání Metropolitního plánu
hlavního města Prahy (dále jen MP hl.m. Prahy) tuto zásadní námítku
týkající se způsobu využití části pozemku parc. č. 1729/109 v k.ú.
Ďáblice.

Vyjádření:

Plně v souladu s ostatními spoluvlastníky pozemku požadujeme, aby
návrh Metropolitního plánu byl upraven tak, aby ve vztahu
k Dotčenému pozemku byla respektována Vlastníkům předložená
Studie, tj. bude umožněna zastavitelná obytná funkce v rozšířené
podobě oproti navrhovanému stavu.

Alternativně akceptujeme, aby Dotčený pozemek, byl vymezen jako zastavitelná plocha se způsobem využití obytným/smíšeným městským (bloková nebo modernistická struktura).

Obrázek: Návrh vymezení dle Studie

Odůvodnění

Odůvodnění:

Územní plán vs. Metropolitní plán

Aktuální vymezení dle Územního plánu dlouhodobě vytvářelo legitimní očekávání Vlastníků, že Dotčený pozemek budou moci být využity pro realizaci určitého typu výstavby. Stávající pozemek parc.č. 1729/109 Vlastníků nacházející se podél ulice K Lomu byly od účinnosti Územního plánu v roce 1999 vymezen ve své části jako územní rezerva pro další výstavbu, která by s ohledem na historický a přirozený vývoj zástavby Ďáblic logicky navazovala.

Metropolitní plán však oproti dlouhodobým plánům neurčil k zástavě předmětné pozemky, ale překvapivě pozemky na severovýchod od dotčených pozemků, které byly dlouhodobě vymezeny jako nezbytná, resp. nepřekročitelná zeleň, bez stanovené územní rezervy. Stejně tak obdobné rozvojové pozemky z druhé strany ulice K Lomu jsou Metropolitním plánem nově určeny k zástavbě 8 RNP; jedná se tedy o značný nepoměr k tíži Vlastníků spočívající ve vymezení dlouhodobě shodně vymezených pozemků.

Návrh Metropolitního plánu však Dotčené pozemky významně překvalifikoval, čímž fakticky znemožnil jejich rozvojové využití a zásadně zhoršil postavení Vlastníků oproti stávajícímu Územnímu plánu. Tento krok není v souladu s koncepčními dokumenty města, neboť Vlastníkům předložená Studie, jejímž zadavatelem byl Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy („IPR“), počítala na Dotčených pozemcích s obytnou městskou strukturou v návaznosti na nové čtvrti, veřejná prostranství a parkové plochy.

Ostatně dlouhodobý předpoklad budoucího vytvoření zástavby podél hlavní komunikace, která by fungovala jako zvuková a vizuální bariéra vůči dopravě, je patrný z vymezení územní rezervy za účelem pro všeobecně smíšené území, tj. plochy umožňující v budoucnu kombinaci funkcí bydlení, obchodu, služeb a občanské vybavenosti. Při tvorbě Územního plánu tedy existovala potřeba zajistit, že zamýšlený záměr nebude ohrožen či znemožněn realizací jiného záměru, tj. obec v zájmu ochrany zamýšleného záměru omezila

vlastnická práva k pozemku. Původní vymezení dle Územního plánu přitom korespondovalo se zpracovanou Studií, tj. podél hlavní komunikace měla být realizovaná výstavba.

Zamýšlenému cíli nemůže sloužit ani navrhované zastavění části pozemku parc. č. 1729/77, neboť s ohledem na plánované rozšíření dopravní komunikace a šířku této části pozemku, která se pohybuje mezi cca 12 m až 25 m, je faktická realizace navrženého využití prakticky vyloučena.

Nově navrhované vymezení dle Metropolitního plánu tedy zcela popírá původně nastavené vymezení, když v rozporu s dosud dostupnými podklady neumožňuje na předmětné části Dotčených pozemků předpokládanou výstavbu.

Rozpor s předloženou Studií

Vlastníci dlouhodobě sledují rozvojové záměry v oblasti severního okraje Prahy, zejména v lokalitě Ďáblice – Letňany – Čakovice, která je z pohledu urbanistického vývoje jedním z klíčových rozvojových území města. V návaznosti na platný Územní plán a na odborné podklady IPR Vlastníci počítali s budoucím využitím Pozemku pro účely městské smíšené zástavby – s převahou bydlení a občanské vybavenosti, doplněné o veřejné prostory a parkovou zeleň.

V této souvislosti byla Vlastníkům předložena Studie, která v daném území vymezovala novou obytnou městskou čtvrť pro přibližně 30 000 obyvatel, doplněnou o systém veřejných prostranství, parků, občanské vybavenosti, dopravní a technické infrastruktury. Jejím cílem byla postupná transformace území z volných ploch na kompaktní městskou strukturu, která navazuje na stávající obytnou zástavbu i novou stanici VRT a vytváří přirozený přechod mezi městským a krajinným prostředím.

Zásadní skutečností je, že Studie počítala se zástavbou i na Dotčeném pozemku, který je Studií zahrnut do ploch městské obytné struktury s odpovídajícími veřejnými prostory a zelení. **Dotčené pozemky měly v koncepci Studie tvořit logické pokračování navržené městské čtvrti směrem k dopravnímu uzlu a zároveň vytvářet ochranný pás mezi dopravní infrastrukturou a klidovým parkovým prostorem.**

Studie tedy v lokalitě vymezovala městskou čtvrť s obytnou zástavbou tvořící ochrannou hlukovou bariéru proti současné dálnici D8 a plánované trati VRT. Současně Studií navržená výšková i prostorová skladba budov měla zajišťovat přirozený přechod mezi zástavbou a zelení a ve svém důsledku chránit navrhované prostory parků za Dotčeným pozemkem.

Jinými slovy, území, které je v návrhu Metropolitního plánu ponecháno jako plocha zeleně, bylo podle Studie určeno k zástavbě obdobného charakteru, jaký je plánován v bezprostředně navazujících částech lokality.

Současný návrh Metropolitního plánu však tento princip zcela opomíjí – území, které mělo tvořit zastavěný odhlučňující pás, ponechává ve značném rozsahu nezastavitelné. Tímto opomenutím dochází k popření funkčního a akustického řešení celé lokality, které Studie vymezila právě s ohledem na urbanistickou logiku a životní prostředí obyvatel.

Obrázek: Výkres Studie s Dotčeným pozemkem

Vlastníci tedy konstatují, že Metropolitní plán je v současném znění co do vymezení Dotčeného pozemku v rozporu se zpracovanou a Vlastníkům předloženou Studií, a to bez jakéhokoli odůvodnění ze strany města. Studie přitom vychází z širší dopravní a urbanistické koncepce související s plánovaným terminálem vysokorychlostní železnice (VRT) a s připravovaným rozšířením městské zástavby v oblasti Ďáblic a Letňan.

Proporčnost a rovné zacházení

Ze zveřejněného současného návrhu Metropolitního plánu je patrné, že Studie byla do Metropolitního plánu ve svém značeném rozsahu zapracována. Oproti Původnímu návrhu MP došlo v souladu se Studií k výrazným změnám na protilehlé straně dopravní komunikace, kde jsou MP nově vymezeny rozvojové plochy určené k obytnému způsobu využití (např. rozvojová plocha 414/085/5813), a to s až 8 nadzemními podlažími. Tyto plochy přitom mají obdobnou polohu, dopravní dostupnost i vztah k současné dálnici D8 a plánované VRT.

Zatímco v případě pozemků, které jsou v celém svém rozsahu součástí rozvojové plochy 414/085/5813 Metropolitní plán umožňuje, aby tyto sloužili k dlouhodobému rozvoji, Dotčené pozemky, které se nacházejí „přes ulici“ jsou přes faktickou shodnost nově ve své značné části určeny pro veřejnou zeleň. Tímto co do urbanistického hlediska nelogickým rozdílem vzniká neodůvodněná nerovnost v přístupu k obdobným územím.

Vlastníci tedy konstatují, že Studie byla ve svém značném rozsahu do Metropolitního plánu zapracována, avšak právě s výjimkou Dotčeného pozemku. Nad rámec toho poznamenáváme, že oproti Studii Metropolitní plán, rovněž zcela nelogicky a nekonceptně, nezpracoval alternativní návrh zavedení tramvajové linky z Ládví do Letňan, která měla být dle Studie vedena ulicí K Lomu, a která by

zajistila dostatečnou a kvalitní obsluhu Městské části Praha – Ďáblice. Oproti popsané variantě návrh Metropolitního plánu počítá s vedením přes MÚK, které však oproti Studií navrhovanému řešení nebude sloužit ve veřejném zájmu, neboť nezajistí obsluhu pro žádné obyvatele, ani plánovanou školu, ani plánované sportovní centrum.

Takový postup a vymezení je v rozporu se zásadou proporcionality a nediskriminace, neboť chybí racionální důvod, proč má být obytná zástavba fakticky přípustná jen na jedné straně komunikace, přestože Studie uvažovala s jejím rozvojem v celém území. Současné vymezení tak vytváří neodůvodněný rozdíl v přístupu k obdobným lokalitám, přestože jejich urbanistická a dopravní poloha je naprosto identická.

V této souvislosti dodávají, že mají za to, že vymezení rozvojové plochy 414/085/5813, jakož i dalších ploch lokality 085/Terminál Sever, která bezprostředně (stejně jako Dotčené pozemky) sousedí s dálnicí D8 a plánovanou VRT, je správné a vycházející ze zpracované Studie. Vlastníci však považují za správné a žádoucí ve prospěch celé lokality, aby Studie byla respektována i co do vymezení Dotčeného pozemku, neboť takovým vymezením dojde k vytváření ochranného pásu, ochranné hlukové bariéry proti stávající i plánované dopravní infrastruktuře a klidovým parkovým prostorem, tj. minimálně tak, aby plocha č. 414/085/5813 byla rozšířena co do celého rozsahu pozemku parc. č. 1729/77.

Urbanistické a funkční souvislosti

Záměr Vlastníků navazuje na širší rozvojové záměry severního okraje Prahy (Ďáblice–Letňany–Čakovice), kde má vzniknout nová obytná čtvrť s převahou bydlení, služeb a veřejné vybavenosti. Z hlediska urbanismu představuje navrhované vymezení Dotčených pozemků logické pokračování plánované obytné struktury směrem k dopravnímu uzlu VRT a zároveň přirozený přechod k parkovým plochám.

Zachování možnosti zastavění alespoň v ochranném pásu u D8 a VRT je zcela zásadní nejen z pohledu funkčního, ale i akustického a kompozičního — obytné objekty zde mohou plnit taktéž funkci hlukové bariéry, jak předpokládala Studie.

Absence Studií předpokládané zástavby naopak způsobí zvýšenou hlukovou i vibrační zátěž pro celou lokalitu, což ve svém důsledku bude mít za následek znemožnění využívání plánovaného parkového a rekreačního prostoru ve značné části lokality 928/Ďáblice-Třeboradice. Takový následek je nepřijatelný i s ohledem na stávající zástavbu, která je již nyní zatížena nadměrným hlukovým zatížením vyplývajícím z přiléhající dálnice. Vymezení ochranného prvku v podobě zástavby na Dotčených pozemcích ve Vlastníky a Studií

navrhovaném rozsahu je tedy ve veřejném zájmu za účelem ochrany Ďáblic proti hlukové a vibrační zátěži a odclonění takové zátěže. Ostatně odclonění této zátěže bylo v rámci projednávání Původního návrhu MP namítáno též ze strany Městské části Praha – Ďáblice, která namítala, že je zcela opomíjena problematika ochrany území před nadměrným akustickým a emisním zatížením.

Zásah do vlastnického práva

Změna funkčního využití z ploch VV/SV-C na veřejnou zeleň představuje výrazný zásah do práv Vlastníků, který není přiměřený sledovanému cíli.

Návrh Metropolitního plánu v této části nekoordinuje veřejný a soukromý zájem a narušuje legitimní očekávání Vlastníků, že jejich pozemky budou i nadále využitelné pro rozvoj v souladu s platným Územním plánem a veřejně adresovanou koncepcí města v podobě Studie.

V souvislosti se zásahem do vlastnického práva a legitimního očekávání vlastníka si však dovoluujeme upozornit na následující relevantní judikaturu Nejvyššího správního soudu.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, č. j. **1 Ao 1/2005 – 98** cit: „*Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).*“

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. července 2009, č. j. **1 Ao 1/2009 – 120** cit: „*Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze*

způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 Stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající **ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území** a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. (2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem **dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území**. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“

V tomto ohledu se domníváme, že Návrh metropolitního plánu je **s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 Stavebního zákona a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) Stavebního zákona v rozporu.**

S ohledem na výše uvedené máme za to, že návrh Metropolitního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů Vlastníků. Tímto závažným zásahem orgán územního plánování neplní svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území (§ 18 odst. 3 Stavebního zákona). Návrh metropolitního plánu znemožněním záměru porušuje svou povinnost sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje (§ 18 odst. 2 Stavebního zákona).

Závěr

Na podkladě všech výše uvedených argumentů a důvodů Vás žádáme o provedení navrhované úpravy návrhu Metropolitního plánu tak, že Dotčené pozemky budou vymezeny jako zastavitelná plocha a překvalifikovány na obytnou/smíšenou městskou strukturu v rozsahu odpovídajícím Studii.

Jsme přesvědčeni, že tento návrh představuje vhodnější nastavení rozvoje této lokality, jehož důsledkem budou zejména (i) vytvoření logického, hlukově vyváženého přechodu mezi významnou dopravní infrastrukturou; obytnou zástavbou a parkovou zelení; (ii) vznik obytné plochy, která bude ideálně dopravně dostupná; (iii) proporční a nediskriminační přístup k územím na obou stranách komunikace a zachování souladu MP s principy udržitelného rozvoje dle § 18 Stavebního zákona.

V Praze dne 28.11.2025

Ing. Rostislav Kopecký Ing. Dagmar Kopecká

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V rámci návrhu MPP pro opakované veřejné projednání byla zohledněna prověřovací urbanistická studie Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.; dále jen „studie terminálu VRT Praha sever“). Jak je však uvedeno v samotné studii, dotčené území (v ÚP SÚ nezastavěné území) je tvořeno tou nejkvalitnější zemědělskou půdou bonity I. S přihlédnutím rozsahu zásahu do ZPF I. třídy ochrany byla v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání vymezena pouze část zastavitelných ploch. Ostatně požadavek na zabránění záboru kvalitní zemědělské půdy zejména kolem dálnice D8 je vymezen v bodu a) podmínek pro zachování nebo dosažení cílové kvality KR11 – Krajiny Zdíbské tabulce, do které spadá území MČ Praha – Ďáblice. Z těch důvodů byly oproti studii terminálu VRT Praha sever zredukovány zejména okrajové bloky zastavitelných ploch. Tím došlo k přiměřenému kompromisu mezi zájmem na vybudování nové čtvrti v návaznosti na plánovaný dopravní uzel prověřený předmětnou studií (a tedy i soukromému zájmu vlastníků dotčených pozemků), a mezi veřejným zájmem na ochraně ZPF (dohodnuto s dotčeným orgánem ochrany ZPF).

Na základě výše uvedeného je tudíž MPP je oproti tvrzení podatele v souladu s cíli územního plánování spočívajících v dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 stavebního zákona. MPP je tak i v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. K tomu blíže viz kapitola 5 textové části odůvodnění MPP.

Plocha občanské vybavenosti zasahující i na pozemek parc. č. 1729/109 v k. ú. Ďáblice je vymezena v částečné kontinuitě s předcházejícím ÚP SÚ (plocha VV – veřejná vybavenost). V návaznosti na studii terminálu VRT Praha sever však byla vymezena v částečně odlišné poloze tak, aby došlo k vzniku kompaktního zastavitelného území Ďáblic. Plochy jsou navrženy tak, aby nebyla narušena celková koncepce. Předmětná studie prověřila, že není účelné dodržet zelený pás mezi dotčenými plochami VV a OB-C jak byl stanoven v ÚP SÚ.

Vymezení ploch v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání (i v rozsahu pozemků parc. č. 1729/109 a 1729/77 v k. ú. Ďáblice) bylo

provedeno v souladu s dosavadním průběhem pořizování MPP – plochy byly navrženy tak, aby nedošlo k zásahu do zájmů hájených dotčenými orgány. V posuzovaném případě dotčených pozemků zejména z hlediska ochrany ZPF a z hlediska ochrany přírody a krajiny.

V prostoru mezi Letňany a Ďáblicemi podél stávající komunikace Cínovecká byl na základě Aktualizace ZÚR hl. m. Prahy vymezen koridor pro stavbu strategického národního významu – vysokorychlostní trať Praha – Drážďany. Tato stavba znamená zásadní koncepční vstup do prostorového řešení tohoto území včetně krajinných vazeb. Samospráva (hl. m. Praha) na tento zásadní vstup reagovala úkolem pro IPR Praha zpracovat podrobnější prověření, které zanalyzuje dopady a prozkoumá potenciální benefity, které by investice pro toto území mohla mít. Na základě tohoto zadání byla zpracována studie terminálu VRT Praha sever. Tato studie komplexně území zhodnotila a prokázala pozitivní dopady umístění dopravního terminálu Praha – Sever do území. Součástí toho byl i návrh doplnění rozvojových ploch na základě principů tzv. transit oriented development zejména na východ od tohoto terminálu.

Jedním z ústředních principů návrhu MPP pro opakované veřejné projednání bylo přehodnocení a případně návrh nového řešení prostupu krajinného rozhraní, které je žádoucí, aby oddělilo sídlo starých Ďáblic (lokalita 237 / Ďáblice) a oblast urbanizovaného území Letňany – Čakovice. Návrh MPP pro opakované veřejné projednání přitom reflektoval požadavky a úkoly na zamezení srůstání sídel formulované v jak republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, tak i v ZÚR hl. m. Prahy [bod a) podmínek pro KR11 – Krajina Zdibské tabule], ale i v principech Politiky architektury a stavební kultury ČR. S těmito dokumenty přitom musí být MPP v souladu, jak je blíže zhodnoceno v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP. Řešení provedení v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání bylo vyhodnoceno jako výrazně vhodnější, neboť vytváří spojitý prostup otevřené krajiny a přiřčením produkčních ploch podél ulice Cínovecká k lokalitě 085 / Terminál sever umožňuje, aby si sídlo starých Ďáblic zachovalo jednotný vesnický ráz. Tento ráz byl akcentován i ve studii terminálu VRT Praha sever.

Vymezení krajinného rozhraní na části pozemku parc. č. 1729/109 a pozemku parc. č. 19729/77 v k. ú. Ďáblice proto pořizovatel vyhodnotil jako účelné a vhodné pro vyhovění požadavku orgánu ochrany ZPF a zachování rozvojové lokality 085 / Terminál Sever v kostře, která byla navržena ve studii terminálu VRT Praha sever.

Pro zajištění spojitého prostupu otevřené krajiny tedy bylo nezbytné přehodnotit vymezení plochy občanské vybavenosti. Ta byla nově přiřčena a úzeji přimknuta k lokalitě 237 / Ďáblice, aby bylo umožněno kvalitní krajinné propojení. Pořizovatel přitom dbal na

ochranu vlastnických práv a aktuální právní stav v území. Nově vymezovaná plocha otevřené krajiny byla kompenzována redukcí plochy LR (lesní porosty) v předcházejícím ÚP SÚ, na které byla plocha občanské vybavenosti v MPP nově vymezena, a to vždy v rámci jedné parcely. Zvolený přístup tak není nepřiměřeným zásahem do vlastnických práv. Pořizovatel na základě toho vyhodnotil, že zvolené řešení je proporcionální a nediskriminační vůči vlastníkům dotčených pozemků.

Současně také není možné hovořit o libovůli či diskriminačním jednáním pořizovatele vůči podateli, resp. dotčeným vlastníkům pozemků parc. č. 1729/109 a 1729/77 v k. ú. Ďáblice, neboť snížení zastavitelnosti v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání oproti studii terminálu VRT Praha sever bylo provedeno na základě výše uvedených objektivních důvodů z důvodu zachování ochrany ZPF. Tento přístup nadto nebyl proveden toliko vůči předmětným pozemkům, ale i dalším okrajovým pozemkům navrhovaných zastavitelných ploch, jako např. v severní části pozemku parc. č. 1729/1 v k. ú. Ďáblice či západní části pozemku parc. č. 1729/318 v k. ú. Ďáblice. Pořizovatel současně připomíná, že studie terminálu VRT Praha sever není závazným podkladem pro pořízení MPP a v případě odchýlení se od návrhové části takové studie má pořizovatel povinnost tento postup zdůvodnit. Pořizovatel tak přitom postupoval (viz výše).

V rozsahu pozemku parc. č. 1729/77 k. ú. Ďáblice pořizovatel uvádí, že funkční plocha SV-C byla vymezena toliko jako územní rezerva, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. A to zejména vzhledem k výše uvedenému požadavku orgánu ochrany ZPF a redukci okrajových zastavitelných ploch nové rozvojové lokality 085 / Terminál Sever.

Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovi pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva.

Z hlediska případných nedokončených záměrů podatele či všech vlastníků dotčených pozemků pořizovatel odkazuje na článek 167 odst. 1 textové části MPP.

Ani ze studie terminálu VRT Praha sever neplyne požadavek na zastavění pozemků parc. č. 1729/109 a 1729/77 v k. ú. Ďáblice obytnou zástavbou za účelem realizace protihlukové bariéry pro stávající zástavbu a rekreační plochu 413/928/9005. Protihlukové instalace skutečně nejsou tvořeny obytnou zástavbou, resp. zástavbou veřejné vybavenosti (MŠ/ZŠ), studie za tímto účelem navrhuje realizaci protihlukových valů. Pro stávající nízkopodlažní zástavbu městské části Praha – Ďáblice pak bude jako protihluková bariéra sloužit právě zeleň v krajinném rozhraní lokality 928 / Ďáblice – Třeboradice.

Studie terminálu VRT Praha sever navrhovala vedení tramvajové tratě alternativně. V rámci jejího zapracování do návrhu MPP pro opakované veřejné projednání bylo vyhodnoceno, že není vhodné vést tramvajovou trať krajinným rozhraním a po okraji zastavěného území MČ Praha – Ďáblice. Jako vhodnější urbanistické řešení bylo vyhodnoceno její vedení v rámci nové rozvojové zastavitelné lokality 085 / Terminál Sever. Touto trasou taktéž dojde k menšímu záboru ZPF, což byl požadavek dotčeného orgánu.

Pořizovatel tedy shrnuje, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality v podatelí odkazovaných rozhodnutích správních soudů naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů, v tomto případě zejména zájmu na ochraně ZPF. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře.

Pořizovatel opakuje, že MPP je ve své finální podobě zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19), a to i cíli a úkoly výslovně zmiňovanými podatelem, jak bylo zhodnoceno výše. Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku podatele na změnu funkčního využití pozemku parc. č. 1729/109 a 1729/77 v k. ú. Ďáblice by nad rámec všeho výše uvedeného znamenalo zvýšení míry využití území oproti stávajícímu

právnímu stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele za neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci (ohledně zachování poměrné části zastavitelnosti pozemku parc. č. 1729/109 v k. ú. Ďáblice viz výše).

Vymezení nové zastavitelné plochy, resp. její rozšíření nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného

projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny

příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou

zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3028607

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 581

Podatel | **KOPECKÝ ROSTISLAV**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVUMQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | ihxvhgft

Lokalita | 966

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Věc: námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy

v rámci veřejného projednání u pozemků parc.č. 707/8 a 707/9 v k.ú.

Přední Kopanina lokalita Lipská týkající se způsobu využití pozemků

Vyjádření**Věc: námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy v rámci veřejného projednání u pozemků parc.č. 707/8 a 707/9 v k.ú.****Přední Kopanina lokalita Lipská týkající se způsobu využití pozemků**

Umístění připomínky:

část plánu: Grafická část – výkresy

výkres: Z02 Hlavní výkres struktury

lokalizace: pozemky parc.č. 707/8 a 707/9 v k.ú. Přední Kopanina („Dotčené pozemky“)

Vyjádření:

Jako vlastníci Dotčeného pozemku uplatňujeme v rámci veřejného projednání MP hl.m. Prahy dvě zásadní námítky.

První, mimořádně závažná námítka se týká skutečnosti, že pořizovatel MP hl.m. Prahy, ve svém návrhu zcela ignoroval kontinuitu platného ÚP hl.m. Prahy. Dle platného ÚP hl. Prahy je na Dotčených pozemcích způsob využití OP – orná půda a pěstování zeleniny. V rozporu s platným ÚM hl.m. Prahy pořizovatel ve svém návrhu MP hl.m. Prahy počítá na celé ploše Dotčených pozemků s nezastavitelnou přírodní plochou resp. o Dotčené pozemky rozšířil nezastavitelné, stabilizované, přírodní lokality Údolí Kopaninského potoka se strukturou krajiny výrazných údolí. Nově navržená

nezastavitelná přírodní plocha je tak nejen v rozporu s platným ÚP hl.m. Prahy, ale je též v rozporu se skutečným stavem, kdy celá plocha Dotčených pozemků je dlouhodobě zemědělsky-produkčně využívána. Považujeme za velmi důležité pořizovatele MP hl.m. Prahy upozornit na skutečnost, že vlastník je soukromým zemědělcem, tedy osobou, která je na zemědělské výrobě též existenčně závislá. Tento krok pořizovatele ve svém důsledku trvale zbavuje vlastníka základního výrobního prostředku, čímž mu působí trvalou újmu. I v případě, že by vlastní v zemědělství nepodnikal, tak ztráta možnosti Dotčené pozemky k zemědělským účelům propachtovat, rovněž představuje trvalou újmu ba straně vlastníků.

Celá plocha Dotčených pozemků má vysokou bonitu a svým složením je velmi vhodná i pro pěstování zeleniny. Vzhledem k tomu a velmi dobré poleze a dopravní přístupnosti je vlastníky připravován záměr na realizaci moderního a ekonomicky velice zajímavého samosběru zeleniny a částečně i jahod. Dosavadní způsob využití Dotčených pozemků, jakož i dlouhodobě připravovaný záměr vlastníků, je předloženým návrhem MP hl.m. Prahy, zcela znemožněn. Pořizovatel, tak svým postupem způsobuje vlastníkům prokazatelnou škodu velkého rozsahu.

Vlastníci Dotčeného pozemku požadují, aby pořizovatel návrhu MP hl. m. Prahy na základě uvedených závažných skutečností vyhověl jejich námitce, dodržel kontinuitu platného ÚP hl.m. Prahy a provedl odpovídající změnu zveřejněného návrhu MP hl. m. Prahy. Tato námitka je ze strany spoluvlastníků podávána ve snaze předejít podání žaloby o náhradu způsobené škody velkého rozsahu.

Druhá námitka je činěna nad rámec první mimořádně závažné námitky a týká se pro vlastníky přijatelné alternativní změny způsobu využití Dotčených pozemků na zastavitelnou rozvojovou plochu s produkčním využitím, tak jak je graficky znázorněno v příloze č. 1 této námitky. Vlastníci tímto potvrzují, že v případě vyhověním této druhé námitce, by byla vyřešena výše uvedená první zásadní námitka, neboť ztráta orné půdy by jim tímto byla kompenzována.

Odůvodnění

Odůvodnění:

K první zásadní námitce uvedené v části vyjádření, vlastníci uvádí, že na celé ploše předmětných pozemků je dlouhodobě prováděna zemědělská produkční výroba a vlastník jako soukromý zemědělec v zemědělství dlouhodobě podniká. V souladu s tímto je pro něj mimořádně důležité mít ničím neomezenou možnost na předmětných pozemcích zemědělskou činnost provozovat. Dcera vlastníků vystudovala Vysokou školu zemědělskou v Praze a má zájem

v zemědělské činnosti vlastníka pokračovat. Zveřejněný návrh MP hl.m. Prahy, tento dlouhodobý plán vlastníků znemožňuje.

Vlastníci dále upozorňují pořizovatele MP hl.m. Prahy na nespornou skutečnost, že hodnota zemědělských pozemků se způsobem využití OP, což platí na celou plochu Dotčených pozemků, je násobně vyšší, nežli hodnota pozemků se způsobem využití nezastavitelná přírodní plochou nově zahrnutá do nezastavitelné, stabilizované, přírodní lokality Údolí Kopaninského potoka se strukturou krajiny výrazných údolí, tedy způsobem využití, který u celé plochy Dotčených pozemků navrhuje zveřejněný MP hl.m. Prahy. Je zřejmé, že pořizovatel MP hl.m. Prahy, tímto svým postupem, způsobil vlastníkům prokazatelnou škodu velkého rozsahu.

Zásah do vlastnického práva

Změna funkčního využití celé plochy Dotčených pozemků z OP na nezastavitelnou přírodní plochou nově zahrnutou do nezastavitelné, stabilizované, přírodní lokality Údolí Kopaninského potoka, představuje výrazný zásah do práv Vlastníků, který není přiměřený sledovanému cíli. Návrh Metropolitního plánu v této části nekoordinuje veřejný a soukromý zájem a narušuje legitimní očekávání Vlastníků, že jejich pozemky budou i nadále využitelné v souladu s platným Územním plánem hl.m. Prahy.

V souvislosti se zásahem do vlastnického práva a legitimního očekávání vlastníků si však dovoluujeme upozornit na následující relevantní judikaturu Nejvyššího správního soudu.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, **č. j. 1 Ao 1/2005 – 98** cit: „*Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), **zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).**“*

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. července 2009, č. j. **1 Ao 1/2009 – 120** cit: „*Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).*“

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 Stavebního zákona cit: „(1) **Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.** (2) **Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.**“

V tomto ohledu se domníváme, že Návrh metropolitního plánu je **s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 Stavebního zákona a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) Stavebního zákona v rozporu.**

S ohledem na výše uvedené máme za to, že návrh Metropolitního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů Vlastníků. Tímto závažným zásahem orgán územního plánování neplní svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území (§ 18 odst. 3 Stavebního zákona).

Vlastníkům bylo při konzultacích s pořizovatelem sděleno, že zemědělská činnost na území hl.m. Prahy, není v současnosti podporována. Z tohoto důvodu vlastníci pořizovateli již v roce 2022, v rámci připomínkového řízení, navrhli jiný a pro ně přijatelný způsob využití Dotčených pozemků na zastavitelnou rozvojovou plochu s produkčním využitím, tak jak je graficky znázorněno v příloze č. 1 této námítky. Vlastníci se domnívají, že tento návrh je pro hl.m. Prahu velmi výhodný a argumentace „ochranou zeleně“ je v tomto případě zcela lichá, neboť celá plocha Dotčených pozemků je využívaným produkčním polem nikoliv trvalou zelení. V tomto ohledu vlastníci upozorňují na skutečnost, že při posuzování těchto věcí postupuje pořizovatel MP hl.m. Prahy mimořádně kreativně, kdy identické věci posuzuje zcela rozdílně, tedy netransparentně a velmi selektivně.

Důvodem pro toto tvrzení je skutečnost, že rozsáhlé plochy v k.ú. Ruzyně, které navazují na předmětný pozemek západním a jihozápadním směrem, jsou v platném Územním plánu hl.m. Prahy chráněnou zelení, která zahrnuje suché nádrže a poldry (SUP), vodní toky a plochy (VOP) a louky a pastviny (NL) a přesto je zpracovatel šmahem jako celek zahrnul do zastavitelné transformační plochy s produkčním využitím plochy. Jedná se o rozsáhlý soubor pozemků včetně mnohohektarových pozemků parc.č. 2601/3 a 2606/5. Je zajímavé, že tyto plochy byly při tvorbě stávajícího Územního plánu deklarovány jako vysoce důležité z hlediska ochrany životního prostředí, zachování vody v krajině, nezbytné biodiverzity a celé řady dalších aspektů ochrany životního prostředí. Žádná z těchto zásadních environmentálních překážek nezabránila zpracovateli Metropolitního plánu hl. m. Prahy zahrnout v k.ú. Ruzyně pozemky parc.č. 2606/5, 2601/3, 2609, 2601/3, 2601/7-8, 2604/1, 2604/5, 2606/5, 2609, 2611, 2612/3-6, 2886/11-12, 2886/14-15, 2973/10-14, 2973/21-22 do zastavitelné transformační plochy s produkčním využitím. Ve srovnání s tímto neuvěřitelným postupem pořizovatele je zcela nepochopitelné proč jsou přes ulici Lipská ležící Dotčené pozemky vlastníků, které nikdy nebyly chráněnou plochou a nikdy neměly z hlediska životního prostředí jakýkoliv význam, nově zahrnuty do nezastavitelné, stabilizované, přírodní lokality Údolí Kopaninského potoka se strukturou krajiny výrazných údolí. V tomto kontextu vlastníci doplňují, Dotčené pozemky jsou silně zasaženy městskou dopravní a inženýrskou infrastrukturou, a proto jsou pro produkční využití mnohem vhodnější nežli navazující pozemky na západní straně komunikace Lipská.

Vlastníci předmětných pozemků jsou s ohledem na výše uvedené skutečnosti toho názoru, že umístění produkční plochy i na východní straně komunikace Lipská, dává mnohem větší smysl, a to nejen z hlediska dopravní logiky. Dále upozorňují na skutečnost, že Přední Kopanina žádnou takovouto plochu na svém katastru nemá. Vlastníci po vyhovění této námitce, by chtěli na Dotčených pozemcích zřídit odstavnou parkovací a odpočinkovou plochu s odpovídajícím provozně-technickým zázemím. Bylo by tak vytvořeno optimální doplnění nově budovaného dopravního obchvatu 610/2 – stavba č. 518 Ruzyně Suchdol.

Ve snaze předejít žalobě o náhradu způsobené škody, žádáme pořizovatele, aby své pochybení v rámci námitkového řízení napravil a jedné z výše uvedených námitek vyhověl.

V Praze dne 28.11.2025

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že v rámci veřejného projednání nedošlo ke změně využití ploch.

Podatel primárně namítá to, že nebude moci pozemky parc. č. 707/8 a 707/9 v k. ú. Přední Kopanina využívat k zemědělské činnosti (jako orná půda a pěstování zeleniny).

MPP však takové využití neznemožňuje. Lokalita 966 / Údolí Kopaninského potoka je nezastavitelnou přírodní lokalitou se strukturou krajiny výrazných údolí.

Jedná se tedy o lokalitu otevřené krajiny ve smyslu čl. 21 a násl. MPP. Strukturu lokalit otevřené krajiny jsou však dále vyjádřeny prostřednictvím tzv. ploch podrobnějšího strukturálního členění (čl. 78 odst. 4 MPP). Z grafického znázornění pozemků parc. č. 707/8 a 707/9 v k. ú. Přední Kopanina je možné seznat, že oba pozemky

byly zařazeny do ploch podrobnějšího strukturálního členění „pole“ podle čl. 112 odst. 1 textové části MPP. V těchto plochách se nachází zemědělsky obhospodařovaná půda užívaná k produkci plodin, včetně půdy ponechané ladem či půdy dočasně zatravněné v rámci systému střídání plodin. Vymezená plocha podrobnějšího strukturálního členění tedy odpovídá aktuálnímu využití dotčených pozemků.

I pokud by na pozemcích nebyla vymezena předmětná plocha podrobnějšího strukturálního členění, podateli by i tak bylo umožněno po nabytí účinnosti MPP využívat dotčený pozemek pro pěstební účely i dle čl. 108 odst. 1 písm. d) textové části MPP, neboť takové využití (hospodaření) je v souladu s druhem pozemku „orná půda“ v katastru nemovitostí.

Není tedy pravdou, že zařazením dotčených pozemků do lokality 966 / Údolí Kopaninského potoka znemožní vlastníkům dotčených pozemků tyto využívat pro zemědělské účely.

Co se týče argumentace snížením hodnoty pozemků, pořizovatel se s tímto tvrzením neztotožňuje. Jelikož bude dotčené pozemky možné využívat obdobně jako za účinnosti ÚP SÚ (a to jak podle zařazení do plochy podrobnějšího strukturálního členění pole, tak i při postupu pro provedení změn dle čl. 108 odst. 1 písm. d) textové části MPP), k zásadnímu snížení hodnoty pozemků nedochází. Nadto je na podateli námítky, aby snížení hodnoty pozemku prokázal či relevantně alespoň doložil (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 3. 2026, č. j. 7 As 151/2025-113). Podatel tak však neučinil.

Pořizovatel dále prověřil doplňující požadavek podatele na zařazení pozemků do zastavitelné rozvojové plochy s produkčním využitím. K tomu pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu.

Z vymezení pozemků v rámci lokality 604 / Letiště Václava Havla je plyne zcela jednoznačný záměr vymežit produkční plochy toliko na západ od koridoru 610/-/2 tak, aby produkční plochy byly pro efektivní využívání v dostupnosti Letiště Václava Havla a plánované nové paralelní dráhy. Nejde tedy o projev libovůle na straně pořizovatele či samosprávy hl. m. Prahy spočívající v tom, že by bez relevantních důvodů vymezil produkční plochy pouze na sousedních pozemcích odkazovaných podatelem. Vymezení produkční plochy 417/604/1312 představuje realizaci práva na samosprávu, v rámci které hl. m. Prahy usiluje o efektivní využití území. Ostatně podle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze je úkolem hl. m. Prahy pečovat o všestranný rozvoj

území. Zahrnutí pozemků parc. č. 707/8 a 707/9 v k. ú Přední Kopanina do produkční plochy by nutně vyžadovalo další zásahy do území v podobě vymezení ploch pro vybudování nutné infrastruktury pro zajištění obslužnosti daných pozemků. Takové řešení však pořizovatel nevyhodnotil za účelné vzhledem k tomu, že současně musí chránit veřejné zájmy jako je ochrana ZPF (k tomu blíže níže).

Pořizovatel je tudíž přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality v podatelem odkazované judikatuře správních soudů naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře.

Na základě výše uvedeného je tudíž MPP je oproti tvrzení podatele v souladu s cíli územního plánování spočívajících v dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 stavebního zákona. Souhrnně je možné konstatovat, že MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění.

Vyhovění doplňujícího požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec dosud platného ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele za neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního

zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli

a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028694

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 581

Podatel | **KOPECKÝ ROSTISLAV**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVUK0

Identifikátor podání Portálu Pražana | im944edw

Lokalita | 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | Věc: námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy
v rámci veřejného projednání u pozemku parc.č. 1622/34 v k.ú.
Ďáblice lokalita Řepná týkající se způsobu využití pozemku.

Vyjádření

**Věc: námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy v rámci
veřejného projednání u pozemku parc.č. 1622/34 v k.ú. Ďáblice
lokalita Řepná týkající se způsobu využití pozemku.**

Umístění námítky:

část plánu: Grafická část – výkresy

výkres: Z02 Hlavní výkres struktury

lokalizace: Pozemek parc. č. 1622/34 v k.ú. Ďáblice („Dotčený
pozemek“)

Vyjádření:

Vlastníci Dotčeného pozemku uplatňují námítku, která zahrnuje změnu návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy u pozemku parc. č. 1622/34, tak jak je graficky znázorněno v příloze č. 1 této námítky. Tato námítka je uplatněna i s ohledem na předchozí jednání s představiteli MČ Ďáblice a hl.m. Prahy. Vlastníkům bylo v minulosti ze strany samosprávy opakovaně slibováno, že dojde k dílčí změně platného Územního plánu a to plně v souladu s touto námítkou. Právě s ohledem na tyto sliby byla hl.m. Prahou na pozemku vlastníků vybudována velkorysá veřejná komunikace s chodníky a veřejným osvětlením, která měla nově vymezit posun hranice zastavitelného území severním směrem. V současné době tato veřejná komunikace ničemu a nikomu neslouží přestože do její výstavby byly investovány desítky milionů korun z veřejných prostředků.

Vlastníci Dotčeného pozemku v souladu s Městskou částí Praha – Ďáblice žádají, aby zpracovatel návrhu Metropolitního plánu na základě závažných skutečností uvedených v jejím Odůvodnění, vyhověl jejich námítce a provedl u Dotčeného pozemku změnu návrhu Metropolitního plánu ve způsobu jeho využití na zastavitelnou rozvojovou plochu s produkčním využitím, tak, jak je graficky znázorněno v příloze č. 1 této námítky.

Obrázek: Snímek katastrální mapy a ortofoto mapy

Obrázek: Návrh Metropolitního plánu hl. m. Prahy

Obrázek: platný Územní plán hl. m. Prahy

Odůvodnění

Odůvodnění:

1) Vlastník Dotčeného pozemku je osobou, která již řadu let provozuje v katastru Ďáblic rozsáhlou zemědělskou činnost. V rámci této činnosti je zemědělsky obhospodařováno cca. 100ha zemědělských pozemků zejména pro rostlinou výrobu, ale částečně i živočišnou výrobu. Kromě mé osoby se touto činností v katastru Ďáblic zabývá pouze společnost Agro Kmínek s.r.o.. Vlastník upozorňuje na skutečnost, že v návrhu Metropolitního plánu zcela chybí servisní plochy nezbytné pro obhospodařování rozsáhlých ploch zemědělské půdy v katastru Ďáblic. Situace je naprosto katastrofální, neboť veškeré zázemí pro obhospodařování okolních polností bylo situováno do sedmi historických statků, které se nacházejí v centru Ďáblic. Městská část Praha – Ďáblice v souladu s názory občanů, odmítá, aby náročná zemědělská činnost probíhala v centru obce. Důvody jsou zcela jednoznačné zvýšená prašnost, hluchost, zápach a při sklizních nepřetržitý provoz při kterém není možné dodržet noční klid atd.. Poslední dva zemědělské provozy jsou prováděny na ploše ve statku U Parkánu 24/3 a ve statku U Parkánu 30/4. Z těchto prostor jsou oba provozovatelé vytlačováni s doporučením, aby svou činnost prováděli někde v okrajové části obce. Záměr městské části Praha – Ďáblice i vlastníků těchto statků je revitalizovat tyto poslední zemědělské areály ke zcela jiným účelům.

2) Platný Územní plán hl. m. Prahy, a stejně tak i návrh Metropolitního plánu hl.m. Prahy vůbec nezohledňuje kritickou situaci popsanou v bodě 1) tohoto Odůvodnění. Oba uvedení provozovatelé

zemědělské činnosti, by se rádi přesunuli do okrajové části obce, ale bohužel žádná k tomuto účelu vymezená není. Po dohodě s vedením městské části Praha – Ďáblice, bylo nalezeno řešení v podobě vhodné plochy na konci ulice Řepné, která obkružuje celý pozemek parc.č. 1622/34. Tento pozemek je pro účel servisní plochy pro zemědělskou činnost mimořádně vhodný z těchto důvodů:

- a) Pozemek má již zajištěnou plnou dopravní obslužnost.
- b) Na hranici pozemku jsou veškeré inženýrské sítě včetně důležitého plynu.
- c) Pozemek je mimo obytnou zástavbu což představuje minimum rušivých vlivů pro obyvatele.
- d) Pozemek přímo navazuje na stěžejní obhospodařované zemědělské plochy, což znamená výrazné snížení transportů, přesunů hmot i ekologické zátěže.
- e) Pozemek je od okolních polí zcela oddělen, neboť je doslova „obkroužen“ kapacitní

komunikací a nepředstavuje tak, zásah do „volných“ ploch.

3) Vlastník Dotčeného pozemku a zároveň provozovatel zemědělské činnosti v katastru Ďáblic

upozorňuje na skutečnost, že pokud ze strany zpracovatele návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy nedojde k nápravě nepřijatelného stavu, tak místní obhospodařování polností v Ďáblicích nebude do budoucna možné. To bude v praxi znamenat přímou likvidaci posledních zemědělců v této oblasti. Jedinou alternativou, by pak bylo zcela neekologické obhospodaření Ďáblických polností ze vzdálených středisek.

4) Dotčený pozemek parc.č. 1622/34 není součástí zemědělské krajiny v rovině s názvem Krajina Čakovické tabule, protože je od této plochy jednoznačně fyzicky oddělen moderní komunikací Řepná včetně chodníku a veřejného osvětlení. Dále je oddělen vedeními inženýrských sítí celoměstského významu.

5) Pořizovatel MP hl.m. Prahy si v návrhu „protiřečí“, když do nezastavitelné rekreační lokality Ďáblice - Třeboradice a do těsného sousedství pozemku parc.č. 1622/34 umísťuje významnou komunikaci, kterou je nově navržený obchvat propojující komunikaci Za tratí s ulicí Řepná a Kostelecká. V tomto případě jde o významný zásah do Krajiny Čakovické tabule, který navíc zcela degraduje navržený rekreační charakter lokality.

Závěr:

Vlastníci pozemku v souladu s Městskou částí Praha – Ďáblice žádají, aby zpracovatel návrhu Metropolitního plánu vyhověl jejich námitce a na základě závažných skutečností uvedených pod body 1) až 5) provedl u Dotčeného pozemku změnu návrhu Metropolitního plánu ve způsobu jeho využití na zastavitelnou rozvojovou plochu s produkčním využitím, tak, jak je graficky znázorněno v příloze č. 1 této námítky.

V Praze dne 28.11.2025

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že v rámci veřejného projednání nedošlo ke změně využití ploch.

Vlastníkovi dotčeného pozemku nemohlo vzniknout ze soukromoprávní dohody s městskou částí (ať už psané či nepsané) legitimní očekávání ve vztahu ke změně funkčního využití parc. č. 1622/34 v k. ú. Dáblice. Jedná se totiž soukromoprávní akt, který není nijak závazný pro regulaci území v rámci připravované územně plánovací dokumentace.

Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 27. 9. 2023, č. j. 7 As 55/2023-32 konstatoval: „Stěžovatel disponoval pouze souhlasem zastupitelstva obce s umístěním stavby ze dne 27. 8. 2008, vydaným na základě ustanovení § 188a odst. 2 stavebního zákona, který nahradil v té době neplatný územní plán. Jak však správně dovodil krajský soud, tento souhlas není pravomocným územním rozhodnutím, kterým by byly orgány územního plánování vázány. Ani ze skutečnosti, že stěžovatel obec se svými stavebními záměry seznámil, nelze dovozovat, že by byla obec v procesu územního plánování povinna se jimi řídit.

V této souvislosti Nejvyšší správní soud podotýká, že stěžovatel nabyl uvedené pozemky za účinnosti předchozího územního plánu jako pozemky orné půdy v nezastavitelné části obce. Nemohl proto legitimně očekávat, že tyto pozemky budou v budoucnu zařazeny do zastavitelné plochy obce. Z judikatury ostatně vyplývá, že vlastníci pozemků nemohou mít legitimní očekávání v tom směru, že územní plán zůstane neměnný po celou dobu existence jejich věčných práv k nemovitostem, resp. že nový územní plán jejich pozici ještě vylepší.“

Vlastník dotčeného pozemku nadto jednal toliko s městskou částí, nikoliv s hl. m. Prahou, v jehož přenesené i samostatné působnosti spadá proces pořizování a schválení územního plánu pro hl. m. Prahu, kterým je MPP.

Legitimní očekávání zastavitelnosti pozemků pak nelze vyvozovat ani z dostupnosti jednotlivých inženýrských sítí či dopravní infrastruktury. Takové inženýrské sítě je nezbytné v MPP zohlednit, ale jejich umístění nezakládá právo podatele na zařazení pozemku do zastavitelných ploch (srov. rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci ze dne 1. 6. 2023, č. j. 64 A 2/2023-209).

Pořizovatel zhodnotil existenci inženýrských sítí i dopravní infrastruktury v blízkosti pozemku parc. č. 1622/34 v k. ú. Dáblice. I přesto uzavřel, že soukromý zájem investora (vlastníka dotčeného pozemku) na zastavitelnosti pozemku nepřevažuje nad veřejným zájmem na ochraně ZPF, nerozšiřování města do volné krajiny a principem kontinuity s ÚP SÚ, jak je blíže rozvedeno níže.

Vyhovění požadavku podatele by totiž znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec dosud platného ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele za neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel doplňuje, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět.

Naopak v případě koridoru 610/-/157 jakožto obchvatu zastavěného území MČ Praha-Čakovice převažuje veřejný zájem na všestranném rozvoji území a péče potřeby svých občanů (zejména s ohledem jejich veřejné zdraví) nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Ostatně pozemní komunikace musí při spojování sídel nutně vést otevřenou krajinou. Není však nutné rozšiřovat zastavitelné území pro účely realizace zázemí pro zemědělskou techniku. Ostatně podle čl. 65 odst. 2 MPP je možné do nezastavitelných lokalit umisťovat stavby pro zemědělství, který mi jsou podle § 13 písm. h) NSZ mimo jiné stavby pro zemědělské stroje.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť

by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029122

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 581

Podatel | **KOPECKÝ ROSTISLAV**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVYL3

Identifikátor podání Portálu Pražana | kb9ids7p

Lokalita | 237

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | Věc: námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy
v rámci veřejného projednání u pozemku parc.č. 1729/70 v k.ú.Ďáblice lokalita K Lomu týkající se úpravy tří čtverců výškové
regulace

Vyjádření**Věc: námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy v rámci
veřejného projednání u pozemku parc.č. 1729/70 v k.ú. Ďáblice
lokalita K Lomu týkající se úpravy tří čtverců výškové regulace**

Umístění námítky:

část plánu: Grafická část – výkresy

výkres: Z02 Hlavní výkres struktury + výkres výškové regulace

lokalizace: čtverce výškové regulace na pozemku parc.č. 1729/70
(„Dotčený pozemek“)**Vyjádření:**

V předloženém návrhu MP hl.m. Prahy je u části pozemku parc. č. 1729/70 s navrženou zastavitelnou obytnou plochou uvedena závazná výšková regulace v počtu 2 RNP. V rámci platného ÚP hl. m. Prahy v části plochy vymezené jako SV-C (smíšené obytné) je u tohoto pozemku přípustná 4 RNP. Je tedy zřejmé, že snížení přípustné podlažnosti o polovinu, dramaticky snižuje stavební a obchodní využitelnost předmětné plochy. Je prokazatelné, že tímto dramatickým a ničím neodůvodněným snížením výškové regulace, byla u této zastavitelné obytné plochy, ze strany pořizovatele ÚP hl. m. Prahy, porušena zásada kontinuity s platným ÚP hl.m. Prahy.

V návaznosti na platný ÚP hl. m. Prahy byla projednána a schválena studie „Družstevní bydlení Ďáblice“, která zahrnuje čtyři bytové domy o čtyřech nadzemních podlažích umístěných na stávající ploše SV-C dle platného ÚP hl. m. Prahy. Tato studie byla též schválena Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy viz. Příloha této námítky. Do tohoto projektu, již byly ze strany vlastníků investovány velké finanční prostředky a v současné době se nachází ve fázi projekční rozpracovanosti dokumentace ke stavebnímu povolení. Nemožnost realizovat tento projekt z důvodu snížené výškové regulace, by vlastníkům způsobila značnou škodu.

Vlastníci se domnívají, že pořizovatel návrhu ÚP hl.m. Prahy v případě výškové regulace Dotčeného pozemku ve srovnání s okolními pozemky, postupoval selektivně, neproporčně, netransparentně a velmi nespravedlivě. Tato tvrzení jsou podrobně popsána a doložena v odůvodnění této námítky

Tento postup pořizovatele ÚP hl.m. Prahy způsobuje vlastníkům pozemku parc.č. 1729/70 prokazatelnou škodu. Vlastníci pozemku tak požadují, aby pořizovatel návrhu MP hl. m. Prahy na základě uvedených závažných skutečností vyhověl jejich námitce, dodržel kontinuitu platného ÚP hl.m. Prahy a opravil - navrátíl u tří čtverců hodnotu výškové regulace z navrhovaných dvou RNP na původní čtyři RNP. V souladu s tímto žádáme, aby byla provedena odpovídající změna zveřejněného návrhu MP hl. m. Prahy. Tato námitka je ze strany vlastníků podávána ve snaze předejít soudnímu sporu.

Odůvodnění

Odůvodnění:

1) Na pozemcích parc.č. 1729/70 a 1729/73 vlastníci těchto pozemků ve spolupráci s Bytový družstvem Praha, připravují od roku 2019 společný projekt nazvaný „Družstevní bydlení Ďáblice“. V rámci tohoto projektu byla Ing. Arch. Voltrem vypracována studie, která byla kladně projednána v radě Zastupitelstva městské části Praha – Ďáblice a v červnu 2022 byla projednána a schválena na Zastupitelstvu městské části Praha – Ďáblice. Jedná se studii „Družstevní bydlení Ďáblice“ se čtyřmi bytovými domy o čtyřech nadzemních podlažích umístěných na stávající ploše SV-C dle platného územního plánu. Tato studie byla dne 27.2.2024 schválena Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy viz. Příloha této námítky. Vlastníci Dotčeného pozemku pořizovatele MP hl.m. Prahy upozorňují, že Projekt ke stavebnímu povolení týkající se Družstevního bydlení Ďáblice je v pokročilé fázi rozpracovanosti a byly zde již vynaloženy velké finanční prostředky. Projekt ke stavebnímu povolení vypracovává projekční kancelář ENGINEERS CZ s.r.o.. Je zřejmé, že návrh MP hl.m. Prahy svou výškovou regulací

Dotčeného pozemku resp. jejím výrazným snížením ve srovnání s platným ÚP hl. m. Prahy, znemožňuje vlastníkům realizovat dlouhodobě připravovaný projekt. Ve svém důsledku, tak vlastníkům vzniká škoda velkého rozsahu.

2) Vlastníci Dotčeného pozemku jsou přesvědčeni, že je zcela oprávněné požadovat, aby pořizovatel návrhu MP hl.m. Prahy postupoval proporčně a v rámci možností předvídatelně a spravedlivě. Tato námitka je uplatněna také z toho důvodu, že je prokazatelné, že pořizovatel v případě výškové regulace (2 RNP) u části pozemku parc.č. 1729/70 nedodržel kontinuitu platného ÚP hl.m. Prahy a navíc prokazatelně postupoval selektivně, neproporčně a nespravedlivě. Podle vlastníků nelze ospravedlnit takový postup, ve kterém je u sousedního pozemku parc.č. 1729/638 kontinuita ÚP hl.m. Prahy dodržena a u protilehlého pozemku ve stejném místě se zcela stejným funkčním využitím byla stávající výšková regulace snížena o polovinu na 2 NP. Selekční, neproporční a zjevně nespravedlivý postup pořizovatele ÚP hl.m. Prahy potvrzuje i skutečnost, že ve stejné lokalitě a v blízkosti Dotčeného pozemku pořizovatel MP hl. m. Prahy navrhl u pozemků parc.č. 1729/548, 1729/549, 1729/550, 1729/263, 1729/264, 1734, 1735/1 a 1735/2, výškovou regulaci v počtu osmi a šesti RNP. Je zcela logické, že se vlastníci Dotčeného pozemku cítí tímto selektivním, netransparentním a zjevně nespravedlivým postupem pořizovatele MP hl.m. Prahy poškozeni.

Vlastníci Dotčeného pozemku požadují, aby pořizovatel návrhu MP hl. m. Prahy na základě uvedených závažných skutečností vyhověl jejich námitce, dodržel kontinuitu platného ÚP hl.m. Prahy a provedl odpovídající změnu zveřejněného návrhu MP hl. m. Prahy. Tato námitka je ze strany vlastníků podávána ve snaze předejít případnému soudnímu sporu.

V Praze dne 28.11.2025

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byly korekce v daném místě (zejména úprava rozsahu zastavitelných rozvojových ploch, změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území), tj. nikoliv úprava výškové regulace v daném místě, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že na nedokončené záměry se vztahuje na článek 167 Textové části MPP: "Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona [117] nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy."

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do

vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029422

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 581

Podatel | **KOPECKÝ ROSTISLAV**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVYTZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | mng9e6im

Lokalita | 237, 085, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | Věc: 4. námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy
v rámci veřejného projednání u části pozemku parc.č. 1729/109 v k.ú.
Ďáblice lokalita K Lomu způsob využití OP/SV-C

Vyjádření

**Věc: 4. námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy
v rámci veřejného projednání u části pozemku parc.č. 1729/109
v k.ú. Ďáblice lokalita K Lomu způsob využití OP/SV-C**

Umístění námítky:

část plánu: Grafická část – výkresy

výkres: Z02 Hlavní výkres struktury

lokalizace: Pozemek parc. č. 1729/109 („Dotčený pozemek“)

Vyjádření:

Jako vlastníci Dotčeného pozemku uplatňujeme v rámci připomínkového řízení při veřejném projednání Metropolitního plánu hlavního města Prahy (dále jen MP hl.m. Prahy) tuto zásadní námítku. V rámci této námítky požadujeme, aby pořizovatel návrhu MP hl.m. Prahy dodržel kontinuitu platného ÚP hl.m. Prahy. V platném ÚP hl.m. Prahy je na části našeho pozemku 1729/109 v jeho severo-východní části definována územní rezerva (budoucí zastavitelná plocha) OP/SV-C. Místo této, v budoucnu zastavitelné plochy, je v návrhu MP hl.m. Prahy uvedena nezastavitelná rekreační transformační plocha. Spoluvlastníci se domnívají, že v návrhu MP hl.m. Prahy měla být tato část plochy určena jako zastavitelná s využitím odpovídajícím dosavadnímu využití SV-C.

Je prokazatelné, že pořizovatel návrhu MP hl.m. Prahy v případě pozemku parc.č. 1729/109 ve srovnání s pozemky 1729/263, 1729/264, 1734, 1735/1, 1735/2 a 1729/318 postupoval selektivně, neproporčně a mimořádně nespravedlivě. Tyto skutečnosti jsou podrobně popsány a doloženy v odůvodnění této námítky.

Tímto postupem pořizovatele prokazatelně vzniká vlastníkům Dotčeného pozemku 1729/109 významná škoda. Spoluvlastníci pozemku požadují, aby pořizovatel návrhu MP hl. m. Prahy na základě uvedených závažných skutečností vyhověl jejich námitce, dodržel kontinuitu platného ÚP hl.m. Prahy, zdržel se selektivního, neproporčního a mimořádně nespravedlivého jednání popírajícího zásadu rovnosti a v souladu s tím, provedl odpovídající změnu zveřejněného návrhu MP hl. m. Prahy. Tato námitka je ze strany vlastníků podávána ve snaze předejít podání žaloby o náhradu způsobené škody.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Spoluvlastníci jsou přesvědčeni, že je zcela oprávněné požadovat, aby pořizovatel návrhu MP hl.m. Prahy postupoval proporčně, přiměřeně a v rámci možností spravedlivě. Tato závažná námitka je uplatněna z toho důvodu, že je prokazatelné, že pořizovatel v případě pozemku parc.č. 1729/109 ve srovnání s pozemky 1729/263, 1729/264, 1734, 1735/1, 1735/2 a 1729/318 postupoval selektivně, neproporčně a mimořádně nespravedlivě. Spoluvlastníci pozemku parc.č. 1729/109 jsou toho názoru, že postup pořizovatele, ve kterém je u sousedících pozemků ve stejném místě a se stejným stávajícím využitím (orná půda) stejná územní rezerva (budoucí zastavitelná plocha) OP/SV-C změněna na plně zastavitelnou obytnou plochu s mimořádně vysokou podlažností a spoluvlastníkům pozemku parc.č. 1729/109 je tatáž původní plocha změněna na nezastavitelnou rekreační transformační plochu nejen krajně nespravedlivý. Spoluvlastníci pozemku parc.č. 1729/109, se tak touto cestou dovolávají dodržení zásady rovnosti před zákonem v rámci platné legislativy a jsou přesvědčeni o tom, že ve zcela identické věci, ve stejném místě a ve zcela stejnou dobu je takto rozdílné posuzování protiprávní. Je jednoznačně prokazatelné, že tímto postupem pořizovatele MP hl.m. Prahy vzniká spoluvlastníkům pozemku parc.č. 1729/109 rozsáhlá majetková škoda. Ve snaze předejít žalobě o náhradu způsobené škody, žádáme pořizovatele, aby své pochybení v rámci námitkového řízení napravil a postupoval stejně jako v případě přilehlých pozemků 1729/263, 1729/264, 1734, 1735/1, 1735/2 a 1729/318.

V Praze dne 28.11.2025

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V rámci návrhu MPP pro opakované veřejné projednání byla zohledněna prověřovací urbanistická studie Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.; dále jen „studie terminálu VRT Praha sever“). Jak je však uvedeno v samotné studii, dotčené území (v ÚP SÚ nezastavěné území) je tvořeno tou nejkvalitnější zemědělskou půdou bonity I. S přihlédnutím rozsahu zásahu do ZPF I. třídy ochrany byla v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání vymezena pouze část zastavitelných ploch. Ostatně požadavek na zabránění záboru kvalitní zemědělské půdy zejména kolem dálnice D8 je vymezen v bodu a) podmínek pro zachování nebo dosažení cílové kvality KR11 – Krajiny Zdibské tabulce, do které spadá území MČ Praha – Ďáblice. Z těchto důvodů byly oproti studii terminálu VRT Praha sever zredukovány zejména okrajové bloky zastavitelných ploch. Tím došlo k přiměřenému kompromisu mezi zájmem na vybudování nové čtvrti v návaznosti na plánovaný dopravní uzel prověřený předmětnou studií (a tedy i soukromému zájmu vlastníků dotčených pozemků), a mezi veřejným zájmem na ochraně ZPF (dohodnuto s dotčeným orgánem ochrany ZPF).

Na základě výše uvedeného je tudíž MPP je oproti tvrzení podatele v souladu s cíli územního plánování spočívajících v dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 stavebního zákona. MPP je tak i v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. K tomu blíže viz kapitola 5 textové části odůvodnění MPP.

Plocha občanské vybavenosti zasahující i na pozemek parc. č. 1729/109 v k. ú. Ďáblice je vymezena v částečné kontinuitě s předcházejícím ÚP SÚ (plocha VV – veřejná vybavenost). V návaznosti na studii terminálu VRT Praha sever však byla vymezena v částečně odlišné poloze tak, aby došlo k vzniku kompaktního zastavitelného území Ďáblic. Plochy jsou navrženy tak, aby nebyla narušena celková koncepce. Předmětná studie prověřila, že není účelné dodržet zelený pás mezi dotčenými plochami VV a OB-C jak byl stanoven v ÚP SÚ.

Vymezení ploch v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání (i v rozsahu pozemků parc. č. 1729/109 a 1729/77 v k. ú. Ďáblice) bylo provedeno v souladu s dosavadním průběhem pořizování MPP – plochy byly navrženy tak, aby nedošlo k zásahu do zájmů hájených dotčenými orgány. V posuzovaném případě dotčených pozemků

zejména z hlediska ochrany ZPF a z hlediska ochrany přírody a krajiny.

V prostoru mezi Letňany a Ďáblicemi podél stávající komunikace Cínovecká byl na základě Aktualizace ZÚR hl. m. Prahy vymezen koridor pro stavbu strategického národního významu – vysokorychlostní trať Praha – Drážďany. Tato stavba znamená zásadní koncepční vstup do prostorového řešení tohoto území včetně krajinných vazeb. Samospráva (hl. m. Praha) na tento zásadní vstup reagovala úkolem pro IPR Praha zpracovat podrobnější prověření, které zanalyzuje dopady a prozkoumá potenciální benefity, které by investice pro toto území mohla mít. Na základě tohoto zadání byla zpracována studie terminálu VRT Praha sever. Tato studie komplexně území zhodnotila a prokázala pozitivní dopady umístění dopravního terminálu Praha – Sever do území. Součástí toho byl i návrh doplnění rozvojových ploch na základě principů tzv. transit oriented development zejména na východ od tohoto terminálu.

Jedním z ústředních principů návrhu MPP pro opakované veřejné projednání bylo přehodnocení a případně návrh nového řešení prostupu krajinného rozhraní, které je žádoucí, aby oddělilo sídlo starých Ďáblic (lokalita 237 / Ďáblice) a oblast urbanizovaného území Letňany – Čakovice. Návrh MPP pro opakované veřejné projednání přitom reflektoval požadavky a úkoly na zamezení srůstání sídel formulované v jak republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, tak i v ZÚR hl. m. Prahy [bod a) podmínek pro KR11 – Krajina Zdibské tabule], ale i v principech Politiky architektury a stavební kultury ČR. S těmito dokumenty přitom musí být MPP v souladu, jak je blíže zhodnoceno v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP. Řešení provedení v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání bylo vyhodnoceno jako výrazně vhodnější, neboť vytváří spojitý prostup otevřené krajiny a přiřčením produkčních ploch podél ulice Cínovecká k lokalitě 085 / Terminál sever umožňuje, aby si sídlo starých Ďáblic zachovalo jednotný vesnický ráz. Tento ráz byl akcentován i ve studii terminálu VRT Praha sever.

Vymezení krajinného rozhraní na části pozemku parc. č. 1729/109 a pozemku parc. č. 19729/77 v k. ú. Ďáblice proto pořizovatel vyhodnotil jako účelné a vhodné pro vyhovění požadavku orgánu ochrany ZPF a zachování rozvojové lokality 085 / Terminál Sever v kostře, která byla navržena ve studii terminálu VRT Praha sever.

Pro zajištění spojitého prostupu otevřené krajiny tedy bylo nezbytné přehodnotit vymezení plochy občanské vybavenosti. Ta byla nově přiřčena a úžeji přimknuta k lokalitě 237 / Ďáblice, aby bylo umožněno kvalitní krajinné propojení. Pořizovatel přitom dbal na ochranu vlastnických práv a aktuální právní stav v území. Nově vymezovaná plocha otevřené krajiny byla kompenzována redukcí plochy LR (lesní porosty) v předcházejícím ÚP SÚ, na které byla

plocha občanské vybavenosti v MPP nově vymezena, a to vždy v rámci jedné parcely. Zvolený přístup tak není nepřiměřeným zásahem do vlastnických práv. Pořizovatel na základě toho vyhodnotil, že zvolené řešení je proporcionální a nediskriminační vůči vlastníkům dotčených pozemků.

Současně také není možné hovořit o libovůli či diskriminačním jednáním pořizovatele vůči podateli, resp. dotčeným vlastníkům pozemků parc. č. 1729/109 a 1729/77 v k. ú. Ďáblice, neboť snížení zastavitelnosti v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání oproti studii terminálu VRT Praha sever bylo provedeno na základě výše uvedených objektivních důvodů z důvodu zachování ochrany ZPF. Tento přístup nadto nebyl proveden toliko vůči předmětným pozemkům, ale i dalším okrajovým pozemkům navrhovaných zastavitelných ploch, jako např. v severní části pozemku parc. č. 1729/1 v k. ú. Ďáblice či západní části pozemku parc. č. 1729/318 v k. ú. Ďáblice. Pořizovatel současně připomíná, že studie terminálu VRT Praha sever není závazným podkladem pro pořízení MPP a v případě odchýlení se od návrhové části takové studie má pořizovatel povinnost tento postup zdůvodnit. Pořizovatel tak přitom postupoval (viz výše).

V rozsahu pozemku parc. č. 1729/77 k. ú. Ďáblice pořizovatel uvádí, že funkční plocha SV-C byla vymezena toliko jako územní rezerva, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. A to zejména vzhledem k výše uvedenému požadavku orgánu ochrany ZPF a redukci okrajových zastavitelných ploch nové rozvojové lokality 085 / Terminál Sever.

Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovi pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva.

Z hlediska případných nedokončených záměrů podatele či všech vlastníků dotčených pozemků pořizovatel odkazuje na článek 167 odst. 1 textové části MPP.

Ani ze studie terminálu VRT Praha sever neplyne požadavek na zastavění pozemků parc. č. 1729/109 a 1729/77 v k. ú. Ďáblice obytnou zástavbou za účelem realizace protihlukové bariéry pro

stávající zástavbu a rekreační plochu 413/928/9005. Protihlukové instalace skutečně nejsou tvořeny obytnou zástavbou, resp. zástavbou veřejné vybavenosti (MŠ/ZŠ), studie za tímto účelem navrhuje realizaci protihlukových valů. Pro stávající nízkopodlažní zástavbu městské části Praha – Ďáblice pak bude jako protihluková bariéra sloužit právě zeleň v krajinném rozhraní lokality 928 / Ďáblice – Třeboradice.

Studie terminálu VRT Praha sever navrhovala vedení tramvajové tratě alternativně. V rámci jejího zapracování do návrhu MPP pro opakované veřejné projednání bylo vyhodnoceno, že není vhodné vést tramvajovou trať krajinným rozhraním a po okraji zastavěného území MČ Praha – Ďáblice. Jako vhodnější urbanistické řešení bylo vyhodnoceno její vedení v rámci nové rozvojové zastavitelné lokality 085 / Terminál Sever. Touto trasou taktéž dojde k menšímu záboru ZPF, což byl požadavek dotčeného orgánu.

Pořizovatel tedy shrnuje, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality v podatelích odkazovaných rozhodnutích správních soudů naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů, v tomto případě zejména zájmu na ochraně ZPF. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře.

Pořizovatel opakuje, že MPP je ve své finální podobě zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19), a to i cíli a úkoly výslovně zmiňovanými podatelem, jak bylo zhodnoceno výše. Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku podatele na změnu funkčního využití pozemku parc. č. 1729/109 a 1729/77 v k. ú. Ďáblice by nad rámec všeho výše uvedeného znamenalo zvýšení míry využití území oproti stávajícímu právnímu stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní

úvahy pořizovatele za neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci (ohledně zachování poměrné části zastavitelnosti pozemku parc. č. 1729/109 v k. ú. Ďáblice viz výše).

Vymezení nové zastavitelné plochy, resp. její rozšíření nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle

názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně

doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit.

V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3029440

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 581

Podatel | **KOPECKÝ ROSTISLAV**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVV6R

Identifikátor podání Portálu Pražana | mucdrbf

Lokalita | 085, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | Věc: 1. námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy
v rámci veřejného projednání u části pozemku parc.č. 1729/77 v k.ú.
Ďáblice lokalita K Lomu týkající se způsobu využití pozemku v rámci
studie IPRu

Vyjádření

**Věc: 1. námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy
v rámci veřejného projednání u části pozemku parc.č. 1729/77
v k.ú. Ďáblice lokalita K Lomu týkající se způsobu využití
pozemku v rámci projednané studie IPRu**

Umístění námítky:

část plánu: Grafická část – výkresy

výkres: Z02 Hlavní výkres struktury

lokalizace: Pozemek parc. č. 1729/77 („**Dotčený pozemek**“)

Jako spoluvlastníci Dotčeného pozemku uplatňujeme v rámci
připomínkového řízení při veřejném projednání Metropolitního plánu
hlavního města Prahy (dále jen MP hl.m. Prahy) tuto zásadní námítku
týkající se způsobu využití části Dotčeného pozemku.

Vyjádření:

Plně v souladu s ostatními spoluvlastníky pozemku požadujeme, aby
návrh Metropolitního plánu byl upraven tak, aby ve vztahu
k Dotčenému pozemku byla respektována Vlastníkům předložená
Studie, tj. bude umožněna zastavitelná obytná funkce v rozšířené
podobě oproti navrhovanému stavu. Alternativně akceptujeme, aby
Dotčený pozemek, byl vymezen jako zastavitelná plocha se

způsobem využití obytným/smíšeným městským (bloková nebo modernistická struktura).

Obrázek č. 6: Návrh vymezení dle Studie

Spoluvlastníci Dotčeného pozemku požadují, aby pořizovatel návrhu MP hl. m. Prahy na základě uvedených závažných skutečností vyhověl jejich námitce, dodržel kontinuitu platného ÚP hl.m. Prahy a respektoval projednanou a schválenou Studii, jejímž zadavatelem byl Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy („IPR“), a v souladu s tím provedl odpovídající změnu zveřejněného návrhu MP hl. m. Prahy. Tato námitka je ze strany spoluvlastníků podávána ve snaze předejít podání žaloby o náhradu způsobené škody.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Územní plán vs. Metropolitní plán

Aktuální vymezení dle Územního plánu dlouhodobě vytvářelo legitimní očekávání Vlastníků, že Dotčený pozemek budou moci být využity pro realizaci určitého typu výstavby. Stávající pozemek parc.č. 1729/77 Vlastníků nacházející se podél ulice K Lomu byl od účinnosti Územního plánu v roce 1999 vymezen ve své části jako územní rezerva pro další výstavbu, která by s ohledem na historický a přirozený vývoj zástavby Ďáblic logicky navazovala.

Metropolitní plán však oproti dlouhodobým plánům neurčil k zástavě předmětné pozemky, ale překvapivě pozemky na severovýchod od dotčených pozemků, které byly dlouhodobě vymezeny jako nezbytná, resp. nepřekročitelná zeleň, bez stanovené územní rezervy. Stejně tak obdobné rozvojové pozemky z druhé strany ulice K Lomu jsou Metropolitním plánem nově určeny k zástavbě 8 RNP; jedná se tedy o značný nepoměr k tíži Vlastníků spočívající ve vymezení dlouhodobě shodně vymezených pozemků.

Návrh Metropolitního plánu však Dotčený pozemek významně překvalifikoval, čímž fakticky znemožnil jeho rozvojové využití a zásadně zhoršil postavení Vlastníků oproti stávajícímu Územnímu plánu. Tento krok není v souladu s koncepčními dokumenty města, neboť Vlastníkům předložená Studie, jejímž zadavatelem byl Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy („IPR“), počítala na Dotčeném pozemku s obytnou městskou strukturou v návaznosti na nové čtvrti, veřejná prostranství a parkové plochy.

Ostatně dlouhodobý předpoklad budoucího vytvoření zástavby podél hlavní komunikace, která by fungovala jako zvuková a vizuální bariéra vůči dopravě, je patrný z vymezení územní rezervy za účelem pro všeobecně smíšené území, tj. plochy umožňující v budoucnu kombinaci funkcí bydlení, obchodu, služeb a občanské vybavenosti. Při tvorbě Územního plánu tedy existovala potřeba zajistit, že zamýšlený záměr nebude ohrožen či znemožněn realizací jiného záměru, tj. obec v zájmu ochrany zamýšleného záměru omezila vlastnická práva k pozemku. Původní vymezení dle Územního plánu přitom korespondovalo se zpracovanou Studií, tj. podél hlavní komunikace měla být realizovaná výstavba.

Zamýšlenému cíli nemůže sloužit ani navrhované zastavění části pozemku parc. č. 1729/77, neboť s ohledem na plánované rozšíření dopravní komunikace a šířku této části pozemku, která se pohybuje mezi cca 12 m až 25 m, je faktická realizace navrženého využití prakticky vyloučena.

Nově navrhované vymezení dle Metropolitního plánu tedy zcela popírá původně nastavené vymezení, když v rozporu s dosud dostupnými podklady neumožňuje na předmětné části Dotčených pozemků předpokládanou výstavbu.

Rozpor s předloženou Studií

Vlastníci dlouhodobě sledují rozvojové záměry v oblasti severního okraje Prahy, zejména v lokalitě Ďáblice – Letňany – Čakovice, která je z pohledu urbanistického vývoje jedním z klíčových rozvojových území města. V návaznosti na platný Územní plán a na odborné podklady IPR Vlastníci počítali s budoucím využitím Pozemku pro účely městské smíšené zástavby – s převahou bydlení a občanské vybavenosti, doplněné o veřejné prostory a parkovou zeleň.

V této souvislosti byla Vlastníkům předložena Studie, která v daném území vymezovala novou obytnou městskou čtvrť pro přibližně 30 000 obyvatel, doplněnou o systém veřejných prostranství, parků, občanské vybavenosti, dopravní a technické infrastruktury. Jejím cílem byla postupná transformace území z volných ploch na kompaktní městskou strukturu, která navazuje na stávající obytnou zástavbu i novou stanici VRT a vytváří přirozený přechod mezi městským a krajinným prostředím.

Zásadní skutečností je, že Studie počítala se zástavbou i na Dotčeném pozemku, který je Studií zahrnut do ploch městské obytné struktury s odpovídajícími veřejnými prostory a zelení. **Dotčený pozemek měl v koncepci Studie tvořit logické pokračování navržené městské čtvrti směrem k dopravnímu uzlu a zároveň vytvářet ochranný pás mezi dopravní infrastrukturou a klidovým parkovým prostorem.**

Studie tedy v lokalitě vymezovala městskou čtvrť s obytnou zástavbou tvořící ochrannou hlukovou bariéru proti současné dálnici D8 a plánované trati VRT. Současně Studií navržená výšková i prostorová skladba budov měla zajišťovat přirozený přechod mezi zástavbou a zelení a ve svém důsledku chránit navrhované prostory parků za Dotčeným pozemkem.

Jinými slovy, území, které je v návrhu Metropolitního plánu ponecháno jako plocha zeleně, bylo podle Studie určeno k zástavbě obdobného charakteru, jaký je plánován v bezprostředně navazujících částech lokality.

Současný návrh Metropolitního plánu však tento princip zcela opomíjí – území, které mělo tvořit zastavěný odhlučňující pás, ponechává ve značném rozsahu nezastavitelné. Tímto opomenutím dochází k popření funkčního a akustického řešení celé lokality, které Studie vymezila právě s ohledem na urbanistickou logiku a životní prostředí obyvatel.

Obrázek č. 7: Výkres Studie s Dotčenými pozemky

Vlastníci tedy konstatují, že Metropolitní plán je v současném znění co do vymezení Dotčeného pozemku v rozporu se zpracovanou a Vlastníkům předloženou Studií, a to bez jakéhokoli odůvodnění ze strany města. Studie přitom vychází z širší dopravní a urbanistické koncepce související s plánovaným terminálem vysokorychlostní železnice (VRT) a s připravovaným rozšířením městské zástavby v oblasti Ďáblic a Letňan.

Proporčnost a rovné zacházení

Ze zveřejněného současného návrhu Metropolitního plánu je patrné, že Studie byla do Metropolitního plánu ve svém značeném rozsahu zapracována. Oproti Původnímu návrhu MP došlo v souladu se Studií k výrazným změnám na protilehlé straně dopravní komunikace, kde jsou MP nově vymezeny rozvojové plochy určené k obytnému způsobu využití (např. rozvojová plocha 414/085/5813), a to s až 8 nadzemními podlažními. Tyto plochy přitom mají obdobnou polohu, dopravní dostupnost i vztah k současné dálnici D8 a plánované VRT.

Zatímco v případě pozemků, které jsou v celém svém rozsahu součástí rozvojové plochy 414/085/5813 Metropolitní plán umožňuje, aby tyto sloužili k dlouhodobému rozvoji, Dotčený pozemky, které se nachází „přes ulici“ je i přes faktickou shodnost nově ve své značné části určen pro veřejnou zeleň. Tímto co do urbanistického hlediska

nelogickým rozdílem vzniká neodůvodněná nerovnost v přístupu k obdobným územím.

Vlastníci tedy konstatují, že Studie byla ve svém značném rozsahu do Metropolitního plánu zapracována, avšak právě s výjimkou Dotčeného pozemku. Nad rámec toho poznamenáváme, že oproti Studii Metropolitní plán, rovněž zcela nelogicky a nekonceptně, nezpracoval alternativní návrh zavedení tramvajové linky z Ládví do Letňan, která měla být dle Studie vedena ulicí K Lomu, a která by zajistila dostatečnou a kvalitní obsluhu Městské části Praha – Ďáblice. Oproti popsané variantě návrh Metropolitního plánu počítá s vedením přes MÚK, které však oproti Studií navrhovanému řešení nebude sloužit ve veřejném zájmu, neboť nezajistí obsluhu pro žádné obyvatele, ani plánovanou školu, ani plánované sportovní centrum.

Takový postup a vymezení je v rozporu se zásadou proporcionality a nediskriminace, neboť chybí racionální důvod, proč má být obytná zástavba fakticky přípustná jen na jedné straně komunikace, přestože Studie uvažovala s jejím rozvojem v celém území. Současné vymezení tak vytváří neodůvodněný rozdíl v přístupu k obdobným lokalitám, přestože jejich urbanistická a dopravní poloha je naprosto identická.

V této souvislosti dodávají, že mají za to, že vymezení rozvojové plochy 414/085/5813, jakož i dalších ploch lokality 085/Terminál Sever, která bezprostředně (stejně jako Dotčené pozemky) sousedí s dálnicí D8 a plánovanou VRT, je správné a vycházející ze zpracované Studie. Vlastníci však považují za správné a žádoucí ve prospěch celé lokality, aby Studie byla respektována i co do vymezení Dotčeného pozemku, neboť takovým vymezením dojde k vytváření ochranného pásu, ochranné hlukové bariéry proti stávající i plánované dopravní infrastruktuře a klidovým parkovým prostorem, tj. minimálně tak, aby plocha č. 414/085/5813 byla rozšířena co do celého rozsahu pozemku parc. č. 1729/77.

Urbanistické a funkční souvislosti

Záměr Vlastníků navazuje na širší rozvojové záměry severního okraje Prahy (Ďáblice–Letňany–Čakovice), kde má vzniknout nová obytná čtvrť s převahou bydlení, služeb a veřejné vybavenosti. Z hlediska urbanismu představuje navrhované vymezení Dotčených pozemků logické pokračování plánované obytné struktury směrem k dopravnímu uzlu VRT a zároveň přirozený přechod k parkovým plochám.

Zachování možnosti zastavění alespoň v ochranném pásu u D8 a VRT je zcela zásadní nejen z pohledu funkčního, ale i akustického a kompozičního — obytné objekty zde mohou plnit taktéž funkci hlukové bariéry, jak předpokládala Studie.

Absence Studií předpokládané zástavby naopak způsobí zvýšenou hlukovou i vibrační zátěž pro celou lokalitu, což ve svém důsledku bude mít za následek znemožnění využívání plánovaného parkového a rekreačního prostoru ve značné části lokality 928/Ďáblice-Třeboradice. Takový následek je nepřijatelný i s ohledem na stávající zástavbu, která je již nyní zatížena nadměrným hlukovým zatížením vyplývajícím z přiléhající dálnice. Vymezení ochranného prvku v podobě zástavby na Dotčeném pozemku ve Vlastníky a Studií navrhovaném rozsahu je tedy ve veřejném zájmu za účelem ochrany Ďáblic proti hlukové a vibrační zátěži a odclonění takové zátěže. Ostatně odclonění této zátěže bylo v rámci projednávání Původního návrhu MP namítáno též ze strany Městské části Praha – Ďáblice, která namítala, že je zcela opomíjena problematika ochrany území před nadměrným akustickým a emisním zatížením.

Zásah do vlastnického práva

Změna funkčního využití z ploch VV/SV-C na veřejnou zeleň představuje výrazný zásah do práv Vlastníků, který není přiměřený sledovanému cíli.

Návrh Metropolitního plánu v této části nekoordinuje veřejný a soukromý zájem a narušuje legitimní očekávání Vlastníků, že jejich pozemky budou i nadále využitelné pro rozvoj v souladu s platným Územním plánem a veřejně adresovanou koncepcí města v podobě Studie.

V souvislosti se zásahem do vlastnického práva a legitimního očekávání vlastníka si však dovoluujeme upozornit na následující relevantní judikaturu Nejvyššího správního soudu.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, č. j. **1 Ao 1/2005 – 98** cit: „*Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), **zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné***“

povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).“

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. července 2009, č. j. **1 Ao 1/2009 – 120** cit: „*Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“*

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 Stavebního zákona cit: „*(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. (2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem **dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.** Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“*

V tomto ohledu se domníváme, že Návrh metropolitního plánu je **s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 Stavebního zákona a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) Stavebního zákona v rozporu.**

S ohledem na výše uvedené máme za to, že návrh Metropolitního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů Vlastníků. Tímto závažným zásahem orgán územního plánování neplní svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území (§ 18 odst. 3 Stavebního zákona). Návrh metropolitního plánu znemožněním záměru porušuje svou povinnost sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje (§ 18 odst. 2 Stavebního zákona).

Závěr

Na podkladě všech výše uvedených argumentů a důvodů Vás žádáme o provedení navrhované úpravy návrhu Metropolitního plánu tak, že Dotčené pozemky budou vymezeny jako zastavitelná plocha a překvalifikovány na obytnou/smíšenou městskou strukturu v rozsahu odpovídajícím Studii.

Jsme přesvědčeni, že tento návrh představuje vhodnější nastavení rozvoje této lokality, jehož důsledkem budou zejména (i) vytvoření logického, hlukově vyváženého přechodu mezi významnou dopravní infrastrukturou, obytnou zástavbou a parkovou zelení; (ii) vznik obytné plochy, která bude ideálně dopravně dostupná; (iii) proporční a nediskriminační přístup k územím na obou stranách komunikace a zachování souladu MP s principy udržitelného rozvoje dle § 18 Stavebního zákona.

2.11.2025

Ing. Rostislav Kopecký Ing. Dagmar Kopecká

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Podatel totožnou argumentaci ve vztahu k rozporu MPP s ÚP SÚ, rozporu s urbanistickou studií Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.), proporčnosti a rovnému zacházení, urbanistickým a funkčním souvislostem a zásahu do vlastnického práva uplatnil v námitce ID 3027713 ve vztahu k pozemku parc. č. 1729/109 v k. ú. Ďáblice, kde poukazoval právě také na regulaci pozemku parc. č. 1729/77 v k. ú. Ďáblice. Pořizovatel tudíž odkazuje na vypořádání námítky ID 3027713.

Nad rámec uvedeného ve vypořádání námítky ID 3027713 pořizovatel doplňuje, že v tomto případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemek parc. č. 1729/77 v k. ú. Ďáblice, na kterém se nachází půda I. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém

byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí

návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku

a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3029451

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 581

Podatel | **KOPECKÝ ROSTISLAV**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVUOG

Identifikátor podání Portálu Pražana | mx8wmd3a

Lokalita | 967

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | Věc: námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy
v rámci veřejného projednání u pozemku parc.č. 1073/20 v Jinonice
lokalita Mezi rolemi týkající se způsobu využití pozemku

Vyjádření

**Věc: námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy v rámci
veřejného projednání u pozemku parc.č. 1073/20 v Jinonice
lokalita Mezi rolemi týkající se způsobu využití pozemku**

Umístění připomínky:

část plánu: Grafická část – výkresy

výkres: Z02 Hlavní výkres struktury

lokalizace: pozemek parc.č. 1073/20 k.ú. Jinonice („Dotčený
pozemek“)

Vyjádření:

Vlastníci Dotčeného pozemku uplatňují v rámci připomínkového řízení námítku, která zahrnuje změnu návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy u části pozemku parc. č. 1073/20 na zastavitelnou rozvojovou plochu s obytným využitím, tak jak je graficky znázorněno v příloze č. 1 této připomínky.

Vlastníci se s ohledem skutečnosti uvedené v odůvodnění této námítky dále domnívají, že pořizovatel návrhu MP hl.m. Prahy postupoval selektivně, neproporčně a nespravedlivě. V tomto kontextu se vlastníci dožadují rovného přístupu tj. toho, aby posuzování stejné věci, na stejném místě a ve stejnou dobu mělo alespoň podobný a z tohoto důvodu žádají pořizovatel návrhu MP

hl.m. Prahy, aby tento nesprávný postup v rámci námitkového řízení napravil a výše uvedené námitce vyhověl.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Hranice zastavitelného území probíhá podél severní velmi klikaté hranice Dotčeného pozemku a je tak, velmi nelogická. Tuto nelogičnost navíc podtrhuje fakt, že celá severní část Dotčeného pozemku je hluboce zaklíněna do stávající obytné zástavby. V případě vyhovění naší námitce by došlo k logickému a funkčnímu zarovnání hranice zastavitelného území.

Vlastníci Dotčeného pozemku dále upozorňují pořizovatele návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy na závažný diskriminační přístup, kdy v případě sousedních pozemků (východním směrem) parc.č. 1073/2 a 1073/23 bylo akceptováno zastavitelné území, které se výrazně zakusuje do významné zeleně Prokopského údolí a navíc jsou na těchto pozemcích i vzrostlé stromy. Vlastník pozemku tento diskriminační přístup nechápe, protože na jeho pozemku je z větší části pole a z menší části zemědělsky nevyužitelný úhor. Stejný diskriminační přístup se opakuje i v případě pozemku parc.č. 1037, který sousedí v západním směru a jehož převažující část nově tvoří zastavitelné obytné území. V kontextu těchto rozdílných přístupů při posuzování stejné věci, na stejném místě a ve stejnou dobu je zcela nepochopitelné proč alespoň část Dotčeného pozemku, která je zaklíněna mezi sousední zastavitelné obytné plochy nebyla do tohoto způsobu využití zahrnuta. Rozšíření zastavitelné plochy v severní části Dotčeného pozemku navíc žádným způsobem nezasahuje do stávající zeleně Prokopského údolí.

V Praze dne 28.11.2025

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že v rámci veřejného projednání nedošlo ke změně využití ploch.

I přes výše uvedené pořizovatel požadavek podatele na rozšíření zastavitelnosti plochy do severní části pozemku parc. č. 1073/20 v k. ú. Jinonice prověřil.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec dosud platného ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno v případě podatele jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele za neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Co se týče části podání namítající diskriminační přístup pořizovatele vůči vlastníkům okolních pozemků, pořizovatel k tomu uvádí následující. Pozemek parc. č. 1073/23 byl již v ÚP SÚ určen k (omezenému) zastavění jako SO 6 (plocha oddechu – naučné a poznávací aktivity). V návrhu MPP jsou pozemky parc. č. 1073/23 a část pozemku parc. č. 1073/2 v k. ú. Jinonice vymezeny jako součást rozvojové plochy 414/220/2745 se strukturou areálů vybavenosti se způsobem využití území rekreační. Stejně tak je daných pozemcích, resp. jejich částech vymezena plocha veřejné vybavenosti (rekreační vybavenost). Způsob vymezení pozemků v MPP tak odpovídá kontinuitě ÚP SÚ. Na pozemku parc. č. 1073/23 v k. ú. Jinonice byla již realizována záchranná stanice hl. m. Prahy

pro volně žijící živočichy. Současně není pravdou že na se části pozemku parc. č. 1073/2, který je v MPP zařazen do plochy 414/220/2745 nachází hustý porost vzrostlých stromů. Předmětná část pozemku je využívána jako kompostárna a lesní porost se nachází na té části pozemku, která do plochy 414/220/2745 zařazena nebyla. Způsob využití části pozemku parc. č. 1073/2 v k. ú. Jinonice nadto není v rozporu se zachováním vzrostlých jednotek stromů, které se na něm nacházejí.

Pozemek parc. č. 1073 v k. ú. Jinonice je sice v jeho severní části zařazen do zastavitelné lokality 220 / Staré Butovice, ale je na něm vymezen dílčí regulativ 123/220/3207 Park u Jinonického hřbitova – místní park, resp. nestavební rozvojová plocha 414/220/5075, jejímž cílovým využitím má být rekreační park. Tato regulace oapk odpovídá principu kontinuity s ÚP SÚ, ve kterém byla tato část pozemku parc. č. 1073 k. ú. Jinonice vymezena jako součást funkční plochy ZMK (městská a krajinná zeleň).

Žádný s podatelem odkazovaných pozemků pak není vymezen pro obytný způsob využití území.

Na základě výše uvedeného tedy pořizovatel shrnuje, že vůči podateli nepostupoval diskriminačně, nýbrž v souladu s kontinuitou ÚP SÚ, obdobně jako v případě odkazovaných pozemků.

Pořizovatel doplňuje, že na podatelem požadované zhodnocení části pozemku parc. č. 1073/20 v k. ú. Jinonice neexistuje právní nárok. Zároveň by tímto došlo právě k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ.

Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029546

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 581

Podatel | **KOPECKÝ ROSTISLAV**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVYVP

Identifikátor podání Portálu Pražana | ne6ntzra

Lokalita | 237, 085, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Název | Věc: 3. námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy
v rámci veřejného projednání u části pozemku parc.č. 1729/109 v k.ú.
Ďáblice lokalita K Lomu týkající se výškové regulace

Vyjádření

**Věc: 3. námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy
v rámci veřejného projednání u části pozemku parc.č. 1729/109
v k.ú. Ďáblice lokalita K Lomu týkající se výškové regulace**

Umístění námítky:

část plánu: Grafická část – výkresy

výkres: Z02 Hlavní výkres struktury + výkres výškové regulace

lokalizace: čtverce výškové regulace na pozemku parc.č. 1729/109
(„Dotčený pozemek“)

Jako vlastníci pozemku uplatňujeme v rámci připomínkového řízení
při veřejném projednání Metropolitního plánu hlavního města Prahy
(dále jen MP hl.m. Prahy) tuto zásadní námítku týkající se výškové
regulace pozemku parc. č. 1729/109 v k.ú. Ďáblice.

Vyjádření:

V předloženém návrhu MP hl.m. Prahy, je u části Dotčeného
pozemku s navrženou plochou občanská vybavenost, je uvedena
závazná výšková regulace v počtu 2 RNP. Stávající ÚP hl. m. Prahy
toto omezení nemá a v rámci ploch VV (veřejné vybavení) umožňuje
výškovou zástavbu bez omezení. Je zřejmé, že drastické omezení
výšky budoucí zástavby speciálně u ploch občanské vybavenosti
dříve VV, dramaticky snižuje jejich využitelnost i ekonomickou
návrstnost, čímž dochází k prokazatelnému poškození vlastníků

předmětného pozemku. Z tohoto důvodu, žádáme navrhovatele, aby omezení podlažnosti v návrhu MP hl. m. Prahy zrušil a pokud tak neučiní, budeme nuceni požadovat po hl. m. Praze finanční kompenzaci způsobené újmy.

Vlastníci dotčeného pozemku požadují, aby pořizovatel návrhu MP hl. m. Prahy na základě uvedených závažných skutečností vyhověl jejich námítce, dodržel kontinuitu platného ÚP hl.m. Prahy a provedl odpovídající změnu zveřejněného návrhu MP hl. m. Prahy. Tato námitka je ze strany vlastníků podávána ve snaze předejít podání žaloby o náhradu způsobené škody.

Odůvodnění

Odůvodnění:

V souladu s urbanistickými zásadami je dlouhodobý záměr v území propojit městskou část Letňany s městskou částí Ďáblicemi. Východní část tohoto propojení (sídliště Letňany) je charakteristická vysoko-podlažními objekty, když bytové domy v této lokalitě dosahují běžně dvanácti podlaží. Návrh Metropolitního plánu předpokládá v přiléhající části Letňan rovněž výstavbu vyšších objektů, když je pro přiléhající oblast navrhována podlažnost až 8 RNP s tím, že jsou stanoveny hladiny věží až na hodnotu 15. V západní části propojení (Ďáblice) je realizována nízkopodlažní zástavba vesnické struktury s 2-3 RNP.

Skutečností, že Metropolitní plán navrhuje na značné části Dotčených pozemcích parkové plochy, vzniká nepřirozené skokové snížení, které je v rozporu s architektonickými a urbanistickými zásadami, neboť výrazně narušuje výškovou hladinu okolní zástavby a krajiny.

Zvýšením výškové regulace na Dotčeném pozemku umožní postupný a přirozený přechod od dvanáctipodlažní zástavby sídliště Letňany k nízkopodlažní zástavbě vesnické struktury v Ďáblicích.

Vyšší podlažnost na Dotčeném pozemku, resp. lokalitě podél komunikace K Lomu zároveň poskytne větší využitelnost území a připraví lepší podmínky pro vznik čtvrti na principu "města krátkých vzdáleností", což jsou dlouhodobě deklarované cíle metropolitního plánu. Je totiž v zájmu nejen obyvatel, ale i samotného hl. města Prahy a jejího okolí, aby každý pozemek byl využíván co nejefektivněji a Praha nebyla příliš rozšiřována do šířky a délky. Nadměrná roztažnost města, co se plochy a délky týče, totiž zvyšuje nároky na dopravní dostupnost. V konečném důsledku tak dochází k nežádoucím účinkům v podobě zvýšeného smogu a nadměrné zátěže hromadné i automobilové dopravy.

Umožnění výstavby o vyšší podlažnosti zároveň umožní vytvořit postupný a přirozený přechod od navržené městské čtvrti směrem

k dopravnímu uzlu a zároveň vytvoří ochranný pás mezi dopravní infrastrukturou a klidovým parkovým prostorem.

Zásah do vlastnického práva

Stejně tak odkazujeme na naše argumenty a vyjádření k potenciálnímu zásahu do vlastnického práva Vlastníků uvedené v rámci námítky č. 1, když navrhovaná výšková regulace je rovněž způsobilá významně zasáhnout do vlastnického práva Vlastníků.

Vlastníci jsou přesvědčeni, že je zcela oprávněné požadovat, aby pořizovatel návrhu MP hl.m. Prahy postupoval proporčně, předvídatelně a v rámci možností spravedlivě. Tato závažná námitka je uplatněna z toho důvodu, že je prokazatelné, že pořizovatel v případě pozemků parc.č. 1729/109 a 1729/259 postupoval selektivně, neproporčně a nespravedlivě. Žádným racionálním způsobem nelze ospravedlnit takový postup, ve kterém je u komerčních ploch navržených k bydlení, které jsou ve stejné lokalitě (pozemky parc.č. 1729/548, 1729/549, 1729/550, 1729/263, 1729/264, 1734, 1735/ a 1735/2) je umožněno realizovat 6 – 8 podlaží a u celoměstsky významné plochy VV (veřejné vybavení) jsou navržena pouze dvě podlaží. Tento postup popírá veškeré urbanistické zásady, kdy ve všech městských aglomeracích nejen v Česku, ale i na celém světě je cíleně umožňována vysoko-podlažní zástavba, tak aby velice potřebné, ale ekonomicky problematicky návratné stavby mohly vůbec vzniknout. Školu, nemocnici, dům pro seniory nebo vysokoškolské koleje nikdo přičetný ve dvou nadzemních podlažích stavět nikdy nebude. Spoluvlastníci pozemku parc.č. 1729/109 jsou přesvědčeni o tom, že pořizovatel návrhu MP hl.m. Prahy v této lokalitě z věcně neobhájitelných důvodů významně upřednostnil privátní zájmy a super ekonomický zisk z umožněné mimořádně vysoké obytné zástavby a zcela nepochopitelně drasticky zredukoval možnost výstavby mimořádně potřebných veřejných staveb. V konečném důsledku pořizovatel nesmyslně nízkou podlažností způsobil i to, že takto omezená plocha občanské vybavenosti, prakticky nemůže sloužit svému účelu, resp. její využití je zásadním způsobem omezeno. Je jednoznačně prokazatelné, že tímto postupem pořizovatele MP hl.m. Prahy vzniká vlastníkům pozemku parc.č. 1729/109 rozsáhlá majetková škoda. Ve snaze předejít žalobě o náhradu způsobené škody, žádáme pořizovatele, aby své pochybení v rámci námitkového řízení napravil.

Závěr

Na podkladě všech výše uvedených argumentů a důvodů Vás žádáme o provedení navrhované úpravy návrhu Metropolitního plánu tak, že v lokalitě Dotčeného pozemku bude umožněna výstavba dle těchto námítek a v souladu s architektonickými a urbanistickými zásadami dojde k navýšení výškové regulace,

která umožní postupný a přirozený přechod od dvanáctipodlažní zástavby sídliště Letňany k nízkopodlažní zástavbě vesnické struktury v Ďáblicích. Vlastníci jsou přesvědčeni, že návrh představuje vhodnější nastavení rozvoje této lokality, jehož důsledkem budou zejména

a) plynulé propojení městské části Letňany a Ďáblice:

b) vznik ploch, která bude ideálně dopravně dostupná;

c) vytvoří ochranný pás mezi dopravní infrastrukturou a klidovým parkovým prostorem;

d) bude v souladu s architektonickými a urbanistickými zásadami.

V Praze dne 28.11.2025

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

MPP je upraven v návaznosti na železniční uzel Terminál Sever a celou související studii (urbanistická studie Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.). Návrh MPP se od této zpracovávané studie částečně v některých místech liší z důvodu hledání kompromisu mezi požadavky studie a mezi zájmem ochrany ZPF. Údajný dlouhodobý záměr propojení Letňan a Ďáblic není jasný. V ZÚR je jednoznačně uvedeno oddělení Městské krajiny Prahy (kam patří Letňany) a sídla v Přípraží vymezeného v místě Ďáblic. Navíc jsou odděleny i krajinným rozhraním. To je v MPP také vymezeno, aby byly právě Ďáblice jednoznačně odděleny od kompaktnější zástavby v Terminálu Sever a v Letňanech.

Co se týče údajného „dlouhodobého záměru“ propojení Letňan a Ďáblic pak pořizovatel odkazuje na Zásady územního rozvoje (ZÚR), z nichž plyne oddělení Městské krajiny Prahy a sídla v Přípraží v místě Ďáblic, a na krajinné rozhraní vymezené rovněž v Metropolitním plánu.

Pořizovatel prověřil možnost úpravy rozmezí podlažnosti, avšak uzavírá, že stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů, odpovídá měřítku dané části města a požadované navýšení by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Pořizovatel odkazuje na čl. 18 textové části návrhu Metropolitního plánu, který pojednává o výškové regulaci jako součásti urbanistické

koncepce – stabilizaci výškového uspořádání a zachování výškové různorodosti – a konstatuje, že výšková regulace v dané ploše není v rozporu s širším okolím.

Pořizovatel doplňuje, že pro transformační a rozvojové plochy platí možnost navýšení výšky dle pravidel pro dominanty podle čl. 103 textové části Metropolitního plánu – například podél tříd a náměstí, v nárožních polohách nebo pro budovy občanské vybavenosti.

Koncepce výškové regulace je komplexně popsána v kapitole 9 textové části odůvodnění Metropolitního plánu, zejména ve vztahu k čl. 97–100, a je v souladu se zadáním Metropolitního plánu.

Pořizovatel uzavírá, že vyhověním námítce by došlo ke zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu (nad rámec dosud platného ÚPSÚ), takové navýšení hodnoty pozemků není opodstatněné ani právně nárokovatelné a porušilo by princip kontinuity. V tomto případě je de facto zachován status quo, neboť regulativy jsou odvozeny od stávající platné územně plánovací dokumentace.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030123

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 581

Podatel | **KOPECKÝ ROSTISLAV**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVUZX

Identifikátor podání Portálu Pražana | qf9tthv6

Lokalita | 085, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Název | Věc: 2. námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy
v rámci veřejného projednání u části pozemku parc.č. 1729/77 v k.ú.
Ďáblice lokalita K Lomu způsob využití OP/SV-C

Vyjádření

**Věc: 2. námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy
v rámci veřejného projednání u části pozemku parc.č. 1729/77
v k.ú. Ďáblice lokalita K Lomu způsob využití OP/SV-C**

Umístění námítky:

část plánu: Grafická část – výkresy

výkres: Z02 Hlavní výkres struktury

lokalizace: Pozemek parc. č. 1729/77 (též jako „Dotčený pozemek“)

Vyjádření:

Jako vlastníci Dotčeného pozemku uplatňujeme v rámci připomínkového řízení při veřejném projednání Metropolitního plánu hlavního města Prahy (dále jen MP hl.m. Prahy) tuto zásadní námítku. V rámci této námítky požadujeme, aby pořizovatel návrhu MP hl.m. Prahy dodržel kontinuitu platného ÚP hl.m. Prahy. V platném ÚP hl.m. Prahy je na části našeho pozemku 1729/77 v jeho severo-východní části definována územní rezerva (budoucí zastavitelná plocha) OP/SV-C. Místo této, v budoucnu zastavitelné plochy, je v návrhu MP hl.m. Prahy uvedena nezastavitelná rekreační transformační plocha. Spoluvlastníci se domnívají, že v návrhu MP hl.m. Prahy měla být tato část plochy určena jako zastavitelná s využitím odpovídajícím dosavadnímu využití SV-C.

Je prokazatelné, že pořizovatel návrhu MP hl.m. Prahy v případě pozemku parc.č. 1729/77 ve srovnání s pozemky 1729/263, 1729/264, 1734, 1735/1, 1735/2 a 1729/318 postupoval selektivně, neproporčně a mimořádně nespravedlivě. Tyto skutečnosti jsou podrobně popsány a doloženy v odůvodnění této námítky.

Tímto postupem pořizovatele prokazatelně vzniká vlastníkům Dotčeného pozemku 1729/77 významná škoda. Spoluvlastníci pozemku požadují, aby pořizovatel návrhu MP hl. m. Prahy na základě uvedených závažných skutečností vyhověl jejich námitce, dodržel kontinuitu platného ÚP hl.m. Prahy, zdržel se selektivního, neproporčního a mimořádně nespravedlivého jednání popírajícího zásadu rovnosti a v souladu s tím, provedl odpovídající změnu zveřejněného návrhu MP hl. m. Prahy. Tato námitka je ze strany vlastníků podávána ve snaze předejít podání žaloby o náhradu způsobené škody.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Spoluvlastníci jsou přesvědčeni, že je zcela oprávněné požadovat, aby pořizovatel návrhu MP hl.m. Prahy postupoval proporčně, přiměřeně a v rámci možností spravedlivě. Tato závažná námitka je uplatněna z toho důvodu, že je prokazatelné, že pořizovatel v případě pozemku parc.č. 1729/77 ve srovnání s pozemky 1729/263, 1729/264, 1734, 1735/1, 1735/2 a 1729/318 postupoval selektivně, neproporčně a mimořádně nespravedlivě. Spoluvlastníci pozemku parc.č. 1729/109 jsou toho názoru, že postup pořizovatele, ve kterém je u sousedících pozemků ve stejném místě a se stejným stávajícím využitím (orná půda) stejná územní rezerva (budoucí zastavitelná plocha) OP/SV-C změněna na plně zastavitelnou obytnou plochu s mimořádně vysokou podlažností a spoluvlastníkům pozemku parc.č. 1729/109 je tatáž původní plocha změněna na nezastavitelnou rekreační transformační plochu nejen krajně nespravedlivý. Spoluvlastníci pozemku parc.č. 1729/77, se tak touto cestou dovolávají dodržení zásady rovnosti před zákonem v rámci platné legislativy a jsou přesvědčeni o tom, že ve zcela identické věci, ve stejném místě a ve zcela stejnou dobu je takto rozdílné posuzování protiprávní. Je prokazatelné, že tímto postupem pořizovatele MP hl.m. Prahy vzniká vlastníkům pozemku parc.č. 1729/77 rozsáhlá majetková škoda. Ve snaze předejít žalobě o náhradu způsobené škody, žádáme pořizovatele, aby své pochybení v rámci námitkového řízení napravil a postupoval stejně jako v případě přilehlých pozemků 1729/263, 1729/264, 1734, 1735/1, 1735/2 a 1729/318.

V Praze dne 28.11.2025

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Podatel totožnou argumentaci ve vztahu k rozporu MPP s ÚP SÚ, rozporu s urbanistickou studií Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.), proporčnosti a rovnému zacházení, urbanistickým a funkčním souvislostem a zásahu do vlastnického práva uplatnil v námitce ID 3027713 ve vztahu k pozemku parc. č. 1729/109 v k. ú. Ďáblice, kde poukazoval právě také na regulaci pozemku parc. č. 1729/77 v k. ú. Ďáblice. Pořizovatel tudíž odkazuje na vypořádání námítky ID 3027713.

Nad rámec uvedeného ve vypořádání námítky ID 3027713 pořizovatel doplňuje, že v tomto případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemek parc. č. 1729/77 v k. ú. Ďáblice, na kterém se nachází půda I. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného

projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny

příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ.

V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3030814

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 581

Podatel | **KOPECKÝ ROSTISLAV**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVYZ5

Identifikátor podání Portálu Pražana | tucpkru9

Lokalita | 237, 085, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 16

Název | Věc: 2. námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy
v rámci veřejného projednání u pozemku parc.č. 1729/109 v k.ú.Ďáblice lokalita K Lomu týkající se zajištění jeho přístupnosti
a využitelnosti (způsobu využití).

Vyjádření

**Věc: 2. námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy
v rámci veřejného projednání u pozemku parc.č. 1729/109 v k.ú.
Ďáblice lokalita K Lomu týkající se zajištění jeho přístupnosti
a využitelnosti (způsobu využití).**

Umístění námítky:

část plánu: Grafická část – výkresy

výkres: Z02 Hlavní výkres struktury

lokalizace: Pozemek parc. č. 1729/109 („Dotčený pozemek“)

Vyjádření:

Jako vlastníci Dotčeného pozemku uplatňujeme v rámci připomínkového řízení při veřejném projednání Metropolitního plánu hlavního města Prahy (dále jen MP hl.m. Prahy) tuto zásadní námítku týkající části pozemku parc. č. 1729/109 v k.ú. Ďáblice.

V rámci této námítky požadujeme dodržet umístění a lokalizaci ploch stavební - zastavitelné plochy VV (veřejné vybavení) dle platného ÚP hl.m. Prahy. Důvodem je skutečnost, že návrh Metropolitního plánu má takové uspořádání zastavitelné plochy občanské vybavenosti včetně nově přidané plochy v jižním směru, která většinu této plochy činí nevyužitelnou, a tudíž takřka bezcennou. V platném ÚP hl.m. Prahy je veškerá stavební - zastavitelná plocha VV (veřejné

vybavení) plně přístupná z veřejné komunikace K Lomu, a tím je i plně využitelná. To znamená, že je možné u celé této plochy bez problémů a v plném rozsahu zajistit její dopravní obslužnost a připojení na inženýrské sítě. Tyto zcela zásadní podmínky pořizovatel MP hl.m. Prahy ve svém návrhu nerespektoval, resp. zcela ignoroval, čímž vytvořil zastavitelnou plochu občanské vybavenosti bez jakéhokoliv přístupu a obslužnosti. Tento postu pořizovatele MP hl.m. Prahy velice závažným způsobem poškodil práva vlastníků Dotčeného pozemku.

Vlastníci Dotčeného pozemku požadují, aby pořizovatel návrhu MP hl. m. Prahy na základě uvedených závažných skutečností vyhověl jejich námitce, dodržel kontinuitu platného ÚP hl.m. Prahy, zajistil naplnění zákonného nároku spoluvlastníků na přístup a obslužnost celé zastavitelné plochy občanské vybavenosti a v souladu s tím, provedl odpovídající změnu zveřejněného návrhu MP hl. m. Prahy. Tato námitka je ze strany spoluvlastníků podávána ve snaze předejít podání žaloby o náhradu způsobené škody.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Vlastníci jsou přesvědčeni o tom, že jsou oprávněni požadovat, aby pořizovatel návrhu MP hl.m. Prahy zajistil naplnění zákonného nároku spoluvlastníků pozemku parc.č. 1729/109 k přístupu a obsluze celé nově navržené stavební - zastavitelné plochy pro občanskou vybavenost. Pořizovatel MP hl.m. Prahy a ve svém návrhu vytvořil takový stav, ve kterém je nově navržená zastavitelná plocha občanské vybavenosti po celé její východ – západ orientované šíři zcela a ve velké hloubce přerušena - rozdělena pozemkem parc.č. 1729/259, který je ve vlastnictví Vysoké školy uměleckoprůmyslové v Praze. Pořizovatel MP hl.m. Prahy tedy ve svém návrhu ignoroval skutečnost, že pozemek parc.č. 1729/259 je ve vlastnictví zcela jiného subjektu, se kterým nemají vlastníci pozemku parc.č. 1729/109 nic společného. Stejná situace je i pozemku parc.č. 1729/638, který sousedí západním směrem

Pořizovatel MP hl.m. Prahy, tedy vědomě nebo nevědomě navrhuje takový stav, ve kterém vlastníci pozemku parc.č. 1729/109, nemají absolutně žádný přístup k nově navržené stavební - zastavitelné ploše občanské vybavenosti, která je umístěna na jih od pozemku parc.č. 1729/259. Tímto postupem dochází k rozsáhlému poškození všech vlastníků Dotčeného pozemku, neboť z nově navržené stavební - zastavitelné plochy občanské vybavenosti, je ve skutečnosti přístupná a využitelná pouze její nepatrná část umístěná v severo-západním rohu pozemku parc.č. 1729/109. Ve snaze předejít žalobě o náhradu způsobené škody, žádáme pořizovatele

MP hl.m. Prahy, aby toto své pochybení v rámci námitkového řízení napravil.

V Praze dne 28.11.2025

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V rámci návrhu MPP pro opakované veřejné projednání byla zohledněna prověřovací urbanistická studie Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.; dále jen „studie terminálu VRT Praha sever“). Jak je však uvedeno v samotné studii, dotčené území (v ÚP SÚ nezastavěné území) je tvořeno tou nejkvalitnější zemědělskou půdou bonity I. S přihlédnutím rozsahu zásahu do ZPF I. třídy ochrany byla v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání vymezena pouze část zastavitelných ploch. Ostatně požadavek na zabránění záboru kvalitní zemědělské půdy zejména kolem dálnice D8 je vymezen v bodu a) podmínek pro zachování nebo dosažení cílové kvality KR11 – Krajiny Zdibské tabulce, do které spadá území MČ Praha – Ďáblice. Z těch důvodů byly oproti studii terminálu VRT Praha sever zredukovány zejména okrajové bloky zastavitelných ploch. Tím došlo k přiměřenému kompromisu mezi zájmem na vybudování nové čtvrti v návaznosti na plánovaný dopravní uzel prověřený předmětnou studií (a tedy i soukromému zájmu vlastníků dotčených pozemků), a mezi veřejným zájmem na ochraně ZPF (dohodnuto s dotčeným orgánem ochrany ZPF).

Na základě výše uvedeného je tudíž MPP je oproti tvrzení podatele v souladu s cíli územního plánování spočívajících v dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 stavebního zákona. MPP je tak i v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. K tomu blíže viz kapitola 5 textové části odůvodnění MPP.

Plocha občanské vybavenosti zasahující i na pozemek parc. č. 1729/109 v k. ú. Ďáblice je vymezena v částečné kontinuitě s předcházejícím ÚP SÚ (plocha VV – veřejná vybavenost). V návaznosti na studii terminálu VRT Praha sever však byla vymezena v částečně odlišné poloze tak, aby došlo k vzniku kompaktního zastavitelného území Ďáblic. Plochy jsou navrženy tak, aby nebyla narušena celková koncepce. Předmětná studie prověřila, že není účelné dodržet zelený pás mezi dotčenými plochami VV a OB-C jak byl stanoven v ÚP SÚ.

Vymezení ploch v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání (i v rozsahu pozemků parc. č. 1729/109 a 1729/77 v k. ú. Ďáblice) bylo provedeno v souladu s dosavadním průběhem pořizování MPP – plochy byly navrženy tak, aby nedošlo k zásahu do zájmů hájených dotčenými orgány. V posuzovaném případě dotčených pozemků zejména z hlediska ochrany ZPF a z hlediska ochrany přírody a krajiny.

V prostoru mezi Letňany a Ďáblicemi podél stávající komunikace Cínovecká byl na základě Aktualizace ZÚR hl. m. Prahy vymezen koridor pro stavbu strategického národního významu – vysokorychlostní trať Praha – Drážďany. Tato stavba znamená zásadní koncepční vstup do prostorového řešení tohoto území včetně krajinných vazeb. Samospráva (hl. m. Praha) na tento zásadní vstup reagovala úkolem pro IPR Praha zpracovat podrobnější prověření, které zanalyzuje dopady a prozkoumá potenciální benefity, které by investice pro toto území mohla mít. Na základě tohoto zadání byla zpracována studie terminálu VRT Praha sever. Tato studie komplexně území zhodnotila a prokázala pozitivní dopady umístění dopravního terminálu Praha – Sever do území. Součástí toho byl i návrh doplnění rozvojových ploch na základě principů tzv. transit oriented development zejména na východ od tohoto terminálu.

Jedním z ústředních principů návrhu MPP pro opakované veřejné projednání bylo přehodnocení a případně návrh nového řešení prostupu krajinného rozhraní, které je žádoucí, aby oddělilo sídlo starých Ďáblic (lokalita 237 / Ďáblice) a oblast urbanizovaného území Letňany – Čakovice. Návrh MPP pro opakované veřejné projednání přitom reflektoval požadavky a úkoly na zamezení srůstání sídel formulované v jak republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, tak i v ZÚR hl. m. Prahy [bod a) podmínek pro KR11 – Krajina Zdíbské tabule], ale i v principech Politiky architektury a stavební kultury ČR. S těmito dokumenty přitom musí být MPP v souladu, jak je blíže zhodnoceno v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP. Řešení provedení v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání bylo vyhodnoceno jako výrazně vhodnější, neboť vytváří spojitý prostup otevřené krajiny a přiřčením produkčních ploch podél ulice Cínovecká k lokalitě 085 / Terminál sever umožňuje, aby si sídlo starých Ďáblic zachovalo jednotný vesnický ráz. Tento ráz byl akcentován i ve studii terminálu VRT Praha sever.

Vymezení krajinného rozhraní na části pozemku parc. č. 1729/109 a pozemku parc. č. 1729/77 v k. ú. Ďáblice proto pořizovatel vyhodnotil jako účelné a vhodné pro vyhovění požadavku orgánu ochrany ZPF a zachování rozvojové lokality 085 / Terminál Sever v kostře, která byla navržena ve studii terminálu VRT Praha sever.

Pro zajištění spojitého prostupu otevřené krajiny tedy bylo nezbytné přehodnotit vymezení plochy občanské vybavenosti. Ta byla nově

přičleněna a úzeji přimknuta k lokalitě 237 / Ďáblice, aby bylo umožněno kvalitní krajinné propojení. Pořizovatel přitom dbal na ochranu vlastnických práv a aktuální právní stav v území. Nově vymezovaná plocha otevřené krajiny byla kompenzována redukcí plochy LR (lesní porosty) v předcházejícím ÚP SÚ, na které byla plocha občanské vybavenosti v MPP nově vymezena, a to vždy v rámci jedné parcely. Zvolený přístup tak není nepřiměřeným zásahem do vlastnických práv. Pořizovatel na základě toho vyhodnotil, že zvolené řešení je proporcionální a nediskriminační vůči vlastníkům dotčených pozemků.

Současně také není možné hovořit o libovůli či diskriminačním jednáním pořizovatele vůči podateli, resp. dotčeným vlastníkům pozemků parc. č. 1729/109 a 1729/77 v k. ú. Ďáblice, neboť snížení zastavitelnosti v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání oproti studii terminálu VRT Praha sever bylo provedeno na základě výše uvedených objektivních důvodů z důvodu zachování ochrany ZPF. Tento přístup nadto nebyl proveden toliko vůči předmětným pozemkům, ale i dalším okrajovým pozemkům navrhovaných zastavitelných ploch, jako např. v severní části pozemku parc. č. 1729/1 v k. ú. Ďáblice či západní části pozemku parc. č. 1729/318 v k. ú. Ďáblice. Pořizovatel současně připomíná, že studie terminálu VRT Praha sever není závazným podkladem pro pořízení MPP a v případě odchýlení se od návrhové části takové studie má pořizovatel povinnost tento postup zdůvodnit. Pořizovatel tak přitom postupoval (viz výše).

V rozsahu pozemku parc. č. 1729/77 k. ú. Ďáblice pořizovatel uvádí, že funkční plocha SV-C byla vymezena toliko jako územní rezerva, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. A to zejména vzhledem k výše uvedenému požadavku orgánu ochrany ZPF a redukcí okrajových zastavitelných ploch nové rozvojové lokality 085 / Terminál Sever.

Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovi pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva.

Z hlediska případných nedokončených záměrů podatele či všech vlastníků dotčených pozemků pořizovatel odkazuje na článek 167 odst. 1 textové části MPP.

Ani ze studie terminálu VRT Praha sever neplyne požadavek na zastavění pozemků parc. č. 1729/109 a 1729/77 v k. ú. Ďáblice obytnou zástavbou za účelem realizace protihlukové bariéry pro stávající zástavbu a rekreační plochu 413/928/9005. Protihlukové instalace skutečně nejsou tvořeny obytnou zástavbou, resp. zástavbou veřejné vybavenosti (MŠ/ZŠ), studie za tímto účelem navrhuje realizaci protihlukových valů. Pro stávající nízkopodlažní zástavbu městské části Praha – Ďáblice pak bude jako protihluková bariéra sloužit právě zeleň v krajinném rozhraní lokality 928 / Ďáblice – Třeboradice.

Studie terminálu VRT Praha sever navrhovala vedení tramvajové tratě alternativně. V rámci jejího zpracování do návrhu MPP pro opakované veřejné projednání bylo vyhodnoceno, že není vhodné vést tramvajovou trať krajinným rozhraním a po okraji zastavěného území MČ Praha – Ďáblice. Jako vhodnější urbanistické řešení bylo vyhodnoceno její vedení v rámci nové rozvojové zastavitelné lokality 085 / Terminál Sever. Touto trasou taktéž dojde k menšímu záboru ZPF, což byl požadavek dotčeného orgánu.

Pořizovatel tedy shrnuje, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality v podatelů odkazovaných rozhodnutích správních soudů naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů, v tomto případě zejména zájmu na ochraně ZPF. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře.

Pořizovatel opakuje, že MPP je ve své finální podobě zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19), a to i cíli a úkoly výslovně zmiňovanými podatelem, jak bylo zhodnoceno výše. Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku podatele na změnu funkčního využití pozemku parc. č. 1729/109 a 17/29/77 v k. ú. Ďáblice by nad rámec všeho výše uvedeného znamenalo zvýšení míry využití území oproti stávajícímu právnímu stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele za neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci (ohledně zachování poměrné části zastavitelnosti pozemku parc. č. 1729/109 v k. ú. Ďáblice viz výše).

Vymezení nové zastavitelné plochy, resp. její rozšíření nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázatí potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty

v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3030880

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 581

Podatel | **KOPECKÝ ROSTISLAV**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVYQE

Identifikátor podání Portálu Pražana | u94wq9i5

Lokalita | 237, 085, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 17

Název | Věc: 5b. námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy v rámci veřejného projednání u části pozemku parc.č. 1729/109 v k.ú. Ďáblice lokalita K Lomu týkající se způsobu využití pozemku v rámci celé lokality K Lomu v návaznosti na projednanou Studii IPRu.

Vyjádření

Věc: 5. námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy v rámci veřejného projednání u části pozemku parc.č. 1729/109 v k.ú. Ďáblice lokalita K Lomu týkající se způsobu využití pozemku v rámci celé lokality K Lomu v návaznosti na projednanou Studii IPRu.

Umístění námítky:

část plánu: Grafická část – výkresy

výkres: Z02 Hlavní výkres struktury

lokalizace: Pozemek parc. č. 1729/109 („**Dotčený pozemek**“)

Jako vlastníci Dotčeného pozemku uplatňujeme v rámci připomínkového řízení při veřejném projednání Metropolitního plánu hlavního města Prahy (dále jen MP hl.m. Prahy) tuto zásadní námítku týkající se způsobu využití části pozemku parc. č. 1729/109 v k.ú. Ďáblice.

Vyjádření:

Plně v souladu s ostatními spoluvlastníky pozemku požadujeme, aby návrh Metropolitního plánu byl upraven tak, aby ve vztahu k Dotčenému pozemku byla respektována Vlastníkům předložená Studie, tj. bude umožněna zastavitelná obytná funkce v rozšířené podobě oproti navrhovanému stavu.

Alternativně akceptujeme, aby Dotčený pozemek, byl vymezen jako zastavitelná plocha se způsobem využití obytným/smíšeným městským (bloková nebo modernistická struktura).

Obrázek: Návrh vymezení dle Studie

Odůvodnění

Odůvodnění:

Územní plán vs. Metropolitní plán

Aktuální vymezení dle Územního plánu dlouhodobě vytvářelo legitimní očekávání Vlastníků, že Dotčený pozemek budou moci být využity pro realizaci určitého typu výstavby. Stávající pozemek parc.č. 1729/109 Vlastníků nacházející se podél ulice K Lomu byly od účinnosti Územního plánu v roce 1999 vymezen ve své části jako územní rezerva pro další výstavbu, která by s ohledem na historický a přirozený vývoj zástavby Ďáblic logicky navazovala.

Metropolitní plán však oproti dlouhodobým plánům neurčil k zástavě předmětné pozemky, ale překvapivě pozemky na severovýchod od dotčených pozemků, které byly dlouhodobě vymezeny jako nezbytná, resp. nepřekročitelná zeleň, bez stanovené územní rezervy. Stejně tak obdobné rozvojové pozemky z druhé strany ulice K Lomu jsou Metropolitním plánem nově určeny k zástavbě 8 RNP; jedná se tedy o značný nepoměr k tíži Vlastníků spočívající ve vymezení dlouhodobě shodně vymezených pozemků.

Návrh Metropolitního plánu však Dotčené pozemky významně překvalifikoval, čímž fakticky znemožnil jejich rozvojové využití a zásadně zhoršil postavení Vlastníků oproti stávajícímu Územnímu plánu. Tento krok není v souladu s koncepčními dokumenty města, neboť Vlastníkům předložená Studie, jejímž zadavatelem byl Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy („IPR“), počítala na Dotčených pozemcích s obytnou městskou strukturou v návaznosti na nové čtvrti, veřejná prostranství a parkové plochy.

Ostatně dlouhodobý předpoklad budoucího vytvoření zástavby podél hlavní komunikace, která by fungovala jako zvuková a vizuální bariéra vůči dopravě, je patrný z vymezení územní rezervy za účelem pro všeobecně smíšené území, tj. plochy umožňující v budoucnu kombinaci funkcí bydlení, obchodu, služeb a občanské vybavenosti. Při tvorbě Územního plánu tedy existovala potřeba zajistit, že zamýšlený záměr nebude ohrožen či znemožněn realizací jiného záměru, tj. obec v zájmu ochrany zamýšleného záměru omezila

vlastnická práva k pozemku. Původní vymezení dle Územního plánu přitom korespondovalo se zpracovanou Studií, tj. podél hlavní komunikace měla být realizovaná výstavba.

Zamýšlenému cíli nemůže sloužit ani navrhované zastavění části pozemku parc. č. 1729/77, neboť s ohledem na plánované rozšíření dopravní komunikace a šířku této části pozemku, která se pohybuje mezi cca 12 m až 25 m, je faktická realizace navrženého využití prakticky vyloučena.

Nově navrhované vymezení dle Metropolitního plánu tedy zcela popírá původně nastavené vymezení, když v rozporu s dosud dostupnými podklady neumožňuje na předmětné části Dotčených pozemků předpokládanou výstavbu.

Rozpor s předloženou Studií

Vlastníci dlouhodobě sledují rozvojové záměry v oblasti severního okraje Prahy, zejména v lokalitě Ďáblice – Letňany – Čakovice, která je z pohledu urbanistického vývoje jedním z klíčových rozvojových území města. V návaznosti na platný Územní plán a na odborné podklady IPR Vlastníci počítali s budoucím využitím Pozemku pro účely městské smíšené zástavby – s převahou bydlení a občanské vybavenosti, doplněné o veřejné prostory a parkovou zeleň.

V této souvislosti byla Vlastníkům předložena Studie, která v daném území vymezovala novou obytnou městskou čtvrť pro přibližně 30 000 obyvatel, doplněnou o systém veřejných prostranství, parků, občanské vybavenosti, dopravní a technické infrastruktury. Jejím cílem byla postupná transformace území z volných ploch na kompaktní městskou strukturu, která navazuje na stávající obytnou zástavbu i novou stanici VRT a vytváří přirozený přechod mezi městským a krajinným prostředím.

Zásadní skutečností je, že Studie počítala se zástavbou i na Dotčeném pozemku, který je Studií zahrnut do ploch městské obytné struktury s odpovídajícími veřejnými prostory a zelení. **Dotčené pozemky měly v koncepci Studie tvořit logické pokračování navržené městské čtvrti směrem k dopravnímu uzlu a zároveň vytvářet ochranný pás mezi dopravní infrastrukturou a klidovým parkovým prostorem.**

Studie tedy v lokalitě vymezovala městskou čtvrť s obytnou zástavbou tvořící ochrannou hlukovou bariéru proti současné dálnici D8 a plánované trati VRT. Současně Studií navržená výšková i prostorová skladba budov měla zajišťovat přirozený přechod mezi zástavbou a zelení a ve svém důsledku chránit navrhované prostory parků za Dotčeným pozemkem.

Jinými slovy, území, které je v návrhu Metropolitního plánu ponecháno jako plocha zeleně, bylo podle Studie určeno k zástavbě obdobného charakteru, jaký je plánován v bezprostředně navazujících částech lokality.

Současný návrh Metropolitního plánu však tento princip zcela opomíjí – území, které mělo tvořit zastavěný odhlučňující pás, ponechává ve značném rozsahu nezastavitelné. Tímto opomenutím dochází k popření funkčního a akustického řešení celé lokality, které Studie vymezila právě s ohledem na urbanistickou logiku a životní prostředí obyvatel.

Obrázek: Výkres Studie s Dotčeným pozemkem

Vlastníci tedy konstatují, že Metropolitní plán je v současném znění co do vymezení Dotčeného pozemku v rozporu se zpracovanou a Vlastníkům předloženou Studií, a to bez jakéhokoli odůvodnění ze strany města. Studie přitom vychází z širší dopravní a urbanistické koncepce související s plánovaným terminálem vysokorychlostní železnice (VRT) a s připravovaným rozšířením městské zástavby v oblasti Ďáblic a Letňan.

Proporčnost a rovné zacházení

Ze zveřejněného současného návrhu Metropolitního plánu je patrné, že Studie byla do Metropolitního plánu ve svém značeném rozsahu zapracována. Oproti Původnímu návrhu MP došlo v souladu se Studií k výrazným změnám na protilehlé straně dopravní komunikace, kde jsou MP nově vymezeny rozvojové plochy určené k obytnému způsobu využití (např. rozvojová plocha 414/085/5813), a to s až 8 nadzemními podlažími. Tyto plochy přitom mají obdobnou polohu, dopravní dostupnost i vztah k současné dálnici D8 a plánované VRT.

Zatímco v případě pozemků, které jsou v celém svém rozsahu součástí rozvojové plochy 414/085/5813 Metropolitní plán umožňuje, aby tyto sloužili k dlouhodobému rozvoji, Dotčené pozemky, které se nacházejí „přes ulici“ jsou přes faktickou shodnost nově ve své značné části určeny pro veřejnou zeleň. Tímto co do urbanistického hlediska nelogickým rozdílem vzniká neodůvodněná nerovnost v přístupu k obdobným územím.

Vlastníci tedy konstatují, že Studie byla ve svém značném rozsahu do Metropolitního plánu zapracována, avšak právě s výjimkou Dotčeného pozemku. Nad rámec toho poznamenáváme, že oproti Studii Metropolitní plán, rovněž zcela nelogicky a nekonceptně, nezpracoval alternativní návrh zavedení tramvajové linky z Ládví do Letňan, která měla být dle Studie vedena ulicí K Lomu, a která by

zajistila dostatečnou a kvalitní obsluhu Městské části Praha – Ďáblice. Oproti popsané variantě návrh Metropolitního plánu počítá s vedením přes MÚK, které však oproti Studií navrhovanému řešení nebude sloužit ve veřejném zájmu, neboť nezajistí obsluhu pro žádné obyvatele, ani plánovanou školu, ani plánované sportovní centrum.

Takový postup a vymezení je v rozporu se zásadou proporcionality a nediskriminace, neboť chybí racionální důvod, proč má být obytná zástavba fakticky přípustná jen na jedné straně komunikace, přestože Studie uvažovala s jejím rozvojem v celém území. Současné vymezení tak vytváří neodůvodněný rozdíl v přístupu k obdobným lokalitám, přestože jejich urbanistická a dopravní poloha je naprosto identická.

V této souvislosti dodávají, že mají za to, že vymezení rozvojové plochy 414/085/5813, jakož i dalších ploch lokality 085/Terminál Sever, která bezprostředně (stejně jako Dotčené pozemky) sousedí s dálnicí D8 a plánovanou VRT, je správné a vycházející ze zpracované Studie. Vlastníci však považují za správné a žádoucí ve prospěch celé lokality, aby Studie byla respektována i co do vymezení Dotčeného pozemku, neboť takovým vymezením dojde k vytváření ochranného pásu, ochranné hlukové bariéry proti stávající i plánované dopravní infrastruktuře a klidovým parkovým prostorem, tj. minimálně tak, aby plocha č. 414/085/5813 byla rozšířena co do celého rozsahu pozemku parc. č. 1729/77.

Urbanistické a funkční souvislosti

Záměr Vlastníků navazuje na širší rozvojové záměry severního okraje Prahy (Ďáblice–Letňany–Čakovice), kde má vzniknout nová obytná čtvrť s převahou bydlení, služeb a veřejné vybavenosti. Z hlediska urbanismu představuje navrhované vymezení Dotčených pozemků logické pokračování plánované obytné struktury směrem k dopravnímu uzlu VRT a zároveň přirozený přechod k parkovým plochám.

Zachování možnosti zastavění alespoň v ochranném pásu u D8 a VRT je zcela zásadní nejen z pohledu funkčního, ale i akustického a kompozičního — obytné objekty zde mohou plnit taktéž funkci hlukové bariéry, jak předpokládala Studie.

Absence Studií předpokládané zástavby naopak způsobí zvýšenou hlukovou i vibrační zátěž pro celou lokalitu, což ve svém důsledku bude mít za následek znemožnění využívání plánovaného parkového a rekreačního prostoru ve značné části lokality 928/Ďáblice-Třeboradice. Takový následek je nepřijatelný i s ohledem na stávající zástavbu, která je již nyní zatížena nadměrným hlukovým zatížením vyplývajícím z přiléhající dálnice. Vymezení ochranného prvku v podobě zástavby na Dotčených pozemcích ve Vlastníky a Studií

navrhovaném rozsahu je tedy ve veřejném zájmu za účelem ochrany Ďáblic proti hlukové a vibrační zátěži a odclonění takové zátěže. Ostatně odclonění této zátěže bylo v rámci projednávání Původního návrhu MP namítáno též ze strany Městské části Praha – Ďáblice, která namítala, že je zcela opomíjena problematika ochrany území před nadměrným akustickým a emisním zatížením.

Zásah do vlastnického práva

Změna funkčního využití z ploch VV/SV-C na veřejnou zeleň představuje výrazný zásah do práv Vlastníků, který není přiměřený sledovanému cíli.

Návrh Metropolitního plánu v této části nekoordinuje veřejný a soukromý zájem a narušuje legitimní očekávání Vlastníků, že jejich pozemky budou i nadále využitelné pro rozvoj v souladu s platným Územním plánem a veřejně adresovanou koncepcí města v podobě Studie.

V souvislosti se zásahem do vlastnického práva a legitimního očekávání vlastníka si však dovoluujeme upozornit na následující relevantní judikaturu Nejvyššího správního soudu.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, č. j. **1 Ao 1/2005 – 98** cit: „*Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).*“

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. července 2009, č. j. **1 Ao 1/2009 – 120** cit: „*Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze*

způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 Stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající **ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území** a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. (2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem **dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území**. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“

V tomto ohledu se domníváme, že Návrh metropolitního plánu je **s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 Stavebního zákona a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) Stavebního zákona v rozporu.**

S ohledem na výše uvedené máme za to, že návrh Metropolitního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů Vlastníků. Tímto závažným zásahem orgán územního plánování neplní svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území (§ 18 odst. 3 Stavebního zákona). Návrh metropolitního plánu znemožněním záměru porušuje svou povinnost sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje (§ 18 odst. 2 Stavebního zákona).

Závěr

Na podkladě všech výše uvedených argumentů a důvodů Vás žádáme o provedení navrhované úpravy návrhu Metropolitního plánu tak, že Dotčené pozemky budou vymezeny jako zastavitelná plocha a překvalifikovány na obytnou/smíšenou městskou strukturu v rozsahu odpovídajícím Studii.

Jsme přesvědčeni, že tento návrh představuje vhodnější nastavení rozvoje této lokality, jehož důsledkem budou zejména (i) vytvoření logického, hlukově vyváženého přechodu mezi významnou dopravní infrastrukturou; obytnou zástavbou a parkovou zelení; (ii) vznik obytné plochy, která bude ideálně dopravně dostupná; (iii) proporční a nediskriminační přístup k územím na obou stranách komunikace a zachování souladu MP s principy udržitelného rozvoje dle § 18 Stavebního zákona.

V Praze dne 28.11.2025

Ing. Rostislav Kopecký Ing. Dagmar Kopecká

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V rámci návrhu MPP pro opakované veřejné projednání byla zohledněna prověřovací urbanistická studie Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.; dále jen „studie terminálu VRT Praha sever“). Jak je však uvedeno v samotné studii, dotčené území (v ÚP SÚ nezastavěné území) je tvořeno tou nejkvalitnější zemědělskou půdou bonity I. S přihlédnutím rozsahu zásahu do ZPF I. třídy ochrany byla v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání vymezena pouze část zastavitelných ploch. Ostatně požadavek na zabránění záboru kvalitní zemědělské půdy zejména kolem dálnice D8 je vymezen v bodu a) podmínek pro zachování nebo dosažení cílové kvality KR11 – Krajiny Zdíbské tabulce, do které spadá území MČ Praha – Ďáblice. Z těch důvodů byly oproti studii terminálu VRT Praha sever zredukovány zejména okrajové bloky zastavitelných ploch. Tím došlo k přiměřenému kompromisu mezi zájmem na vybudování nové čtvrti v návaznosti na plánovaný dopravní uzel prověřený předmětnou studií (a tedy i soukromému zájmu vlastníků dotčených pozemků), a mezi veřejným zájmem na ochraně ZPF (dohodnuto s dotčeným orgánem ochrany ZPF).

Na základě výše uvedeného je tudíž MPP je oproti tvrzení podatele v souladu s cíli územního plánování spočívajících v dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 stavebního zákona. MPP je tak i v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. K tomu blíže viz kapitola 5 textové části odůvodnění MPP.

Plocha občanské vybavenosti zasahující i na pozemek parc. č. 1729/109 v k. ú. Ďáblice je vymezena v částečné kontinuitě s předcházejícím ÚP SÚ (plocha VV – veřejná vybavenost). V návaznosti na studii terminálu VRT Praha sever však byla vymezena v částečně odlišné poloze tak, aby došlo k vzniku kompaktního zastavitelného území Ďáblic. Plochy jsou navrženy tak, aby nebyla narušena celková koncepce. Předmětná studie prověřila, že není účelné dodržet zelený pás mezi dotčenými plochami VV a OB-C jak byl stanoven v ÚP SÚ.

Vymezení ploch v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání (i v rozsahu pozemků parc. č. 1729/109 a 1729/77 v k. ú. Ďáblice) bylo

provedeno v souladu s dosavadním průběhem pořizování MPP – plochy byly navrženy tak, aby nedošlo k zásahu do zájmů hájených dotčenými orgány. V posuzovaném případě dotčených pozemků zejména z hlediska ochrany ZPF a z hlediska ochrany přírody a krajiny.

V prostoru mezi Letňany a Ďáblicemi podél stávající komunikace Cínovecká byl na základě Aktualizace ZÚR hl. m. Prahy vymezen koridor pro stavbu strategického národního významu – vysokorychlostní trať Praha – Drážďany. Tato stavba znamená zásadní koncepční vstup do prostorového řešení tohoto území včetně krajinných vazeb. Samospráva (hl. m. Praha) na tento zásadní vstup reagovala úkolem pro IPR Praha zpracovat podrobnější prověření, které zanalyzuje dopady a prozkoumá potenciální benefity, které by investice pro toto území mohla mít. Na základě tohoto zadání byla zpracována studie terminálu VRT Praha sever. Tato studie komplexně území zhodnotila a prokázala pozitivní dopady umístění dopravního terminálu Praha – Sever do území. Součástí toho byl i návrh doplnění rozvojových ploch na základě principů tzv. transit oriented development zejména na východ od tohoto terminálu.

Jedním z ústředních principů návrhu MPP pro opakované veřejné projednání bylo přehodnocení a případně návrh nového řešení prostupu krajinného rozhraní, které je žádoucí, aby oddělilo sídlo starých Ďáblic (lokalita 237 / Ďáblice) a oblast urbanizovaného území Letňany – Čakovice. Návrh MPP pro opakované veřejné projednání přitom reflektoval požadavky a úkoly na zamezení srůstání sídel formulované v jak republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, tak i v ZÚR hl. m. Prahy [bod a) podmínek pro KR11 – Krajina Zdíbské tabule], ale i v principech Politiky architektury a stavební kultury ČR. S těmito dokumenty přitom musí být MPP v souladu, jak je blíže zhodnoceno v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP. Řešení provedení v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání bylo vyhodnoceno jako výrazně vhodnější, neboť vytváří spojitý prostup otevřené krajiny a přičleněním produkčních ploch podél ulice Cínovecká k lokalitě 085 / Terminál sever umožňuje, aby si sídlo starých Ďáblic zachovalo jednotný vesnický ráz. Tento ráz byl akcentován i ve studii terminálu VRT Praha sever.

Vymezení krajinného rozhraní na části pozemku parc. č. 1729/109 a pozemku parc. č. 19729/77 v k. ú. Ďáblice proto pořizovatel vyhodnotil jako účelné a vhodné pro vyhovění požadavku orgánu ochrany ZPF a zachování rozvojové lokality 085 / Terminál Sever v kostře, která byla navržena ve studii terminálu VRT Praha sever.

Pro zajištění spojitého prostupu otevřené krajiny tedy bylo nezbytné přehodnotit vymezení plochy občanské vybavenosti. Ta byla nově přičleněna a úzeji přimknuta k lokalitě 237 / Ďáblice, aby bylo umožněno kvalitní krajinné propojení. Pořizovatel přitom dbal na

ochranu vlastnických práv a aktuální právní stav v území. Nově vymezovaná plocha otevřené krajiny byla kompenzována redukcí plochy LR (lesní porosty) v předcházejícím ÚP SÚ, na které byla plocha občanské vybavenosti v MPP nově vymezena, a to vždy v rámci jedné parcely. Zvolený přístup tak není nepřiměřeným zásahem do vlastnických práv. Pořizovatel na základě toho vyhodnotil, že zvolené řešení je proporcionální a nediskriminační vůči vlastníkům dotčených pozemků.

Současně také není možné hovořit o libovůli či diskriminačním jednáním pořizovatele vůči podateli, resp. dotčeným vlastníkům pozemků parc. č. 1729/109 a 1729/77 v k. ú. Ďáblice, neboť snížení zastavitelnosti v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání oproti studii terminálu VRT Praha sever bylo provedeno na základě výše uvedených objektivních důvodů z důvodu zachování ochrany ZPF. Tento přístup nadto nebyl proveden toliko vůči předmětným pozemkům, ale i dalším okrajovým pozemkům navrhovaných zastavitelných ploch, jako např. v severní části pozemku parc. č. 1729/1 v k. ú. Ďáblice či západní části pozemku parc. č. 1729/318 v k. ú. Ďáblice. Pořizovatel současně připomíná, že studie terminálu VRT Praha sever není závazným podkladem pro pořízení MPP a v případě odchýlení se od návrhové části takové studie má pořizovatel povinnost tento postup zdůvodnit. Pořizovatel tak přitom postupoval (viz výše).

V rozsahu pozemku parc. č. 1729/77 k. ú. Ďáblice pořizovatel uvádí, že funkční plocha SV-C byla vymezena toliko jako územní rezerva, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. A to zejména vzhledem k výše uvedenému požadavku orgánu ochrany ZPF a redukcí okrajových zastavitelných ploch nové rozvojové lokality 085 / Terminál Sever.

Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovi pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva.

Z hlediska případných nedokončených záměrů podatele či všech vlastníků dotčených pozemků pořizovatel odkazuje na článek 167 odst. 1 textové části MPP.

Ani ze studie terminálu VRT Praha sever neplyne požadavek na zastavění pozemků parc. č. 1729/109 a 1729/77 v k. ú. Ďáblice obytnou zástavbou za účelem realizace protihlukové bariéry pro stávající zástavbu a rekreační plochu 413/928/9005. Protihlukové instalace skutečně nejsou tvořeny obytnou zástavbou, resp. zástavbou veřejné vybavenosti (MŠ/ZŠ), studie za tímto účelem navrhuje realizaci protihlukových valů. Pro stávající nízkopodlažní zástavbu městské části Praha – Ďáblice pak bude jako protihluková bariéra sloužit právě zeleň v krajinném rozhraní lokality 928 / Ďáblice – Třeboradice.

Studie terminálu VRT Praha sever navrhovala vedení tramvajové tratě alternativně. V rámci jejího zapracování do návrhu MPP pro opakované veřejné projednání bylo vyhodnoceno, že není vhodné vést tramvajovou trať krajinným rozhraním a po okraji zastavěného území MČ Praha – Ďáblice. Jako vhodnější urbanistické řešení bylo vyhodnoceno její vedení v rámci nové rozvojové zastavitelné lokality 085 / Terminál Sever. Touto trasou taktéž dojde k menšímu záboru ZPF, což byl požadavek dotčeného orgánu.

Pořizovatel tedy shrnuje, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality v podatelí odkazovaných rozhodnutích správních soudů naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů, v tomto případě zejména zájmu na ochraně ZPF. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře.

Pořizovatel opakuje, že MPP je ve své finální podobě zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19), a to i cíli a úkoly výslovně zmiňovanými podatelem, jak bylo zhodnoceno výše. Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku podatele na změnu funkčního využití pozemku parc. č. 1729/109 a 1729/77 v k. ú. Ďáblice by nad rámec všeho výše uvedeného znamenalo zvýšení míry využití území oproti stávajícímu

právnímu stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele za neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci (ohledně zachování poměrné části zastavitelnosti pozemku parc. č. 1729/109 v k. ú. Ďáblice viz výše).

Vymezení nové zastavitelné plochy, resp. její rozšíření nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného

projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny

příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou

zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3031073

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 581

Podatel | **KOPECKÝ ROSTISLAV**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVULV

Identifikátor podání Portálu Pražana | v4xtzk85

Lokalita | 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 18

Název | Věc: námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy
v rámci veřejného projednání u u pozemku parc.č. 773 v k.ú.

Vokovice lokalita Divoká Šárka týkající se způsobu využití pozemku

Vyjádření**Věc: námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy v rámci
veřejného projednání u u pozemku parc.č. 773 v k.ú. Vokovice
lokalita Divoká Šárka týkající se způsobu využití pozemku**

Umístění připomínky:

část plánu: Grafická část – výkresy

výkres: Z02 Hlavní výkres struktury

lokalizace: pozemek parc.č. 773 v k.ú. Vokovice („Dotčený pozemek“)

Vyjádření:Jako vlastníci Dotčeného pozemku uplatňujeme v rámci veřejného
projednání MP hl.m. Prahy dvě zásadní námítky.

První, mimořádně závažná námítka se týká skutečnosti, že pořizovatel MP hl.m. Prahy ve svém návrhu zcela ignoroval kontinuitu platného ÚP hl.m. Prahy. Dle platného ÚP hl. Prahy ve kterém má zhruba polovina plochy Dotčeného pozemku způsob využití OB – čistě obytné území a zbývající plocha Dotčeného pozemku má funkční využití ZMK – městská krajinná zeleň s rekreačními aktivitami u které je přípustné využití pro nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky,

pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.

V rozporu s platným ÚM hl.m. Prahy pořizovatel ve svém návrhu MP hl.m. Prahy počítá na celé ploše Dotčeného pozemku s nezastavitelnou přírodní plochou. Nově navržená nezastavitelná přírodní plocha je tak nejen v rozporu s platným ÚP hl.m. Prahy, ale je též v rozporu se skutečným stavem, jakým je Dotčený pozemek dlouhodobě využíván.

Vlastníci touto cestou opakovaně upozorňují pořizovatele MP hl.m. Prahy na skutečnost, že Dotčený pozemek byl a je využíván plně v souladu s platným ÚP hl.m. Prahy.

Část plochy OB – čistě obytné území dle platného ÚP hl.m. Prahy je tak využívána s ohledem na existenci souboru čtyř obytných domů, které jsou umístěny podél celé severní hranice této plochy. Tato plocha je též využívána pro přístup, dopravní a technickou obslužnost, a jako technické a provozní zázemí existujících staveb. Jedná se o jeden funkční celek, který odděleně nemůže existovat. Na jiho-západní části plochy OB si dcera vlastníků plánovala zrekonstruovat historický dům pro své bydlení. Celý Dotčený pozemek spolu s navazující obytnou a hospodářskou zástavbou tvoří prokazatelný funkční celek, který na tomto místě existuje několik staletí. Jedná se o známou historickou usedlost Želivka. Vlastníci nedokáží pochopit, jak je možné, že pořizovatel MP hl.m. Prahy ve svém návrhu dokázal znegovat a ve svém důsledku i popřít existenci takto známé historické usedlosti. Tato usedlost sice přežila staletí, ale podle pořizovatele MP hl.m. Prahy právo na její existenci schválení jeho návrhu skončilo. Při konzultacích s pořizovatelem bylo vlastníků sděleno, že v současnosti je ze strany ochránců přírody silný tlak na likvidaci všech usedlostí v této lokalitě. Z předloženého návrhu je zřejmé, že pořizovatel tomuto jednostrannému tlaku podlehl. Vlastníci jsou přesvědčeni o tom, že zachování historické usedlosti Želivka, představuje je i zachování historického kulturního dědictví v této lokalitě, které je stejně důležité jako ochrana přírody.

Vlastníků Dotčeného pozemku, tak byla bez jakéhokoliv vysvětlení zrušena celá zastavitelná čistě obytná plocha OB a bez jakékoliv náhrady nahrazena nezastavitelnou přírodní plochou. Tímto postupem pořizovatele MP hl.m. Prahy byla vlastníkům Dotčeného pozemku způsobena škoda velkého rozsahu.

Svým dopadem mírnější, ale podobná situace je i u plochy, která má v platném ÚP hl.m. Prahy způsob využití ZMK. Tato plocha tvoří jednoznačný funkční celek se stávajícím souborem obytných domů, který existuje celá staletí a je znám jako historická zemědělskou usedlost Želivka. V tomto kontextu návrh pořizovatele MP hl.m. Prahy

změnit způsob využití ZMK na nezastavitelnou přírodní plochou, představuje další újmu způsobenou vlastníky Dotčeného pozemku.

Vlastníci Dotčeného pozemku požadují, aby pořizovatel návrhu MP hl. m. Prahy na základě uvedených závažných skutečností vyhověl jejich námitce, dodržel kontinuitu platného ÚP hl.m. Prahy a provedl odpovídající změnu zveřejněného návrhu MP hl. m. Prahy. Tato námitka je ze strany spoluvlastníků podávána ve snaze předejít podání žaloby o náhradu způsobené škody.

Obrázek: způsob využití dle platného ÚP hl. m. Prahy

Obrázek: nově navrhovaný způsob využití dle návrhu MP hl. m. Prahy

Druhá námitka je činěna nad rámec první mimořádně závažné námitky a týká se změny způsobu využití dosud nezastavitelné části Dotčeného pozemku na zastavitelnou rozvojovou plochu s obytným využitím, tak jak je graficky znázorněno v příloze této námitky (dále „Předmětná plocha“).

Vlastníci navrhuji pořizovateli návrhu MP hl.m. Prahy možnost vyřešit, výše uvedenou zásadní námitku, následujícím způsobem. Vlastníci se domnívají, že nedostatečně posoudil význam a důležitost již dříve podaných připomínek. Je prokazatelné, že vlastníky vymezená plocha v žádném případě nemůže sloužit navrhovanému způsobu využití obsaženému v návrhu MP hl.m. Prahy tedy jako nezastavitelná přírodní plocha. Jak je podrobně doloženo v odůvodnění této námitky, tak pořizovatel návrhu MP hl.m. Prahy vůbec nerespektoval a ve svém návrhu nikterak nezohlednil skutečný stav Předmětné plochy, tedy to, jakým způsobem je doposud využívána, ale především to, že se jedná o plochu trvale nepřirodní a jako jeden funkční celek slouží k bydlení, rekreaci a drobnému hospodaření (pěstování ovoce a zeleniny). Předmětná plocha je zaplácena a intenzivně pro doplňkové funkce spojené s bydlením. Právě s ohledem na tyto nezpochybnitelné skutečnosti vlastníci požadovali, aby způsob využití Předmětné plochy byl změněn na zastavitelnou rozvojovou plochu s obytným využitím. Vlastníci tímto potvrzují, že v případě vyhovění této druhé námitce je vyřešena výše uvedená první zásadní námitka.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Spoluvlastníci jsou přesvědčeni to tom, že pořizovatel MP hl.m. Prahy měl ve svém návrhu respektovat skutečný stav a dosavadní způsob využití Dotčeného pozemku. Pořizovatel, tak ve svém návrhu nezohlednil, resp. zcela ignoroval tyto závažné skutečnosti:

1) Jako vlastníci Dotčeného pozemku, se již od roku 2014 snažíme prosadit na celém pozemku parc.č. 773 zastavitelnou plochu s obytným využitím. V této souvislosti opakovaně upozorňujeme na skutečnost, že Dotčený pozemek je nedílnou součástí historického obytného a hospodářského areálu Želivka. Předmětný pozemek je již částečně zastavěn hospodářskými a obytnými objekty, komunikacemi a nádvořím. Zbývající nezastavěná část je intenzivně využívána jako technické zázemí hospodářského areálu a dále jako užitná a částečně okrasná zahrada. Tuto skutečnost navíc potvrzuje i stávající Územní plán, který západní polovinu předmětného pozemku určuje jako zastavitelnou obytnou plochu OB. Pozemek parc.č. 773, tak tvoří spolu se všemi severně navazujícími pozemky jeden funkční celek, kterým je historický dvůr Želivka. Existence tohoto dvoru sahá až do středověku. Návrh Metropolitního plánu, tak v případě pozemku parc.č. 773 s velkou mírou arogance ignoruje nejen současný stav, ale především prokazatelné historické souvislosti trávající od středověku až do dneška.

2) Dvůr Želivka, má z hlediska širších vztahů v lokalitě Divoká Šárka, nenahraditelnou funkci. Navazuje na další významnou usedlost Čertův mlýn a dotváří tak historickou síť dvorů obhospodařujících předmětné území. Dvůr Želivka založili již Premonstráti ze Strahova a název obdržel podle kláštera v Želivu. Původně byl dvůr mnohem rozlehlejší z důvodu provádění hospodářské (zejména lesnické) činnosti v této oblasti. Na celé ploše Dotčeného pozemku, lze stále nalézt zbytky původních hospodářských staveb a zařízení. Vzhledem k těmto velice závažným historickým faktům a souvislostem, žádám zpracovatele Metropolitního plánu, aby opravil návrh tak, aby odpovídal nejen současnému stavu ale zejména historické rozloze a též historickému významu dvora Želivka.

3) Vlastníci Dotčeného pozemku upozorňují pořizovatele Metropolitního plánu na skutečnost, že již na tomto pozemku připravují stavební záměry v souladu s platným územním plánem a v případě schválení návrhu Metropolitního plánu budou nuceni požadovat náhrady způsobené škody a náhradu za znehodnocení Dotčeného pozemku. V tomto případě se nejedná o veřejně prospěšné stavby.

4) Změna funkčního využití z ploch OB a PS na nezastavitelnou přírodní plochu představuje výrazný zásah do práv Vlastníků, který není přiměřený sledovanému cíli. Návrh Metropolitního plánu v této části nekoordinuje veřejný a soukromý zájem a narušuje legitimní očekávání Vlastníků, že jejich pozemky budou i nadále využitelné v souladu s platným Územním plánem hl.m. Prahy.

V souvislosti se zásahem do vlastnického práva a legitimního očekávání vlastníků si však dovoluujeme upozornit na následující relevantní judikaturu Nejvyššího správního soudu.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, č. j. **1 Ao 1/2005 – 98** cit: *„Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), **zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).**“*

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. července 2009, č. j. **1 Ao 1/2009 – 120** cit: *„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody **a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).**“*

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 Stavebního zákona cit: *„(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající **ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území** a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. (2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného*

*využití a prostorového uspořádání území s cílem **dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území**. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“*

V tomto ohledu se domníváme, že Návrh metropolitního plánu je **s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 Stavebního zákona a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) Stavebního zákona v rozporu.**

S ohledem na výše uvedené máme za to, že návrh Metropolitního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů Vlastníků. Tímto závažným zásahem orgán územního plánování neplní svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území (§ 18 odst. 3 Stavebního zákona). Návrh metropolitního plánu znemožněním záměru porušuje svou povinnost sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje (§ 18 odst. 2 Stavebního zákona).

Vzhledem ke skutečnostem uvedeným pod body 1),2),3) a 4) a ve snaze předejít žalobě o náhradu způsobené škody, žádáme pořizovatele, aby své pochybení v rámci námitkového řízení napravil a jedné z výše uvedeným námitek vyhověl.

V Praze dne 28.11.2025

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že v rámci veřejného projednání nedošlo ke změně využití ploch.

Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů, v případě lokality 965 / Šárka zejména ve vztahu k zachování přírodních a krajinných hodnot vyjádřených i v cílovém charakteru lokality v KLZ. Tyto hodnoty jsou akcentovány i v ZÚR hl. m. Prahy, v rámci kterých je lokalita 965 / Šárka součástí krajiny KR12 Krajina kaňonu Vltavy a Šáreckého potoka. Podmínkou pro zachování nebo dosažení cílové kvality této krajiny je mimo jiné požadavek na přizpůsobení intenzity i formy hospodářského využívání krajiny ochraně a rozvoji vysokých přírodních, krajinných a rekreačních hodnot předmětné krajiny a k rozvoji zástavby využívat především proluky. Dále je v ZÚR hl. m. Prahy pro předmětnou krajinu stanoven požadavek, aby stávající zástavba rekreačních chat a zahradních domků byla chráněna jako součást krajiny a jejího rázu před transformací na objekty bydlení.

V souladu s těmito požadavky pořizovatel v návrhu MPP vymezil i regulaci pozemku parc. č. 773 v k. ú. Vokovice. Předně pořizovatel upozorňuje na skutečnost, že MPP v místě realizovaných staveb usedlosti Želivka (a tedy v převážné části plochy OB podle ÚP SÚ) vymezuje tzv. samotou. Tou je dle čl. 91 odst. 1 textové části MPP rozlohou málo významná plocha zastavěného území v otevřené krajině, ve které se nachází zastavěný stavební pozemek. Nacházejí se v ní zpravidla budovy, ale samota svým charakterem tvoří součást otevřené krajiny. Analogicky jsou samoty jako plochy zastavěných stavebních pozemků vymezené i ve formálním rozvoji otevřené krajiny. Ustanovení čl. 91 odst. 1 a 2 textové části MPP dále stanovuje podmínky pro úpravu stávajících staveb a realizaci vedlejších staveb v rámci samot.

V jižní části pozemku parc. č. 773 v k. ú. Vokovice bylo upuštěno od zastavitelnosti pozemku podle ÚP SÚ (způsob využití OB) a část pozemku byla v návrhu MPP již pro veřejné projednání zařazena do plochy podrobnějšího strukturálního členění dle čl. 112 odst. 2 textové části MPP (louky a pastviny). Jedná se o plochy, na kterých se nachází zemědělsky obhospodařovaná půda dlouhodobě užívaná k pěstování travin nebo jiných bylinných pícnin nebo určená k trvalému spásání. Zařazeny jsou v SES [2].

Současně v lokalitě 965 / Šárka není pro předmětný pozemek vymezena cílová plocha podrobnějšího strukturálního členění, které má být dosaženo v důsledku vymezení lokality jako metropolitní park (čl. 109 textové části MPP). To znamená, že pozemek podatele může být využit jako jiná plocha podrobnějšího strukturálního členění v otevřené krajině (čl. 111 a 112 textové části MPP), pokud bude naplňovat cílový charakter lokality 965 / Šárka a bude v souladu s požadavky na zvyšování / snižování SES dle čl. 108 odst. 1 ve spojení s čl. 107 textové části MPP. Na předmětné části dotčeného pozemku je tudíž možné i nadále pěstovat plodiny a využívat jej jako zahradu (čl. 112 odst. 3 textové části MPP – plochy podrobnějšího strukturálního členění ovocný sad a zahrada jsou zařazeny do stejného stupně SES jako plochy louky a pastviny).

Pokud vlastníci pozemku parc. č. 773 v k. ú. Vokovice připravují realizovat na tomto pozemku výstavbu v souladu s ÚP SÚ, mohou tak v souladu s podmínkami čl. 167 textové části MPP učinit i po okamžiku nabytí účinnosti MPP.

Ve zbylé části pozemku parc. č. 773 v k. ú. Vokovice (jeho výhodní část) vymezoval ÚP SÚ plochu ZMK (zeleň městská krajinná). Hlavním využitím plochy bylo městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami. Přípustné bylo možné tyto plochy využívat jako krajinnou zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, případně se jednalo o záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky.

MPP v této části vymezuje plochu podrobnějšího strukturálního členění podle čl. 112 odst. 5 textové části MPP, tzv. jinou plochu přírod blízkou. Taková plocha je nelesní, zpravidla hospodářsky nevyužívaná plocha mající převážně přírodě blízkou druhovou skladbu vegetace. Zařazena je v SES [3].

Způsob využití ploch předmětných ploch se tudíž obdobný s tím, že se v obou případech jedná plochy, které nejsou primárně určeny k zastavění.

Pořizovatel nad rámec výše uvedeného doplňuje, že MPP i v případě nezastavitelných přírodních lokalit je možné umisťovat stavby, a to za

splnění podmínek uvedených v čl. 67, resp. také 111 textové části MPP (viz čl. 39 odst. 3 a čl. 61 odst. 5 textové části MPP).

Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP v rozsahu pozemku parc. č. 773 v k. ú. Vokovice přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli (posílení významných krajinných a přírodních hodnot lokality 965 / Šárka) a činěn pouze v nezbytně nutné míře (zastavitelnost dotčeného pozemku je omezena toliko tam, kde není realizována zástavba a tak, aby nedošlo k narušení funkčního využívání usedlosti Želivka).

Pořizovatel nijak nezpochybňuje historické hodnoty stávající usedlosti Želivka. K jejich zachování však není potřeba vymezení takové plochy k zastavění, jak ji vymezoval ÚP SÚ. Umožnění realizace dalších obytných budov by byla v rozporu s výše uvedenými požadavky ZÚR hl. m. Prahy i koncepce MPP (k tomu viz níže).

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování, jak odkazuje sám podatel, je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Při poměrování soukromých a veřejných zájmů v souladu s požadavky § 18 stavebního zákona ve vztahu k převzetí plochy OB z ÚP SÚ tudíž bylo vyhodnoceno, že zde není zájem samosprávy na rozšiřování zástavby, a naopak zde převažuje veřejný zájem na zachování, resp. dotvoření a dosažení přírodních a krajinných hodnot.

Vyhovění sekundárnímu požadavku podatele (rozšíření zastavitelné plochy i obytným využitím i do dalších části pozemku parc. č. 773 v k. ú. Vokovice) by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech.

Doplňujícímu požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět také z toho důvodu, že se v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“).

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře

správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP

zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby

vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033096

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 581

Podatel | **KOPECKÝ ROSTISLAV**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW8FM

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6h4rhefv

Lokalita | 237

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 19

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Vlastníci pozemku požadují, aby pořizovatel návrhu MP hl. m. Prahy na základě uvedených závažných skutečností vyhověl jejich námítce, dodržel kontinuitu platného ÚP hl.m. Prahy a opravil - navrátil u tří čtverců hodnotu výškové regulace z navrhovaných dvou RNP na původní čtyři RNP. V souladu s tímto žádáme, aby byla provedena odpovídající změna zveřejněného návrhu MP hl. m. Prahy.

Odůvodnění

V předloženém návrhu MP hl.m. Prahy je u části pozemku parc. č. 1729/70 s navrženou zastavitelnou obytnou plochou uvedena závazná výšková regulace v počtu 2 RNP. V rámci platného ÚP hl. m. Prahy v části plochy vymezené jako SV-C (smíšené obytné) je u tohoto pozemku přípustná 4 RNP. Je tedy zřejmé, že snížení přípustné podlažnosti o polovinu, dramaticky snižuje stavební a obchodní využitelnost předmětné plochy. Je prokazatelné, že tímto dramatickým a ničím neodůvodněným snížením výškové regulace, byla u této zastavitelné obytné plochy, ze strany pořizovatele ÚP hl. m. Prahy, porušena zásada kontinuity s platným ÚP hl.m. Prahy.

V návaznosti na platný ÚP hl. m. Prahy byla projednána a schválena studie „Družstevní bydlení Ďáblice“, která zahrnuje čtyři bytové domy o čtyřech nadzemních podlažích umístěných na stávající ploše SV-C dle platného ÚP hl. m. Prahy. Tato studie byla též schválena Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy viz. Příloha této námítky. Do tohoto projektu, již byly ze strany vlastníků investovány velké finanční prostředky a v současné době se nachází ve fázi projekční rozpracovanosti dokumentace ke stavebnímu povolení. Nemožnost realizovat tento projekt z důvodu snížené výškové regulace, by vlastníkům způsobila značnou škodu.

Vlastníci se domnívají, že pořizovatel návrhu ÚP hl.m. Prahy v případě výškové regulace Dotčeného pozemku ve srovnání s okolními pozemky, postupoval selektivně, neproporčně, netransparentně a velmi nespravedlivě. Tato tvrzení jsou podrobně popsána a doložena v odůvodnění této námítky

Tento postup pořizovatele ÚP hl.m. Prahy způsobuje vlastníkům pozemku parc.č. 1729/70 prokazatelnou škodu. Tato námítka je ze strany vlastníků podávána ve snaze předejít soudnímu sporu.

Obr. 1

Na pozemcích parc.č. 1729/70 a 1729/73 vlastníci těchto pozemků ve spolupráci s Bytový družstvem Praha, připravují od roku 2019 společný projekt nazvaný „Družstevní bydlení Ďáblice“. V rámci tohoto projektu byla Ing. Arch. Voltrem vypracována studie, která byla kladně projednána v radě Zastupitelstva městské části Praha – Ďáblice a v červnu 2022 byla projednána a schválena na Zastupitelstvu městské části Praha – Ďáblice. Jedná se studii „Družstevní bydlení Ďáblice“ se čtyřmi bytovými domy o čtyřech nadzemních podlažích umístěných na stávající ploše SV-C dle platného územního plánu. Tato studie byla dne 27.2.2024 schválena Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy viz. Příloha této námítky. Vlastníci Dotčeného pozemku pořizovatele MP hl.m. Prahy upozorňují, že Projekt ke stavebnímu povolení týkající se Družstevního bydlení Ďáblice je v pokročilé fázi rozpracovanosti a byly zde již vynaloženy velké finanční prostředky. Projekt ke stavebnímu povolení vypracovává projekční kancelář ENGINEERS CZ s.r.o.. Je zřejmé, že návrh MP hl.m. Prahy svou výškovou regulací Dotčeného pozemku resp. jejím výrazným snížením ve srovnání s platným ÚP hl. m. Prahy, znemožňuje vlastníkům realizovat dlouhodobě připravovaný projekt. Ve svém důsledku, tak vlastníkům vzniká škoda velkého rozsahu.

Vlastníci Dotčeného pozemku jsou přesvědčeni, že je zcela oprávněné požadovat, aby pořizovatel návrhu MP hl.m. Prahy postupoval proporčně a v rámci možností předvídatelně a spravedlivě. Tato námítka je uplatněna také z toho důvodu, že je prokazatelné, že pořizovatel v případě výškové regulace (2 RNP) u části pozemku parc.č. 1729/70 nedodržel kontinuitu platného ÚP hl.m. Prahy a navíc prokazatelně postupoval selektivně, neproporčně a nespravedlivě. Podle vlastníků nelze ospravedlnit takový postup, ve kterém je u sousedního pozemku parc.č. 1729/638 kontinuita ÚP hl.m. Prahy dodržena a u protilehlého pozemku ve stejném místě se zcela stejným funkčním využitím byla stávající výšková regulace snížena o polovinu na 2 NP. Selektivní, neproporční a zjevně nespravedlivý postup pořizovatele ÚP hl.m. Prahy potvrzuje i skutečnost, že ve stejné lokalitě a v blízkosti Dotčeného pozemku

pořizovatel MP hl. m. Prahy navrhl u pozemků parc.č. 1729/548, 1729/549, 1729/550, 1729/263, 1729/264, 1734, 1735/1 a 1735/2, výškovou regulaci v počtu osmi a šesti RNP. Je zcela logické, že se vlastníci Dotčeného pozemku cítí tímto selektivním, netransparentním a zjevně nespravedlivým postupem pořizovatele MP hl.m. Prahy poškozeni.

Vlastníci Dotčeného pozemku požadují, aby pořizovatel návrhu MP hl. m. Prahy na základě uvedených závažných skutečností vyhověl jejich námitce, dodržel kontinuitu platného ÚP hl.m. Prahy a provedl odpovídající změnu zveřejněného návrhu MP hl. m. Prahy. Tato námitka je ze strany vlastníků podávána ve snaze předejít případnému soudnímu sporu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly

1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byly korekce v daném místě (zejména úprava rozsahu zastavitelných rozvojových ploch, změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území), tj. nikoliv úprava výškové regulace v daném místě, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že na nedokončené záměry se vztahuje na článek 167 Textové části MPP: "Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona [117] nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy."

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033444

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 581

Podatel | **KOPECKÝ ROSTISLAV**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW8J2

Identifikátor podání Portálu Pražana | asvziwsc

Lokalita | 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 20

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Námítka č. 1:

První, mimořádně závažná námítka se týká skutečnosti, že pořizovatel MP hl.m. Prahy ve svém návrhu zcela ignoroval kontinuitu platného ÚP hl.m. Prahy. Dle platného ÚP hl. Prahy je má menší část Dotčeného pozemku způsob využití OB – čistě obytné území a významná část Dotčeného pozemku má způsob využití PS – tedy území pro výsadbu ovocných dřevin a vinné révy nebo užitkové a okrasné zahrady. V přímém rozporu s platným ÚM hl.m. Prahy pořizovatel ve svém návrhu MP hl.m. Prahy počítá na celé ploše Dotčeného pozemku s nezastavitelnou přírodní plochou. Nově navržená nezastavitelná přírodní plocha je tak nejen v rozporu s platným ÚP hl.m. Prahy, ale je též v rozporu se skutečným stavem, kdy značná část plochy Předmětného pozemku je trvale nezalesnitelná s ohledem na zábory trasy celoměstsky významných inženýrských sítí VTL (5) OC 300 a centrální radiokomunikační trasy včetně jejich ochranných pásem a dále je v přímém rozporu se stávajícím využitím pozemku.

Vlastníci touto cestou opakovaně upozorňují pořizovatele MP hl.m. Prahy na skutečnost, že Dotčený pozemek byl a je využíván plně v souladu s platným ÚP hl.m. Prahy.

Část plochy OB – čistě obytné území dle platného ÚP hl.m. Prahy je tak využívána s ohledem na existenci rodinného domu č.p. 47.

Vlastníků Dotčeného pozemku, tak byla zrušena zastavitelná čistě obytná plocha a bez jakékoliv náhrady nahrazena nezastavitelnou přírodní plochou. Tímto postupem pořizovatele MP hl.m. Prahy byla vlastníkům Dotčeného pozemku způsobena velká škoda.

Část plochy PS – tedy území pro výsadbu ovocných dřevin a vinné révy nebo užitkové a okrasné zahrady dle platného ÚP hl.m. Prahy je tak skutečně využívána. Vzhledem k tomu, že se jedná o ideální jihozápadní svah s optimálním mikroklimatem, tak je vlastníky

připravován záměr na realizaci rozsáhlé vinice doplněné o užitkové a okrasné zahrady. Dosavadní způsob využití Dotčeného pozemku, jakož i dlouhodobě připravovaný záměr vlastníků, pořizovatelem předložený návrh MP hl.m. Prahy, zcela znemožňuje. Pořizovatel, tak svým postupem způsobuje vlastníkům prokazatelnou další škodu velkého rozsahu.

Vlastníci Dotčeného pozemku požadují, aby pořizovatel návrhu MP hl. m. Prahy na základě uvedených závažných skutečností vyhověl jejich námitce, dodržel kontinuitu platného ÚP hl.m. Prahy a provedl odpovídající změnu zveřejněného návrhu MP hl. m. Prahy. Tato námitka je ze strany spoluvlastníků podávána ve snaze předejít podání žaloby o náhradu způsobené škody.

Námitka č.2:

Druhá námitka je činěna nad rámec první mimořádně závažné námitky a týká se změny způsobu využití dosud nezastavitelné části Dotčeného pozemku na zastavitelnou rozvojovou plochu s obytným využitím, tak jak je graficky znázorněno v příloze této námitky (dále „Předmětná plocha“). Vlastníci navrhuji pořizovateli návrhu MP hl.m. Prahy možnost vyřešit, výše uvedenou zásadní námitku, následujícím způsobem. Vlastníci se domnívají nedostatečně posoudil význam a důležitost již dříve podaných připomínek. Je prokazatelné, že vlastníky vymezená plocha v žádném případě nemůže sloužit navrhovanému způsobu využití obsaženému v návrhu MP hl.m. Prahy tedy jako nezastavitelná přírodní plocha. Jak je podrobně doloženo v odůvodnění této námitky, tak pořizovatel návrhu MP hl.m. Prahy vůbec nerespektoval a ve svém návrhu nikterak nezohlednil skutečný stav Předmětné plochy, tedy to, jakým způsobem je doposud využívána, ale především to, že se jedná o plochu trvale odlesněnou a trvale nezalesnitelnou, a to s ohledem na zábery trasy celoměstsky významných inženýrských sítí VTL (5) OC 300 a centrální radiokomunikační trasy včetně jejich ochranných pásem. Další skutečností je že na Předmětné ploše jsou již umístěny rekreační chaty a Předmětná plocha je zaplácena a intenzivně využívána k rekreaci a zahrádkaření. Právě s ohledem na tyto nezpochybnitelné skutečnosti vlastníci požadovali, aby způsob využití Předmětné plochy byl změněn na zastavitelnou rozvojovou plochu s obytným využitím. Vlastníci tímto potvrzují, že v případě vyhověním této druhé námitce je vyřešena výše uvedená první zásadní námitka.

Odůvodnění

Spoluvlastníci jsou přesvědčeni to tom, že pořizovatel MP hl.m. Prahy měl ve svém návrhu respektovat skutečný stav a dosavadní způsob

využití Dotčeného pozemku. Pořizovatel, tak ve svém návrhu nezohlednil, resp. zcela ignoroval tyto závažné skutečnosti:

- a) Část Dotčeného pozemku dle platného ÚP hl.m. Prahy plocha OB, je dlouhodobě využívána k bydlení. Stojí zde rodinný dům č.p. 47 spolu s obslužnými stavbami a zahradou. Tento způsob užívání předmětné plochy trvá již desítky let v návaznosti na řádně kolaudovaný a též desítky let užívaný obytný dům č.p. 47 spolu s menším hospodářstvím v ulici V Šáreckém údolí. Návrh Metropolitního plánu hl.m. Prahy, tak zcela ignoruje skutečnost, že Dotčený pozemek resp. jeho převážná část, není veřejně přístupnou plochou, ale oplocenou privátní plochou zahradou, která je v souladu s výše uvedeným takto desítky let užívána.
- b) Část Dotčeného pozemku dle platného ÚP hl.m. Prahy plocha PS, je dlouhodobě využívána k rekreaci a zahrádkaření. Na této ploše jsou umístěny chatky a přístřešky sloužící pro zahrádkáře.
- c) Dotčený pozemek je oplocen nejen po obvodu, ale i vnitřně rozparcelován na menší zahrady.
- d) Značná část dotčeného pozemku je dotčena existencí inženýrských sítí. Z tohoto důvodu je značná část plochy odlesněná a trvale nezalesnitelná, a to zejména s ohledem na trasu celoměstsky významného plynovodu – VTL (5) OC 300 a centrální radiokomunikační trasy včetně jejich ochranných pásem.

Zásah do vlastnického práva

Změna funkčního využití z ploch OB a PS na nezastavitelnou přírodní plochu představuje výrazný zásah do práv Vlastníků, který není přiměřený sledovanému cíli. Návrh Metropolitního plánu v této části nekoordinuje veřejný a soukromý zájem a narušuje legitimní očekávání Vlastníků, že jejich pozemky budou i nadále využitelné v souladu s platným Územním plánem hl.m. Prahy.

V souvislosti se zásahem do vlastnického práva a legitimního očekávání vlastníků si však dovoluujeme upozornit na následující relevantní judikaturu Nejvyššího správního soudu.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005 – 98 cit: „Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium

potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).“

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. července 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120 cit: „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 Stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. (2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“

V tomto ohledu se domníváme, že Návrh metropolitního plánu je s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 Stavebního zákona a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) Stavebního zákona v rozporu.

S ohledem na výše uvedené máme za to, že návrh Metropolitního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů Vlastníků. Tímto závažným zásahem orgán územního plánování neplní svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území (§ 18 odst. 3 Stavebního zákona). Návrh metropolitního plánu znemožněním záměru porušuje svou povinnost sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje (§ 18 odst. 2 Stavebního zákona).

Vlastníci se dále domnívají, že pořizovatel návrhu MP hl.m. Prahy postupoval selektivně, neproporčně a nespravedlivě. V tomto kontextu vlastníci upozorňují na skutečnost, že pro obdobnou jižní směr navazující obytnou zástavbu, byl nejen dodržen platný ÚP plán hl.m. Prahy, ale navíc rozšířena zastavitelná obytná plocha. V tomto kontextu lze postup pořizovatele hodnotit jako diskriminační, když identickou regulérní obytnou zástavbu v části uznává a respektuje a v druhé přímo navazující části zcela ignoruje.

Ve snaze předejít žalobě o náhradu způsobené škody, žádáme pořizovatele, aby své pochybení v rámci námitkového řízení napravil a výše uvedeným námitkám vyhověl.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP - nedošlo ke změně vymezení zastavitelných ploch, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel dále uvádí, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů, případě lokality 965 / Šárka zejména ve vztahu k zachování přírodních a krajinných hodnot vyjádřených i v cílovém charakteru lokality v KLZ. Tyto hodnoty jsou akcentovány i v ZÚR hl. m. Prahy, v rámci kterých je lokalita 965 / Šárka součástí krajiny KR12 Krajina kaňonu Vltavy a Šáreckého potoka. Podmínkou pro zachování nebo dosažení cílové kvality této krajiny je mimo jiné požadavek na přizpůsobení intenzity i formy hospodářského využívání krajiny ochraně a rozvoji vysokých přírodních, krajinných a rekreačních hodnot předmětné krajiny a k rozvoji zástavby využívat především proluky. Dále je v ZÚR hl. m. Prahy pro předmětnou krajinu stanoven požadavek, aby stávající zástavba rekreačních chat a zahradních domků byla chráněna jako součást krajiny a jejího rázu před transformací na objekty bydlení. V souladu s těmito požadavky pořizovatel v návrhu MPP vymezil i regulaci pozemku parc. č. 2076/1 v k. ú. Dejvice. Předně pořizovatel upozorňuje na skutečnost, že MPP v místě již realizované zástavby vymezuje tzv. samot. Tou je dle čl. 91 odst. 1 textové části MPP rozlohou málo významná plocha zastavěného území v otevřené krajině, ve které se nachází zastavěný stavební pozemek. Nacházejí se v ní zpravidla budovy, ale samota svým charakterem tvoří součást otevřené krajiny. Analogicky jsou samoty jako plochy zastavěných stavebních pozemků vymezené i ve formálním rozvoji otevřené krajiny. Ustanovení čl. 91 odst. 1 a 2 textové části MPP dále stanovuje podmínky pro úpravu stávajících staveb a realizaci vedlejších staveb v rámci samot.

Metropolitní plán tedy umožňuje v souladu s podmínkami v čl. 91 zastavit plochy samot, byť se jedná o enklávy v rámci otevřené krajiny, v případě lokality 965 / Šárka v rámci přírodní nezastavitelné plochy. Blíže viz odůvodnění čl. 91 v textové části odůvodnění MPP.

Vymezení samoty pak v zásadě kopíruje vymezení plochy OB dle ÚP SÚ, která se primárně rozkládala na pozemcích parc. č. 2076/2 a 2075 v k. ú. Dejvice, nikoliv na pozemku odkazovaném podatelem. Do pozemku parc. č. 2076/1 v k. ú. Dejvice zasahovala pouze okrajově.

Podatel dále opomíjí i skutečnost, že v rámci tzv. otevřené krajiny, kterou je i lokalita 965 / Šárka, vymezuje MPP podrobnější grafické regulátory, tzv. plochy podrobnějšího strukturálního členění (čl. 106 textové části MPP). V převážném rozsahu plochy PS (sady zahrady a vinice) vymezené na dotčeném pozemku v ÚP SÚ vymezuje MPP plochu podrobnějšího strukturálního členění „ovocný

sad a zahrady“ dle čl. 112 odst. 3 textové části MPP. Na těchto pozemcích se nachází zemědělsky obhospodařovaná půda užívaná k pěstování ovocných stromů, ovocných keřů, zeleniny, květin, jakož i okrasných či lesních dřevin, včetně travnatých ploch a souvisejících manipulačních prostorů. Tyto plochy jsou zařazeny v SES [2].

MPP plochu podrobnějšího strukturálního členění v podobě ovocný sad a zahrady vymezuje v těch částech pozemku parc. č. 2076/1 v k. ú. Dejvice, které jsou aktuálně nezalesněné a využívány jako zahrady. Tak jak poukazuje podatel v rámci svého podání. Regulací MPP tak nejsou ohroženy ani inženýrské sítě, na které poukazuje podatel.

Pokud vlastníci pozemku parc. č. 2076/1 v k. ú. Dejvice připravují realizovat na předmětném pozemku výstavbu v souladu s ÚP SÚ, mohou tak v souladu s podmínkami čl. 167 textové části MPP učinit i po okamžiku nabytí účinnosti MPP.

Pořizovatel nad rámec výše uvedeného doplňuje, že MPP i v případě nezastavitelných přírodních lokalit je možné umisťovat stavby, a to za splnění podmínek uvedených v čl. 67, resp. také 111 textové části MPP (viz čl. 39 odst. 3 a čl. 61 odst. 5 textové části MPP).

Z výše uvedených důvodů jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Nedochází tak ke škodě velkého rozsahu, jak tvrdí podatel, který toto své tvrzení ani nijak blíže nedokládá a neprokazuje. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli (posílení významných krajinných a přírodních hodnot lokality 965 / Šárka) a činěn pouze v nezbytně nutné míře (zastavitelnost dotčeného pozemku je omezena toliko tam, kde není realizována zástavba a tak, aby nedošlo k narušení funkčního využívání stávající zástavby).

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.“

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66).

Při poměrování soukromých a veřejných zájmů v souladu s požadavky § 18 stavebního zákona ve vztahu ke kompletnímu převzetí ploch OB a PS z ÚP SÚ tudíž bylo vyhodnoceno, že zde není zájem samosprávy na rozšiřování zástavby a rozšiřování využívání ploch pro zemědělské činnosti, a naopak zde převažuje veřejný zájem na zachování, resp. dotvoření a dosažení přírodních a krajinných hodnot.

Vyhovění sekundárnímu požadavku podatele (rozšíření zastavitelné plochy s obytným využitím i do dalších částí pozemku parc. č. 2076/1 v k. ú. Dejvice) by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na

potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území.

Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové

zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033860

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 581

Podatel | **KOPECKÝ ROSTISLAV**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW817

Identifikátor podání Portálu Pražana | i6utec8b

Lokalita | 085, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 21

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Vás žádáme o provedení navrhované úpravy návrhu Metropolitního plánu tak, že Dotčené pozemky (1729/77 k.ú. Ďáblice) budou vymezeny jako zastavitelná plocha a překvalifikovány na obytnou/smíšenou městskou strukturu v rozsahu odpovídajícím Studii.

Odůvodnění

Jako spoluvlastníci Dotčeného pozemku uplatňujeme v rámci připomínkového řízení při veřejném projednání Metropolitního plánu hlavního města Prahy (dále jen MP hl.m. Prahy) tuto zásadní námítku týkající se způsobu využití části Dotčeného pozemku.

Plně v souladu s ostatními spoluvlastníky pozemku požadujeme, aby návrh Metropolitního plánu byl upraven tak, aby ve vztahu k Dotčenému pozemku byla respektována Vlastníkům předložená Studie, tj. bude umožněna zastavitelná obytná funkce v rozšířené podobě oproti navrhovanému stavu. Alternativně akceptujeme, aby Dotčený pozemek, byl vymezen jako zastavitelná plocha se způsobem využití obytným/smíšeným městským (bloková nebo modernistická struktura).

OBR 1 nazvaný: Obrázek č. 6 Návrh vymezení dle Studie

Spoluvlastníci Dotčeného pozemku požadují, aby pořizovatel návrhu MP hl. m. Prahy na základě uvedených závažných skutečností vyhověl jejich námitce, dodržel kontinuitu platného ÚP hl.m. Prahy a respektoval projednanou a schválenou Studii, jejímž zadavatelem byl Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy („IPR“), a v souladu s tím provedl odpovídající změnu zveřejněného návrhu MP hl. m. Prahy.

Tato námitka je ze strany spoluvlastníků podávána ve snaze předejít podání žaloby o náhradu způsobené škody.

Územní plán vs. Metropolitní plán

Aktuální vymezení dle Územního plánu dlouhodobě vytvářelo legitimní očekávání Vlastníků, že Dotčený pozemek budou moci být využity pro realizaci určitého typu výstavby. Stávající pozemek parc.č. 1729/77 Vlastníků nacházející se podél ulice K Lomu byl od účinnosti Územního plánu v roce 1999 vymezen ve své části jako územní rezerva pro další výstavbu, která by s ohledem na historický a přirozený vývoj zástavby Ďáblic logicky navazovala.

Metropolitní plán však oproti dlouhodobým plánům neurčil k zástavě předmětné pozemky, ale překvapivě pozemky na severovýchod od dotčených pozemků, které byly dlouhodobě vymezeny jako nezbytná, resp. nepřekročitelná zeleň, bez stanovené územní rezervy. Stejně tak obdobné rozvojové pozemky z druhé strany ulice K Lomu jsou Metropolitním plánem nově určeny k zástavbě 8 RNP; jedná se tedy o značný nepoměr k tíži Vlastníků spočívající ve vymezení dlouhodobě shodně vymezených pozemků.

Návrh Metropolitního plánu však Dotčený pozemek významně překvalifikoval, čímž fakticky znemožnil jeho rozvojové využití a zásadně zhoršil postavení Vlastníků oproti stávajícímu Územnímu plánu. Tento krok není v souladu s koncepčními dokumenty města, neboť Vlastníkům předložená Studie, jejímž zadavatelem byl Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy („IPR“), počítala na Dotčeném pozemku s obytnou městskou strukturou v návaznosti na nové čtvrti, veřejná prostranství a parkové plochy.

Ostatně dlouhodobý předpoklad budoucího vytvoření zástavby podél hlavní komunikace, která by fungovala jako zvuková a vizuální bariéra vůči dopravě, je patrný z vymezení územní rezervy za účelem pro všeobecně smíšené území, tj. plochy umožňující v budoucnu kombinaci funkcí bydlení, obchodu, služeb a občanské vybavenosti. Při tvorbě Územního plánu tedy existovala potřeba zajistit, že zamýšlený záměr nebude ohrožen či znemožněn realizací jiného záměru, tj. obec v zájmu ochrany zamýšleného záměru omezila vlastnická práva k pozemku. Původní vymezení dle Územního plánu přitom korespondovalo se zpracovanou Studií, tj. podél hlavní komunikace měla být realizovaná výstavba.

Zamýšlenému cíli nemůže sloužit ani navrhované zastavění části pozemku parc. č. 1729/77, neboť s ohledem na plánované rozšíření dopravní komunikace a šířku této části pozemku, která se pohybuje mezi cca 12 m až 25 m, je faktická realizace navrženého využití prakticky vyloučena.

Nově navrhované vymezení dle Metropolitního plánu tedy zcela popírá původně nastavené vymezení, když v rozporu s dosud dostupnými podklady neumožňuje na předmětné části Dotčených pozemků předpokládanou výstavbu.

Rozpor s předloženou Studií

Vlastníci dlouhodobě sledují rozvojové záměry v oblasti severního okraje Prahy, zejména v lokalitě Ďáblice – Letňany – Čakovice, která je z pohledu urbanistického vývoje jedním z klíčových rozvojových území města. V návaznosti na platný Územní plán a na odborné podklady IPR Vlastníci počítali s budoucím využitím Pozemku pro účely městské smíšené zástavby – s převahou bydlení a občanské vybavenosti, doplněné o veřejné prostory a parkovou zeleň.

V této souvislosti byla Vlastníkům předložena Studie, která v daném území vymezovala novou obytnou městskou čtvrť pro přibližně 30 000 obyvatel, doplněnou o systém veřejných prostranství, parků, občanské vybavenosti, dopravní a technické infrastruktury. Jejím cílem byla postupná transformace území z volných ploch na kompaktní městskou strukturu, která navazuje na stávající obytnou zástavbu i novou stanici VRT a vytváří přirozený přechod mezi městským a krajinným prostředím.

Zásadní skutečností je, že Studie počítala se zástavbou i na Dotčeném pozemku, který je Studií zahrnut do ploch městské obytné struktury s odpovídajícími veřejnými prostory a zelení. Dotčený pozemek měl v koncepci Studie tvořit logické pokračování navržené městské čtvrti směrem k dopravnímu uzlu a zároveň vytvářet ochranný pás mezi dopravní infrastrukturou a klidovým parkovým prostorem.

Studie tedy v lokalitě vymezovala městskou čtvrť s obytnou zástavbou tvořící ochrannou hlukovou bariéru proti současné dálnici D8 a plánované trati VRT. Současně Studií navržená výšková i prostorová skladba budov měla zajišťovat přirozený přechod mezi zástavbou a zelení a ve svém důsledku chránit navrhované prostory parků za Dotčeným pozemkem.

Jinými slovy, území, které je v návrhu Metropolitního plánu ponecháno jako plocha zeleně, bylo podle Studie určeno k zástavbě obdobného charakteru, jaký je plánován v bezprostředně navazujících částech lokality.

Současný návrh Metropolitního plánu však tento princip zcela opomíjí – území, které mělo tvořit zastavěný odhlučňující pás, ponechává ve značném rozsahu nezastavitelné. Tímto opomenutím dochází k popření funkčního a akustického řešení celé lokality, které Studie

vymezila právě s ohledem na urbanistickou logiku a životní prostředí obyvatel.

OBR. 2 nazvaný: Obrázek č. 7 Výkres Studie s Dotčenými pozemky

Vlastníci tedy konstatují, že Metropolitní plán je v současném znění co do vymezení Dotčeného pozemku v rozporu se zpracovanou a Vlastníkům předloženou Studií, a to bez jakéhokoli odůvodnění ze strany města. Studie přitom vychází z širší dopravní a urbanistické koncepce související s plánovaným terminálem vysokorychlostní železnice (VRT) a s připravovaným rozšířením městské zástavby v oblasti Ďáblic a Letňan.

Proporčnost a rovné zacházení

Ze zveřejněného současného návrhu Metropolitního plánu je patrné, že Studie byla do Metropolitního plánu ve svém značeném rozsahu zapracována. Oproti Původnímu návrhu MP došlo v souladu se Studií k výrazným změnám na protilehlé straně dopravní komunikace, kde jsou MP nově vymezeny rozvojové plochy určené k obytnému způsobu využití (např. rozvojová plocha 414/085/5813), a to s až 8 nadzemními podlažími. Tyto plochy přitom mají obdobnou polohu, dopravní dostupnost i vztah k současné dálnici D8 a plánované VRT.

Zatímco v případě pozemků, které jsou v celém svém rozsahu součástí rozvojové plochy 414/085/5813 Metropolitní plán umožňuje, aby tyto sloužili k dlouhodobému rozvoji, Dotčený pozemky, které se nachází „přes ulici“ je i přes faktickou shodnost nově ve své značné části určen pro veřejnou zeleň. Tímto co do urbanistického hlediska nelogickým rozdílem vzniká neodůvodněná nerovnost v přístupu k obdobným územím.

Vlastníci tedy konstatují, že Studie byla ve svém značném rozsahu do Metropolitního plánu zapracována, avšak právě s výjimkou Dotčeného pozemku. Nad rámec toho poznamenáváme, že oproti Studii Metropolitní plán, rovněž zcela nelogicky a nekonceptně, nezpracoval alternativní návrh zavedení tramvajové linky z Ládví do Letňan, která měla být dle Studie vedena ulicí K Lomu, a která by zajistila dostatečnou a kvalitní obsluhu Městské části Praha – Ďáblice. Oproti popsané variantě návrh Metropolitního plánu počítá s vedením přes MÚK, které však oproti Studií navrhovanému řešení nebude sloužit ve veřejném zájmu, neboť nezajistí obsluhu pro žádné obyvatele, ani plánovanou školu, ani plánované sportovní centrum.

Takový postup a vymezení je v rozporu se zásadou proporcionality a nediskriminace, neboť chybí racionální důvod, proč má být obytná zástavba fakticky přípustná jen na jedné straně komunikace, přestože Studie uvažovala s jejím rozvojem v celém území. Současné vymezení tak vytváří neodůvodněný rozdíl v přístupu k obdobným

lokalitám, přestože jejich urbanistická a dopravní poloha je naprosto identická.

V této souvislosti dodávají, že mají za to, že vymezení rozvojové plochy 414/085/5813, jakož i dalších ploch lokality 085/Terminál Sever, která bezprostředně (stejně jako Dotčené pozemky) sousedí s dálnicí D8 a plánovanou VRT, je správné a vycházející ze zpracované Studie. Vlastníci však považují za správné a žádoucí ve prospěch celé lokality, aby Studie byla respektována i co do vymezení Dotčeného pozemku, neboť takovým vymezením dojde k vytváření ochranného pásu, ochranné hlukové bariéry proti stávající i plánované dopravní infrastruktuře a klidovým parkovým prostorem, tj. minimálně tak, aby plocha č. 414/085/5813 byla rozšířena co do celého rozsahu pozemku parc. č. 1729/77.

Urbanistické a funkční souvislosti

Záměr Vlastníků navazuje na širší rozvojové záměry severního okraje Prahy (Ďáblice–Letňany–Čakovice), kde má vzniknout nová obytná čtvrť s převahou bydlení, služeb a veřejné vybavenosti. Z hlediska urbanismu představuje navrhované vymezení Dotčených pozemků logické pokračování plánované obytné struktury směrem k dopravnímu uzlu VRT a zároveň přirozený přechod k parkovým plochám.

Zachování možnosti zastavění alespoň v ochranném pásu u D8 a VRT je zcela zásadní nejen z pohledu funkčního, ale i akustického a kompozičního — obytné objekty zde mohou plnit taktéž funkci hlukové bariéry, jak předpokládala Studie.

Absence Studií předpokládané zástavby naopak způsobí zvýšenou hlukovou i vibrační zátěž pro celou lokalitu, což ve svém důsledku bude mít za následek znemožnění využívání plánovaného parkového a rekreačního prostoru ve značné části lokality 928/Ďáblice-Třeboradice. Takový následek je nepřijatelný i s ohledem na stávající zástavbu, která je již nyní zatížena nadměrným hlukovým zatížením vyplývajícím z přiléhající dálnice. Vymezení ochranného prvku v podobě zástavby na Dotčeném pozemku ve Vlastníky a Studií navrhovaném rozsahu je tedy ve veřejném zájmu za účelem ochrany Ďáblic proti hlukové a vibrační zátěži a odclonění takové zátěže. Ostatně odclonění této zátěže bylo v rámci projednávání Původního návrhu MP namítáno též ze strany Městské části Praha – Ďáblice, která namítala, že je zcela opomíjena problematika ochrany území před nadměrným akustickým a emisním zatížením.

Zásah do vlastnického práva

Změna funkčního využití z ploch VV/SV-C na veřejnou zeleň představuje výrazný zásah do práv Vlastníků, který není přiměřený sledovanému cíli.

Návrh Metropolitního plánu v této části nekoordinuje veřejný a soukromý zájem a narušuje legitimní očekávání Vlastníků, že jejich pozemky budou i nadále využitelné pro rozvoj v souladu s platným Územním plánem a veřejně adresovanou koncepcí města v podobě Studie.

V souvislosti se zásahem do vlastnického práva a legitimního očekávání vlastníka si však dovoluujeme upozornit na následující relevantní judikaturu Nejvyššího správního soudu.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005 – 98 cit: „Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).“

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. července 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120 cit: „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 Stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby

současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. (2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“

V tomto ohledu se domníváme, že Návrh metropolitního plánu je s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 Stavebního zákona a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) Stavebního zákona v rozporu.

S ohledem na výše uvedené máme za to, že návrh Metropolitního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů Vlastníků. Tímto závažným zásahem orgán územního plánování neplní svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území (§ 18 odst. 3 Stavebního zákona). Návrh metropolitního plánu znemožněním záměru porušuje svou povinnost sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje (§ 18 odst. 2 Stavebního zákona).

Jsme přesvědčeni, že tento návrh představuje vhodnější nastavení rozvoje této lokality, jehož důsledkem budou zejména (i) vytvoření logického, hlukově vyváženého přechodu mezi významnou dopravní infrastrukturou, obytnou zástavbou a parkovou zelení; (ii) vznik obytné plochy, která bude ideálně dopravně dostupná; (iii) proporční a nediskriminační přístup k územím na obou stranách komunikace a zachování souladu MP s principy udržitelného rozvoje dle § 18 Stavebního zákona.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Podatel totožnou argumentaci ve vztahu k rozporu MPP s ÚP SÚ, rozporu s urbanistickou studií Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.), doporučení a rovnému zacházení, urbanistickým a funkčním souvislostem a zásahu do vlastnického práva uplatnil v námítce ID 3027713 ve vztahu k pozemku parc. č. 1729/109 v k. ú. Ďáblice, kde poukazoval právě také na regulaci pozemku parc. č. 1729/77 v k. ú. Ďáblice. Pořizovatel tudíž odkazuje na vypořádání námítky ID 3027713.

Nad rámec uvedeného ve vypořádání námítky ID 3027713 pořizovatel doplňuje, že v tomto případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemek parc. č. 1729/77 v k. ú.

Ďáblice, na kterém se nachází půda I. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se

zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a §

19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3033913

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 581

Podatel | **KOPECKÝ ROSTISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW8RY

Identifikátor podání Portálu Pražana | jgjjgge3

Lokalita | 966, 925

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 22

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Jako vlastníci Dotčeného pozemku (parc.č. 707/8 a 707/9 v k.ú. Přední Kopanina) uplatňujeme v rámci veřejného projednání MP hl.m. Prahy dvě zásadní námítky.

První, mimořádně závažná námítka se týká skutečnosti, že pořizovatel MP hl.m. Prahy, ve svém návrhu zcela ignoroval kontinuitu platného ÚP hl.m. Prahy. Dle platného ÚP hl. Prahy je na Dotčených pozemcích způsob využití OP – orná půda a pěstování zeleniny. V rozporu s platným ÚM hl.m. Prahy pořizovatel ve svém návrhu MP hl.m. Prahy počítá na celé ploše Dotčených pozemků s nezastavitelnou přírodní plochou, resp. o Dotčené pozemky rozšířil nezastavitelné, stabilizované, přírodní lokality Údolí Kopaninského potoka se strukturou krajiny výrazných údolí. Nově navržená nezastavitelná přírodní plocha je tak nejen v rozporu s platným ÚP hl.m. Prahy, ale je též v rozporu se skutečným stavem, kdy celá plocha Dotčených pozemků je dlouhodobě zemědělsky-produkčně využívána. Považujeme za velmi důležité pořizovatele MP hl.m. Prahy upozornit na skutečnost, že vlastník je soukromým zemědělcem, tedy osobou, která je na zemědělské výrobě též existenčně závislá. Tento krok pořizovatele ve svém důsledku trvale zbavuje vlastníka základního výrobního prostředku, čímž mu působí trvalou újmu. I v případě, že by vlastní v zemědělství nepodnikal, tak ztráta možnosti Dotčené pozemky k zemědělským účelům propachtovat, rovněž představuje trvalou újmu ba straně vlastníků.

Celá plocha Dotčených pozemků má vysokou bonitu a svým složením je velmi vhodná i pro pěstování zeleniny. Vzhledem k tomu a velmi dobré poleze a dopravní přístupnosti je vlastníky připravován záměr na realizaci moderního a ekonomicky velice zajímavého samosběru zeleniny a částečně i jahod. Dosavadní způsob využití Dotčených pozemků, jakož i dlouhodobě připravovaný záměr

vlastníků, je předloženým návrhem MP hl.m. Prahy, zcela znemožněn. Pořizovatel, tak svým postupem způsobuje vlastníkům prokazatelnou škodu velkého rozsahu.

Vlastníci Dotčeného pozemku požadují, aby pořizovatel návrhu MP hl. m. Prahy na základě uvedených závažných skutečností vyhověl jejich námitce, dodržel kontinuitu platného ÚP hl.m. Prahy a provedl odpovídající změnu zveřejněného návrhu MP hl. m. Prahy. Tato námitka je ze strany spoluvlastníků podávána ve snaze předejít podání žaloby o náhradu způsobené škody velkého rozsahu.

Druhá námitka je činěna nad rámec první mimořádně závažné námitky a týká se pro vlastníky přijatelné alternativní změny způsobu využití Dotčených pozemků na zastavitelnou rozvojovou plochu s produkčním využitím, tak jak je graficky znázorněno v příloze č. 1 této námitky. Vlastníci tímto potvrzují, že v případě vyhověním této druhé námitce, by byla vyřešena výše uvedená první zásadní námitka, neboť ztráta orné půdy by jim tímto byla kompenzována.

Odůvodnění

K první zásadní námitce uvedené v části vyjádření, vlastníci uvádí, že na celé ploše předmětných pozemků je dlouhodobě prováděna zemědělská produkční výroba a vlastník jako soukromý zemědělec v zemědělství dlouhodobě podniká. V souladu s tímto je pro něj mimořádně důležité mít ničím neomezenou možnost na předmětných pozemcích zemědělskou činnost provozovat. Dcera vlastníků vystudovala Vysokou školu zemědělskou v Praze a má zájem v zemědělské činnosti vlastníka pokračovat. Zveřejněný návrh MP hl.m. Prahy, tento dlouhodobý plán vlastníků znemožňuje.

Vlastníci dále upozorňují pořizovatele MP hl.m. Prahy na nespornou skutečnost, že hodnota zemědělských pozemků se způsobem využití OP, což platí na celou plochu Dotčených pozemků, je násobně vyšší, nežli hodnota pozemků se způsobem využití nezastavitelná přírodní plochou nově zahrnutá do nezastavitelné, stabilizované, přírodní lokality Údolí Kopaninského potoka se strukturou krajiny výrazných údolí, tedy způsobem využití, který u celé plochy Dotčených pozemků navrhuje zveřejněný MP hl.m. Prahy. Je zřejmé, že pořizovatel MP hl.m. Prahy, tímto svým postupem, způsobil vlastníkům prokazatelnou škodu velkého rozsahu.

Zásah do vlastnického práva

Změna funkčního využití celé plochy Dotčených pozemků z OP na nezastavitelnou přírodní plochou nově zahrnutou do nezastavitelné,

stabilizované, přírodní lokality Údolí Kopaninského potoka, představuje výrazný zásah do práv Vlastníků, který není přiměřený sledovanému cíli. Návrh Metropolitního plánu v této části nekoordinuje veřejný a soukromý zájem a narušuje legitimní očekávání Vlastníků, že jejich pozemky budou i nadále využitelné v souladu s platným Územním plánem hl.m. Prahy.

V souvislosti se zásahem do vlastnického práva a legitimního očekávání vlastníků si však dovoluujeme upozornit na následující relevantní judikaturu Nejvyššího správního soudu.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005 – 98 cit: „Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).“

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. července 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120 cit: „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 Stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. (2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“

V tomto ohledu se domníváme, že Návrh metropolitního plánu je s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 Stavebního zákona a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) Stavebního zákona v rozporu.

S ohledem na výše uvedené máme za to, že návrh Metropolitního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů Vlastníků. Tímto závažným zásahem orgán územního plánování neplní svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území (§ 18 odst. 3 Stavebního zákona).

Vlastníkům bylo při konzultacích s pořizovatelem sděleno, že zemědělská činnost na území hl.m. Prahy, není v současnosti podporována. Z tohoto důvodu vlastníci pořizovateli již v roce 2022, v rámci připomínkového řízení, navrhli jiný a pro ně přijatelný způsob využití Dotčených pozemků na zastavitelnou rozvojovou plochu s produkčním využitím, tak jak je graficky znázorněno v příloze č. 1 této námítky. Vlastníci se domnívají, že tento návrh je pro hl.m. Prahu velmi výhodný a argumentace „ochranou zeleně“ je v tomto případě zcela lichá, neboť celá plocha Dotčených pozemků je využívaným produkčním polem nikoliv trvalou zelení. V tomto ohledu vlastníci upozorňují na skutečnost, že při posuzování těchto věcí postupuje pořizovatel MP hl.m. Prahy mimořádně kreativně, kdy identické věci posuzuje zcela rozdílně, tedy netransparentně a velmi selektivně. Důvodem pro toto tvrzení je skutečnost, že rozsáhlé plochy v k.ú. Ruzyně, které navazují na předmětný pozemek západním a jihozápadním směrem, jsou v platném Územním plánu hl.m. Prahy chráněnou zelení, která zahrnuje suché nádrže a poldry (SUP), vodní toky a plochy (VOP) a louky a pastviny (NL) a přesto je zpracovatel šmahem jako celek zahrnul do zastavitelné transformační plochy s produkčním využitím plochy. Jedná se o rozsáhlý soubor pozemků včetně mnohohektarových pozemků parc.č. 2601/3 a 2606/5. Je zajímavé, že tyto plochy byly při tvorbě stávajícího Územního plánu deklarovány jako vysoce důležité z hlediska ochrany životního prostředí, zachování vody v krajině, nezbytné biodiverzity a celé řady dalších aspektů ochrany životního prostředí. Žádná z těchto zásadních environmentálních překážek nezabránila zpracovateli Metropolitního plánu hl. m. Prahy zahrnout v k.ú. Ruzyně pozemky parc.č. 2606/5, 2601/3, 2609, 2601/3, 2601/7-8, 2604/1, 2604/5, 2606/5, 2609, 2611, 2612/3-6, 2886/11-12, 2886/14-15, 2973/10-14, 2973/21-22 do zastavitelné transformační plochy s produkčním využitím. Ve srovnání s tímto neuvěřitelným postupem pořizovatele je zcela nepochopitelné proč jsou přes ulici Lipská ležící Dotčené pozemky vlastníků, které nikdy nebyly chráněnou plochou a nikdy neměly z hlediska životního prostředí jakýkoliv význam, nově zahrnuty do nezastavitelné, stabilizované, přírodní lokality Údolí Kopaninského potoka se strukturou krajiny výrazných údolí. V tomto kontextu vlastníci doplňují, Dotčené pozemky jsou silně zasaženy

městskou dopravní a inženýrskou infrastrukturou, a proto jsou pro produkční využití mnohem vhodnější nežli navazující pozemky na západní straně komunikace Lipská.

Vlastníci předmětných pozemků jsou s ohledem na výše uvedené skutečnosti toho názoru, že umístění produkční plochy i na východní straně komunikace Lipská, dává mnohem větší smysl, a to nejen z hlediska dopravní logiky. Dále upozorňují na skutečnost, že Přední Kopanina žádnou takovou plochu na svém katastru nemá. Vlastníci po vyhovění této námítce, by chtěli na Dotčených pozemcích zřídit odstavnou parkovací a odpočinkovou plochu s odpovídajícím provozně-technickým zázemím. Bylo by tak vytvořeno optimální doplnění nově budovaného dopravního obchvatu 610/2 – stavba č. 518 Ruzyně Suchdol.

Ve snaze předejít žalobě o náhradu způsobené škody, žádáme pořizovatele, aby své pochybení v rámci námitkového řízení napravil a jedné z výše uvedených námítek vyhověl.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námítek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace

měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že v rámci veřejného projednání nedošlo ke změně využití ploch.

Podatel primárně namítá to, že nebude moci pozemky parc. č. 707/8 a 707/9 v k. ú. Přední Kopanina využívat k zemědělské činnosti (jako orná půda a pěstování zeleniny).

MPP však takové využití neznemožňuje. Lokalita 966 / Údolí Kopaninského potoka je nezastavitelnou přírodní lokalitou se strukturou krajiny výrazných údolí.

Jedná se tedy o lokalitu otevřené krajiny ve smyslu čl. 21 a násl. MPP. Strukturu lokalit otevřené krajiny jsou však dále vyjádřeny prostřednictvím tzv. ploch podrobnějšího strukturálního členění (čl. 78 odst. 4 MPP). Z grafického znázornění pozemků parc. č. 707/8 a 707/9 v k. ú. Přední Kopanina je možné seznat, že oba pozemky byly zařazeny do ploch podrobnějšího strukturálního členění „pole“ podle čl. 112 odst. 1 textové části MPP. V těchto plochách se nachází zemědělsky obhospodařovaná půda užívaná k produkci plodin, včetně půdy ponechané ladem či půdy dočasně zatravněné v rámci systému střídání plodin. Vymezená plocha podrobnějšího strukturálního členění tedy odpovídá aktuálnímu využití dotčených pozemků.

I pokud by na pozemcích nebyla vymezena předmětná plocha podrobnějšího strukturálního členění, podatel by i tak bylo umožněno po nabytí účinnosti MPP využívat dotčený pozemek pro pěstební účely i dle čl. 108 odst. 1 písm. d) textové části MPP, neboť takové využití (hospodaření) je v souladu s druhem pozemku „orná půda“ v katastru nemovitostí.

Není tedy pravdou, že zařazením dotčených pozemků do lokality 966 / Údolí Kopaninského potoka znemožní vlastníkům dotčených pozemků tyto využívat pro zemědělské účely.

Co se týče argumentace snížením hodnoty pozemků, pořizovatel se s tímto tvrzením neztotožňuje. Jelikož bude dotčené pozemky možné využívat obdobně jako za účinnosti ÚP SÚ (a to jak podle zařazení do plochy podrobnějšího strukturálního členění pole, tak i při postupu pro provedení změn dle čl. 108 odst. 1 písm. d) textové části MPP),

k zásadnímu snížení hodnoty pozemků nedochází. Nadto je na podateli námítky, aby snížení hodnoty pozemku prokázal či relevantně alespoň doložil (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 3. 2026, č. j. 7 As 151/2025-113). Podatel tak však neučinil.

Pořizovatel dále prověřil doplňující požadavek podatele na zařazení pozemků do zastavitelné rozvojové plochy s produkčním využitím. K tomu pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu.

Z vymezení pozemků v rámci lokality 604 / Letiště Václava Havla je plyne zcela jednoznačný záměr vymežit produkční plochy toliko na západ od koridoru 610/-/2 tak, aby produkční plochy byly pro efektivní využívání v dostupnosti Letiště Václava Havla a plánované nové paralelní dráhy. Nejde tedy o projev libovůle na straně pořizovatele či samosprávy hl. m. Prahy spočívající v tom, že by bez relevantních důvodů vymežil produkční plochy pouze na sousedních pozemcích odkazovaných podatelem. Vymezení produkční plochy 417/604/1312 představuje realizaci práva na samosprávu, v rámci které hl. m. Prahy usiluje o efektivní využití území. Ostatně podle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze je úkolem hl. m. Prahy pečovat o všestranný rozvoj území. Zahrnutí pozemků parc. č. 707/8 a 707/9 v k. ú Přední Kopanina do produkční plochy by nutně vyžadovalo další zásahy do území v podobě vymezení ploch pro vybudování nutné infrastruktury pro zajištění obslužnosti daných pozemků. Takové řešení však pořizovatel nevyhodnotil za účelné vzhledem k tomu, že současně musí chránit veřejné zájmy jako je ochrana ZPF (k tomu blíže níže).

Pořizovatel je tudíž přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality v podatelem odkazované judikatuře správních soudů naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře.

Na základě výše uvedeného je tudíž MPP je oproti tvrzení podatele v souladu s cíli územního plánování spočívajících v dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18

odst. 2 stavebního zákona. Souhrnně je možné konstatovat, že MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění.

Vyhovění doplňujícího požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec dosud platného ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele za neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na

kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací

dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034389

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 581

Podatel | **KOPECKÝ ROSTISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW8ST

Identifikátor podání Portálu Pražana | s8x94x4m

Lokalita | 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 23

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Námítka č. 1:

První, mimořádně závažná námítka se týká skutečnosti, že pořizovatel MP hl.m. Prahy ve svém návrhu zcela ignoroval kontinuitu platného ÚP hl.m. Prahy. Dle platného ÚP hl. Prahy ve kterém má zhruba polovina plochy Dotčeného pozemku (parc.č. 773 v k.ú. Vokovice) způsob využití OB – čistě obytné území a zbývající plocha Dotčeného pozemku má funkční využití ZMK – městská krajinná zeleň s rekreačními aktivitami u které je přípustné využití pro nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura. V rozporu s platným ÚM hl.m. Prahy pořizovatel ve svém návrhu MP hl.m. Prahy počítá na celé ploše Dotčeného pozemku s nezastavitelnou přírodní plochou. Nově navržená nezastavitelná přírodní plocha je tak nejen v rozporu s platným ÚP hl.m. Prahy, ale je též v rozporu se skutečným stavem, jakým je Dočtený pozemek dlouhodobě využíván.

Vlastníci touto cestou opakovaně upozorňují pořizovatele MP hl.m. Prahy na skutečnost, že Dotčený pozemek byl a je využíván plně v souladu s platným ÚP hl.m. Prahy.

Část plochy OB – čistě obytné území dle platného ÚP hl.m. Prahy je tak využívána s ohledem na existenci souboru čtyř obytných domů, které jsou umístěny podél celé severní hranice této plochy. Tato plocha je též využívána pro přístup, dopravní a technickou obslužnost, a jako technické a provozní zázemí existujících staveb. Jedná se o jeden funkční celek, který odděleně nemůže existovat. Na jiho-západní části plochy OB si dcera vlastníků plánovala zrekonstruovat historický dům pro své bydlení. Celý Dotčený pozemek spolu s navazující obytnou a hospodářskou zástavbou tvoří

prokazatelný funkční celek, který na tomto místě existuje několik staletí. Jedná se o známou historickou usedlost Želivka. Vlastníci nedokáží pochopit, jak je možné, že pořizovatel MP hl.m. Prahy ve svém návrhu dokázal znegovat a ve svém důsledku i popřít existenci takto známé historické usedlosti. Tato usedlost sice přežila staletí, ale podle pořizovatele MP hl.m. Prahy právo na její existenci schválení jeho návrhu skončilo. Při konzultacích s pořizovatelem bylo vlastníkům sděleno, že v současnosti je ze strany ochránců přírody silný tlak na likvidaci všech usedlostí v této lokalitě. Z předloženého návrhu je zřejmé, že pořizovatel tomuto jednostrannému tlaku podlehl. Vlastníci jsou přesvědčeni o tom, že zachování historické usedlosti Želivka, představuje je i zachování historického kulturního dědictví v této lokalitě, které je stejně důležité jako ochrana přírody.

Vlastníkům Dotčeného pozemku, tak byla bez jakéhokoliv vysvětlení zrušena celá zastavitelná čistě obytná plocha OB a bez jakékoliv náhrady nahrazena nezastavitelnou přírodní plochou. Tímto postupem pořizovatele MP hl.m. Prahy byla vlastníkům Dotčeného pozemku způsobena škoda velkého rozsahu.

Svým dopadem mírnější, ale podobná situace je i u plochy, která má v platném ÚP hl.m. Prahy způsob využití ZMK. Tato plocha tvoří jednoznačný funkční celek se stávajícím souborem obytných domů, který existuje celá staletí a je znám jako historická zemědělskou usedlost Želivka. V tomto kontextu návrh pořizovatele MP hl.m. Prahy změnit způsob využití ZMK na nezastavitelnou přírodní plochu, představuje další újmu způsobenou vlastníkům Dotčeného pozemku.

Vlastníci Dotčeného pozemku požadují, aby pořizovatel návrhu MP hl. m. Prahy na základě uvedených závažných skutečností vyhověl jejich námitce, dodržel kontinuitu platného ÚP hl.m. Prahy a provedl odpovídající změnu zveřejněného návrhu MP hl. m. Prahy. Tato námitka je ze strany spoluvlastníků podávána ve snaze předejít podání žaloby o náhradu způsobené škody.

Obrázek 1: způsob využití dle platného ÚP hl. m. Prahy

Obrázek 2: nově navrhovaný způsob využití dle návrhu MP hl. m. Prahy

Námitka č.2

Druhá námitka je činěna nad rámec první mimořádně závažné námitky a týká se změny způsobu využití dosud nezastavitelné části Dotčeného pozemku na zastavitelnou rozvojovou plochu s obytným využitím, tak jak je graficky znázorněno v příloze této námitky (dále „Předmětná plocha“).

Vlastníci navrhuji pořizovateli návrhu MP hl.m. Prahy možnost vyřešit, výše uvedenou zásadní námitku, následujícím způsobem. Vlastníci se domnívají nedostatečně posoudil význam a důležitost již dříve podaných připomínek. Je prokazatelné, že vlastníky vymezená

plocha v žádném případě nemůže sloužit navrhovanému způsobu využití obsaženému v návrhu MP hl.m. Prahy tedy jako nezastavitelná přírodní plocha. Jak je podrobně doloženo v odůvodnění této námítky, tak pořizovatel návrhu MP hl.m. Prahy vůbec nerespektoval a ve svém návrhu nikterak nezohlednil skutečný stav Předmětné plochy, tedy to, jakým způsobem je doposud využívána, ale především to, že se jedná o plochu trvale nepřirodní a jako jeden funkční celek slouží k bydlení, rekreaci a drobnému hospodaření (pěstování ovoce a zeleniny). Předmětná plocha je zaplocena a intenzivně pro doplňkové funkce spojené s bydlení. Právě s ohledem na tyto nezpochybnitelné skutečnosti vlastníci požadovali, aby způsob využití Předmětné plochy byl změněn na zastavitelnou rozvojovou plochu s obytným využitím. Vlastníci tímto potvrzují, že v případě vyhovění této druhé námítky je vyřešena výše uvedená první zásadní námitka.

Odůvodnění

Spoluvlastníci jsou přesvědčeni to tom, že pořizovatel MP hl.m. Prahy měl ve svém návrhu respektovat skutečný stav a dosavadní způsob využití Dotčeného pozemku. Pořizovatel, tak ve svém návrhu nezohlednil, resp. zcela ignoroval tyto závažné skutečnosti:

1) Jako vlastníci Dotčeného pozemku, se již od roku 2014 snažíme prosadit na celém pozemku parc.č. 773 zastavitelnou plochu s obytným využitím. V této souvislosti opakovaně upozorňujeme na skutečnost, že Dotčený pozemek je nedílnou součástí historického obytného a hospodářského areálu Želivka. Předmětný pozemek je již částečně zastavěn hospodářskými a obytnými objekty, komunikacemi a nádvořím. Zbývající nezastavěná část je intenzivně využívána jako technické zázemí hospodářského areálu a dále jako užitná a částečně okrasná zahrada. Tuto skutečnost navíc podtrhuje i stávající Územní plán, který západní polovinu předmětného pozemku určuje jako zastavitelnou obytnou plochu OB. Pozemek parc.č. 773, tak tvoří spolu se všemi severně navazujícími pozemky jeden funkční celek, kterým je historický dvůr Želivka. Existence tohoto dvoru sahá až do středověku. Návrh Metropolitního plánu, tak v případě pozemku parc.č. 773 s velkou mírou arogance ignoruje nejen současný stav, ale především prokazatelné historické souvislosti trvající od středověku až do dneška.

2) Dvůr Želivka, má z hlediska širších vztahů v lokalitě Divoká Šárka, nenahraditelnou funkci. Navazuje na další významnou usedlost Čertův mlýn a dotváří tak historickou síť dvorů obhospodařujících předmětné území. Dvůr Želivka založili již Premonstráti ze Strahova a název obdržel podle kláštera v Želivu. Původně byl dvůr mnohem rozlehlejší z důvodu provádění hospodářské (zejména lesnické) činnosti v této oblasti. Na celé ploše Dotčeného pozemku, lze stále nalézt zbytky původních hospodářských staveb a zařízení. Vzhledem

k těmto velice závažným historickým faktům a souvislostem, žádám zpracovatele Metropolitního plánu, aby opravil návrh tak, aby odpovídal nejen současnému stavu ale zejména historické rozloze a též historickému významu dvora Želivka.

3) Vlastníci Dotčeného pozemku upozorňují pořizovatele Metropolitního plánu na skutečnost, že již na tomto pozemku připravují stavební záměry v souladu s platným územním plánem a v případě schválení návrhu Metropolitního plánu budou nuceni požadovat náhrady způsobené škody a náhradu za znehodnocení Dotčeného pozemku. V tomto případě se nejedná o veřejně prospěšné stavby.

4) Změna funkčního využití z ploch OB a PS na nezastavitelnou přírodní plochu představuje výrazný zásah do práv Vlastníků, který není přiměřený sledovanému cíli. Návrh Metropolitního plánu v této části nekoordinuje veřejný a soukromý zájem a narušuje legitimní očekávání Vlastníků, že jejich pozemky budou i nadále využitelné v souladu s platným Územním plánem hl.m. Prahy.

V souvislosti se zásahem do vlastnického práva a legitimního očekávání vlastníků si však dovoluujeme upozornit na následující relevantní judikaturu Nejvyššího správního soudu.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005 – 98 cit: „Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).“

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. července 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120 cit: „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 Stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. (2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“

V tomto ohledu se domníváme, že Návrh metropolitního plánu je s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 Stavebního zákona a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) Stavebního zákona v rozporu.

S ohledem na výše uvedené máme za to, že návrh Metropolitního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů Vlastníků. Tímto závažným zásahem orgán územního plánování neplní svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území (§ 18 odst. 3 Stavebního zákona). Návrh metropolitního plánu znemožněním záměru porušuje svou povinnost sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje (§ 18 odst. 2 Stavebního zákona).

Vzhledem ke skutečnostem uvedeným pod body 1),2),3) a 4) a ve snaze předejít žalobě o náhradu způsobené škody, žádáme pořizovatele, aby své pochybení v rámci námitkového řízení napravil a jedné z výše uvedených námitek vyhověl.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že v rámci veřejného projednání nedošlo ke změně využití ploch.

Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů, v případě lokality 965 / Šárka zejména ve vztahu k zachování přírodních a krajinných hodnot vyjádřených i v cílovém charakteru lokality v KLZ. Tyto hodnoty jsou akcentovány i v ZÚR hl. m. Prahy, v rámci kterých je lokalita 965 / Šárka součástí krajiny KR12 Krajina kaňonu Vltavy a Šáreckého potoka. Podmínkou pro zachování nebo dosažení cílové kvality této krajiny je mimo jiné požadavek na přizpůsobení intenzity i formy hospodářského využívání krajiny ochraně a rozvoji vysokých přírodních, krajinných a rekreačních hodnot předmětné krajiny a k rozvoji zástavby využívat především proluky. Dále je v ZÚR hl. m. Prahy pro předmětnou krajinu stanoven požadavek, aby stávající zástavba rekreačních chat a zahradních domků byla chráněna jako součást krajiny a jejího rázu před transformací na objekty bydlení.

V souladu s těmito požadavky pořizovatel v návrhu MPP vymezil i regulaci pozemku parc. č. 773 v k. ú. Vokovice. Předně pořizovatel upozorňuje na skutečnost, že MPP v místě realizovaných staveb usedlosti Želivka (a tedy v převážné části plochy OB podle ÚP SÚ) vymezuje tzv. samotou. Tou je dle čl. 91 odst. 1 textové části MPP rozlohou málo významná plocha zastavěného území v otevřené krajině, ve které se nachází zastavěný stavební pozemek. Nacházejí

se v ní zpravidla budovy, ale samota svým charakterem tvoří součást otevřené krajiny. Analogicky jsou samoty jako plochy zastavěných stavebních pozemků vymezené i ve formálním rozvoji otevřené krajiny. Ustanovení čl. 91 odst. 1 a 2 textové části MPP dále stanovuje podmínky pro úpravu stávajících staveb a realizaci vedlejších staveb v rámci samot.

V jižní části pozemku parc. č. 773 v k. ú. Vokovice bylo upuštěno od zastavitelnosti pozemku podle ÚP SÚ (způsob využití OB) a část pozemku byla v návrhu MPP již pro veřejné projednání zařazena do plochy podrobnějšího strukturálního členění dle čl. 112 odst. 2 textové části MPP (louky a pastviny). Jedná se o plochy, na kterých se nachází zemědělsky obhospodařovaná půda dlouhodobě užívaná k pěstování travin nebo jiných bylinných pícnin nebo určená k trvalému spásání. Zařazeny jsou v SES [2].

Současně v lokalitě 965 / Šárka není pro předmětný pozemek vymezena cílová plocha podrobnějšího strukturálního členění, které má být dosaženo v důsledku vymezení lokality jako metropolitní park (čl. 109 textové části MPP). To znamená, že pozemek podatele může být využit jako jiná plocha podrobnějšího strukturálního členění v otevřené krajině (čl. 111 a 112 textové části MPP), pokud bude naplňovat cílový charakter lokality 965 / Šárka a bude v souladu s požadavky na zvyšování / snižování SES dle čl. 108 odst. 1 ve spojení s čl. 107 textové části MPP. Na předmětné části dotčeného pozemku je tudíž možné i nadále pěstovat plodiny a využívat jej jako zahradu (čl. 112 odst. 3 textové části MPP – plochy podrobnějšího strukturálního členění ovocný sad a zahrada jsou zařazeny do stejného stupně SES jako plochy louky a pastviny).

Pokud vlastníci pozemku parc. č. 773 v k. ú. Vokovice připravují realizovat na tomto pozemku výstavbu v souladu s ÚP SÚ, mohou tak v souladu s podmínkami čl. 167 textové části MPP učinit i po okamžiku nabytí účinnosti MPP.

Ve zbylé části pozemku parc. č. 773 v k. ú. Vokovice (jeho výhodní část) vymezoval ÚP SÚ plochu ZMK (zeleň městská krajinná). Hlavním využitím plochy bylo městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami. Přípustné bylo možné tyto plochy využívat jako krajinnou zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, případně se jednalo o záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky.

MPP v této části vymezuje plochu podrobnějšího strukturálního členění podle čl. 112 odst. 5 textové části MPP, tzv. jinou plochu přírod blízkou. Taková plocha je nelesní, zpravidla hospodářsky nevyužívaná plocha mající převážně přírodě blízkou druhovou skladbu vegetace. Zařazena je v SES [3].

Způsob využití ploch předmětných ploch se tudíž obdobný s tím, že se v obou případech jedná plochy, které nejsou primárně určeny k zastavění.

Pořizovatel nad rámec výše uvedeného doplňuje, že MPP i v případě nezastavitelných přírodních lokalit je možné umisťovat stavby, a to za splnění podmínek uvedených v čl. 67, resp. také 111 textové části MPP (viz čl. 39 odst. 3 a čl. 61 odst. 5 textové části MPP).

Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP v rozsahu pozemku parc. č. 773 v k. ú. Vokovice přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli (posílení významných krajinných a přírodních hodnot lokality 965 / Šárka) a činěn pouze v nezbytně nutné míře (zastavitelnost dotčeného pozemku je omezena toliko tam, kde není realizována zástavba a tak, aby nedošlo k narušení funkčního využívání usedlosti Želivka).

Pořizovatel nijak nezpochybňuje historické hodnoty stávající usedlosti Želivka. K jejich zachování však není potřeba vymezení takové plochy k zastavění, jak ji vymezoval ÚP SÚ. Umožnění realizace dalších obytných budov by byla v rozporu s výše uvedenými požadavky ZÚR hl. m. Prahy i koncepce MPP (k tomu viz níže).

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování, jak odkazuje sám podatel, je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Při poměrování soukromých a veřejných zájmů v souladu s požadavky § 18 stavebního zákona ve vztahu k převzetí plochy OB z ÚP SÚ tudíž bylo vyhodnoceno, že zde není zájem samosprávy na rozšiřování zástavby, a naopak zde převažuje veřejný zájem na zachování, resp. dotvoření a dosažení přírodních a krajinných hodnot.

Vyhovění sekundárnímu požadavku podatele (rozšíření zastavitelné plochy i obytným využitím i do dalších části pozemku parc. č. 773 v k. ú. Vokovice) by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech.

Doplňujícímu požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět také z toho důvodu, že se v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“).

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných

a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 As 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného

stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují

s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034664

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 581

Podatel | **KOPECKÝ ROSTISLAV**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW8AB

Identifikátor podání Portálu Pražana | vqi2gkhr

Lokalita | 220, 967

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 24

Název | k parc.č. 1073/20 v Jinonice lokalita Mezi rolemi týkající se způsobu využití pozemku

Vyjádření

Vlastníci Dotčeného pozemku uplatňují v rámci připomínkového řízení námítku, která zahrnuje změnu návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy u části pozemku parc. č. 1073/20 na zastavitelnou rozvojovou plochu s obytným využitím, tak jak je graficky znázorněno v příloze č. 1 této připomínky (pouze část parcely).

Vlastníci se s ohledem skutečnosti uvedené v odůvodnění této námítky dále domnívají, že pořizovatel návrhu MP hl.m. Prahy postupoval selektivně, neproporčně a nespravedlivě. V tomto kontextu se vlastníci dožadují rovného přístupu tj. toho, aby posuzování stejné věci, na stejném místě a ve stejnou dobu mělo alespoň podobný a z tohoto důvodu žádají pořizovatel návrhu MP hl.m. Prahy, aby tento nesprávný postup v rámci námitkového řízení napravit a výše uvedené námitce vyhověl.

Odůvodnění

Hranice zastavitelného území probíhá podél severní velmi klikaté hranice Dotčeného pozemku a je tak, velmi nelogická. Tuto nelogičnost navíc podtrhuje fakt, že celá severní část Dotčeného pozemku je hluboce zaklíněna do stávající obytné zástavby. V případě vyhovění naší námitce by došlo k logickému a funkčnímu zarovnání hranice zastavitelného území.

Vlastníci Dotčeného pozemku dále upozorňují pořizovatele návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy na závažný diskriminační přístup, kdy v případě sousedních pozemků (východním směrem) parc.č. 1073/2 a 1073/23 bylo akceptováno zastavitelné území, které se

výrazně zakusuje do významné zeleně Prokopského údolí a navíc jsou na těchto pozemcích i vzrostlé stromy. Vlastník pozemku tento diskriminační přístup nechápe, protože na jeho pozemku je z větší části pole a z menší části zemědělsky nevyužitelný úhor. Stejný diskriminační přístup se opakuje i v případě pozemku parc.č. 1037, který sousedí v západním směru a jehož převažující část nově tvoří zastavitelné obytné území. V kontextu těchto rozdílných přístupů při posuzování stejné věci, na stejném místě a ve stejnou dobu je zcela nepochopitelné proč alespoň část Dotčeného pozemku, která je zaklíněna mezi sousední zastavitelné obytné plochy nebyla do tohoto způsobu využití zahrnuta. Rozšíření zastavitelné plochy v severní části Dotčeného pozemku navíc žádným způsobem nezasahuje do stávající zeleně Prokopského údolí.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že v rámci veřejného projednání nedošlo ke změně využití ploch.

I přes výše uvedené pořizovatel požadavek podatele na rozšíření zastavitelnosti plochy do severní části pozemku parc. č. 1073/20 v k. ú. Jinonice prověřil.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec dosud platného ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno v případě podatele jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele za neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Co se týče části podání namítající diskriminační přístup pořizovatele vůči vlastníkům okolních pozemků, pořizovatel k tomu uvádí následující. Pozemek parc. č. 1073/23 byl již v ÚP SÚ určen k (omezenému) zastavění jako SO 6 (plocha oddechu – naučné a poznávací aktivity). V návrhu MPP jsou pozemky parc. č. 1073/23 a část pozemku parc. č. 1073/2 v k. ú. Jinonice vymezeny jako součást rozvojové plochy 414/220/2745 se strukturou areálů vybavenosti se způsobem využití území rekreační. Stejně tak je daných pozemcích, resp. jejich částech vymezena plocha veřejné vybavenosti (rekreační vybavenost). Způsob vymezení pozemků v MPP tak odpovídá kontinuitě ÚP SÚ. Na pozemku parc. č. 1073/23 v k. ú. Jinonice byla již realizována záchranná stanice hl. m. Prahy pro volně žijící živočichy. Současně není pravdou že na se části pozemku parc. č. 1073/2, který je v MPP zařazen do plochy 414/220/2745 nachází hustý porost vzrostlých stromů. Předmětná část pozemku je využívána jako kompostárna a lesní porost se nachází na té části pozemku, která do plochy 414/220/2745 zařazena nebyla. Způsob využití části pozemku parc. č. 1073/2 v k. ú. Jinonice nadto není v rozporu se zachováním vzrostlých jednotek stromů, které se na něm nacházejí.

Pozemek parc. č. 1073 v k. ú. Jinonice je sice v jeho severní části zařazen do zastavitelné lokality 220 / Staré Butovice, ale je na něm vymezen dílčí regulativ 123/220/3207 Park u Jinonického hřbitova – místní park, resp. nestavební rozvojová plocha 414/220/5075, jejímž cílovým využitím má být rekreační park. Tato regulace oapk odpovídá principu kontinuity s ÚP SÚ, ve kterém byla tato část pozemku parc. č. 1073 k. ú. Jinonice vymezena jako součást funkční plochy ZMK (městská a krajinná zeleň).

Žádný s podatelem odkazovaných pozemků pak není vymezen pro obytný způsob využití území.

Na základě výše uvedeného tedy pořizovatel shrnuje, že vůči podateli nepostupoval diskriminačně, nýbrž v souladu s kontinuitou ÚP SÚ, obdobně jako v případě odkazovaných pozemků.

Pořizovatel doplňuje, že na podatelem požadované zhodnocení části pozemku parc. č. 1073/20 v k. ú. Jinonice neexistuje právní nárok. Zároveň by tímto došlo právě k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů

územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034718

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 581

Podatel | **KOPECKÝ ROSTISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW8DW

Identifikátor podání Portálu Pražana | xnifnhhx

Lokalita | 922, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 25

Název | Způsob využití pozemku. Požadavek na zastavitelnou rozvojovou plochu s produkčním využitím.

Vyjádření

Vlastníci Dotčeného pozemku uplatňují námitku, která zahrnuje změnu návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy u pozemku parc. č. 1622/34, tak jak je graficky znázorněno v příloze č. 1 této námítky. Tato námitka je uplatněna i s ohledem na předchozí jednání s představiteli MČ Ďáblice a hl.m. Prahy. Vlastníkům bylo v minulosti ze strany samosprávy opakovaně slibováno, že dojde k dílčí změně platného Územního plánu a to plně v souladu s touto námitkou. Právě s ohledem na tyto sliby byla hl.m. Prahou na pozemku vlastníků vybudována velkorysá veřejná komunikace s chodníky a veřejným osvětlením, která měla nově vymezit posun hranice zastavitelného území severním směrem. V současné době tato veřejná komunikace ničemu a nikomu neslouží přestože do její výstavby byly investovány desítky milionů korun z veřejných prostředků.

Vlastníci Dotčeného pozemku v souladu s Městskou částí Praha – Ďáblice žádají, aby zpracovatel návrhu Metropolitního plánu na základě závažných skutečností uvedených v jejím Odůvodnění, vyhověl jejich námitce a provedl u Dotčeného pozemku změnu návrhu Metropolitního plánu ve způsobu jeho využití na zastavitelnou rozvojovou plochu s produkčním využitím, tak, jak je graficky znázorněno v příloze č. 1 této námítky.

Obr.1 - Snímek katastrální mapy a ortofoto mapy

Obr.2 - Návrh Metropolitního plánu hl. m. Prahy

Obr.3 - platný Územní plán hl. m. Prahy

Odůvodnění

1) Vlastník Dotčeného pozemku je osobou, která již řadu let provozuje v katastru Ďáblic rozsáhlou zemědělskou činnost. V rámci této činnosti je zemědělsky obhospodařováno cca. 100ha zemědělských pozemků zejména pro rostlinou výrobu, ale částečně i živočišnou výrobu. Kromě mé osoby se touto činností v katastru Ďáblic zabývá pouze společnost Agro Kmínek s.r.o.. Vlastník upozorňuje na skutečnost, že v návrhu Metropolitního plánu zcela chybí servisní plochy nezbytné pro obhospodařování rozsáhlých ploch zemědělské půdy v katastru Ďáblic. Situace je naprosto katastrofální, neboť veškeré zázemí pro obhospodařování okolních polností bylo situováno do sedmi historických statků, které se nacházejí v centru Ďáblic. Městská část Praha – Ďáblice v souladu s názory občanů, odmítá, aby náročná zemědělská činnost probíhala v centru obce. Důvody jsou zcela jednoznačné zvýšená prašnost, hlučnost, zápach a při sklizních nepřetržitý provoz při kterém není možné dodržet noční klid atd.. Poslední dva zemědělské provozy jsou prováděny na ploše ve statku U Parkánu 24/3 a ve statku U Parkánu 30/4. Z těchto prostor jsou oba provozovatelé vytlačováni s doporučením, aby svou činnost prováděli někde v okrajové části obce. Záměr městské části Praha – Ďáblice i vlastníků těchto statků je revitalizovat tyto poslední zemědělské areály ke zcela jiným účelům.

2) Platný Územní plán hl. m. Prahy, a stejně tak i návrh Metropolitního plánu hl.m. Prahy vůbec nezohledňuje kritickou situaci popsanou v bodě 1) tohoto Odůvodnění. Oba uvedení provozovatelé zemědělské činnosti, by se rádi přesunuli do okrajové části obce, ale bohužel žádná k tomuto účelu vymezená není. Po dohodě s vedením městské části Praha – Ďáblice, bylo nalezeno řešení v podobě vhodné plochy na konci ulice Řepné, která obkružuje celý pozemek parc.č. 1622/34. Tento pozemek je pro účel servisní plochy pro zemědělskou činnost mimořádně vhodný z těchto důvodů:

- a) Pozemek má již zajištěnou plnou dopravní obslužnost.
- b) Na hranici pozemku jsou veškeré inženýrské sítě včetně důležitého plynu.
- c) Pozemek je mimo obytnou zástavbu což představuje minimum rušivých vlivů pro obyvatele.
- d) Pozemek přímo navazuje na střešní obhospodařované zemědělské plochy, což znamená výrazné snížení transportů, přesunů hmot i ekologické zátěže.

e) Pozemek je od okolních polí zcela oddělen, neboť je doslova „obkroužen“ kapacitní komunikací a nepředstavuje tak, zásah do „volných“ ploch.

3) Vlastník Dotčeného pozemku a zároveň provozovatel zemědělské činnosti v katastru Ďáblic upozorňuje na skutečnost, že pokud ze strany zpracovatele návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy nedojde k nápravě nepříjemného stavu, tak místní obhospodařování polností v Ďáblicích nebude do budoucna možné. To bude v praxi znamenat přímou likvidaci posledních zemědělců v této oblasti. Jedinou alternativou, by pak bylo zcela neekologické obhospodaření Ďáblických polností ze vzdálených středisek.

4) Dotčený pozemek parc.č. 1622/34 není součástí zemědělské krajiny v rovině s názvem Krajina Čakovické tabule, protože je od této plochy jednoznačně fyzicky oddělen moderní komunikací Řepná včetně chodníku a veřejného osvětlení. Dále je oddělen vedeními inženýrských sítí celoměstského významu.

5) Pořizovatel MP hl.m. Prahy si v návrhu „protiřečí“, když do nezastavitelné rekreační lokality Ďáblice - Třeboradice a do těsného sousedství pozemku parc.č. 1622/34 umísťuje významnou komunikaci, kterou je nově navržený obchvat propojující komunikaci Za tratí s ulicí Řepná a Kostelecká. V tomto případě jde o významný zásah do Krajiny Čakovické tabule, který navíc zcela degraduje navržený rekreační charakter lokality.

Závěr:

Vlastníci pozemku v souladu s Městskou částí Praha – Ďáblice žádají, aby zpracovatel návrhu Metropolitního plánu vyhověl jejich námitce a na základě závažných skutečností uvedených pod body 1) až 5) provedl u Dotčeného pozemku změnu návrhu Metropolitního plánu ve způsobu jeho využití na zastavitelnou rozvojovou plochu s produkčním využitím, tak, jak je graficky znázorněno v příloze č. 1 této námítky.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že v rámci veřejného projednání nedošlo ke změně využití ploch.

Vlastníkovi dotčeného pozemku nemohlo vzniknout ze soukromoprávní dohody s městskou částí (ať už psané či nepsané) legitimní očekávání ve vztahu ke změně funkčního využití parc. č. 1622/34 v k. ú. Dáblice. Jedná se totiž soukromoprávní akt, který není nijak závazný pro regulaci území v rámci připravované územně plánovací dokumentace.

Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 27. 9. 2023, č. j. 7 As 55/2023-32 konstatoval: „Stěžovatel disponoval pouze souhlasem zastupitelstva obce s umístěním stavby ze dne 27. 8. 2008, vydaným na základě ustanovení § 188a odst. 2 stavebního zákona, který nahradil v té době neplatný územní plán. Jak však správně dovodil krajský soud, tento souhlas není pravomocným územním rozhodnutím, kterým by byly orgány územního plánování vázány. Ani ze skutečnosti, že stěžovatel obec se svými stavebními záměry seznámil, nelze dovozovat, že by byla obec v procesu územního plánování povinna se jimi řídit.“

V této souvislosti Nejvyšší správní soud podotýká, že stěžovatel nabyl uvedené pozemky za účinnosti předchozího územního plánu jako pozemky orné půdy v nezastavitelné části obce. Nemohl proto

legitimně očekávat, že tyto pozemky budou v budoucnu zařazeny do zastavitelné plochy obce. Z judikatury ostatně vyplývá, že vlastníci pozemků nemohou mít legitimní očekávání v tom směru, že územní plán zůstane neměnný po celou dobu existence jejich věcných práv k nemovitostem, resp. že nový územní plán jejich pozici ještě vylepší.“

Vlastník dotčeného pozemku nadto jednal toliko s městskou částí, nikoliv s hl. m. Prahou, v jehož přenesené i samostatné působnosti spadá proces pořizování a schválení územního plánu pro hl. m. Prahu, kterým je MPP.

Legitimní očekávání zastavitelnosti pozemků pak nelze vyvozovat ani z dostupnosti jednotlivých inženýrských sítí či dopravní infrastruktury. Takové inženýrské sítě je nezbytné v MPP zohlednit, ale jejich umístění nezakládá právo podatele na zařazení pozemku do zastavitelných ploch (srov. rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci ze dne 1. 6. 2023, č. j. 64 A 2/2023-209).

Pořizovatel zhodnotil existenci inženýrských sítí i dopravní infrastruktury v blízkosti pozemku parc. č. 1622/34 v k. ú. Ďáblice. I přesto uzavřel, že soukromý zájem investora (vlastníka dotčeného pozemku) na zastavitelnosti pozemku nepřevažuje nad veřejným zájmem na ochraně ZPF, nerozšiřování města do volné krajiny a principem kontinuity s ÚP SÚ, jak je blíže rozvedeno níže.

Vyhovění požadavku podatele by totiž znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec dosud platného ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele za neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel doplňuje, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje

přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět.

Naopak v případě koridoru 610/-/157 jakožto obchvatu zastavěného území MČ Praha-Čakovice převažuje veřejný zájem na všestranném rozvoji území a péče potřeby svých občanů (zejména s ohledem jejich veřejné zdraví) nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Ostatně pozemní komunikace musí při spojování sídel nutně vést otevřenou krajinou. Není však nutné rozšiřovat zastavitelné území pro účely realizace území pro zemědělskou techniku. Ostatně podle čl. 65 odst. 2 MPP je možné do nezastavitelných lokalit umisťovat stavby pro zemědělství, který mi jsou podle § 13 písm. h) NSZ mimo jiné stavby pro zemědělské stroje.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města,

pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036664

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 581

Podatel | **KOPECKÝ ROSTISLAV**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWWAN

Lokalita | 237, 085, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 27

Vyjádření

**Věc: 1. námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy
v rámci veřejného projednání u pozemku parc.č. 1729/109 v k.ú.
Ďáblice lokalita K Lomu týkající se způsobu využití pozemku.**

Umístění námítky:

část plánu: Grafická část – výkresy

výkres: Z02 Hlavní výkres struktury

lokalizace: Pozemek parc. č. 1729/109 v k.ú. Ďáblice („Dotčený pozemek“)

Vyjádření:

Jako vlastníci Dotčeného pozemku uplatňujeme v rámci připomínkového řízení při veřejném projednání Metropolitního plánu hlavního města Prahy (dále jen MP hl.m. Prahy) tuto zásadní námítku týkající se pozemku parc. č. 1729/109 v k.ú. Ďáblice.

V rámci této námítky požadujeme, aby pořizovatel návrhu MP hl.m. Prahy dodržel kontinuitu platného ÚP hl.m. Prahy. Pořizovatel tuto kontinuitu nedodržel, čímž došlo k prokazatelnému znehodnocení Dotčeného pozemku. Toto znehodnocení spočívá v tom, že dle platného ÚP hl.m. Prahy je část plochy se způsobem využití VV (veřejné vybavení) stavební zastavitelné plochy je v návrhu MP hl.m. Prahy změněna na nezastavitelnou rekreační transformační plochu. Tímto postupem dochází k rozsáhlému poškození všech spoluvlastníků Dotčeného pozemku, neboť z vysoce hodnotné stavební plochy se stává nezastavitelná rekreační plocha s naprosto minimální hodnotou.

Vlastníci Dotčeného pozemku požadují, aby pořizovatel návrhu MP hl. m. Prahy na základě uvedených závažných skutečností vyhověl jejich námitce, dodržel kontinuitu platného ÚP hl.m. Prahy a provedl odpovídající změnu zveřejněného návrhu MP hl. m. Prahy. Tato námitka je ze strany spoluvlastníků podávána ve snaze předejít podání žaloby o náhradu způsobené škody.

Obrázek: platný Územní plán hl. m. Prahy

Obrázek: návrh Metropolitního plánu hl. m. Prahy

Odůvodnění

Odůvodnění:

Spoluvlastníci jsou přesvědčeni, že je zcela oprávněné požadovat, aby pořizovatel návrhu MP hl.m. Prahy postupoval proporčně a v rámci možností spravedlivě. Tato závažná námitka je uplatněna z toho důvodu, že je prokazatelné, že pořizovatel v případě pozemků parc.č. 1729/109 a 1729/259 postupoval selektivně, neproporčně a nespravedlivě. Žádným racionálním způsobem nelze ospravedlnit takový postup, ve kterém je u sousedního pozemku ve stejném místě a se stejným funkčním využitím, na jedné straně vlastník pozemku parc.č. 1729/259 zvýhodněn, a to respektováním resp. rozšířením jím vlastněné stavební - zastavitelné plochy ve srovnání s platným ÚP hl.m. Prahy a na druhé straně jsou spoluvlastníci pozemku parc.č. 1729/109 významně poškozeni a to zmenšením stavební - zastavitelné plochy opět ve srovnání s platným ÚP hl.m. Prahy. Většina nově navržené plochy občanské vybavenosti na části pozemku parc.č. 1729/109 je navíc bez jakéhokoli přístupu a tím i zcela nevyužitelná.

Změna způsobu využití stavební plochy VV na nezastavitelnou rekreační transformační plochu. představuje výrazný zásah do práv Vlastníků, který není přiměřený sledovanému cíli. Návrh Metropolitního plánu v této části nekoordinuje veřejný a soukromý zájem a narušuje legitimní očekávání Vlastníků, že jejich pozemky budou i nadále využitelné v souladu s platným Územním plánem hl.m. Prahy. V souvislosti se zásahem do vlastnického práva a legitimního očekávání vlastníků si však dovoluujeme upozornit na následující relevantní judikaturu Nejvyššího správního soudu.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, č. j. **1 Ao 1/2005 – 98** cit: „*Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem*

*mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), **zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).**“*

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. července 2009, č. j. **1 Ao 1/2009 – 120** cit: „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody **a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).**“

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 Stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající **ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území** a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. (2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem **dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.** Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“

V tomto ohledu se domníváme, že Návrh metropolitního plánu **je s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 Stavebního zákona a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) Stavebního zákona v rozporu.**

S ohledem na výše uvedené máme za to, že návrh Metropolitního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů Vlastníků. Tímto závažným zásahem orgán územního plánování neplní svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území (§ 18 odst. 3 Stavebního zákona). Návrh metropolitního plánu znemožněním záměru porušuje

svou povinnost sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje (§ 18 odst. 2 Stavebního zákona).

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem a ve snaze předejít žalobě o náhradu způsobené škody, žádáme pořizovatele, aby své pochybení v rámci námitkového řízení napravil a výše uvedené námitce vyhověl.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V rámci návrhu MPP pro opakované veřejné projednání byla zohledněna prověřovací urbanistická studie Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.; dále jen „studie terminálu VRT Praha sever“). Jak je však uvedeno v samotné studii, dotčené území (v ÚP SÚ nezastavěné území) je tvořeno tou nejkvalitnější zemědělskou půdou bonity I. S přihlédnutím rozsahu zásahu do ZPF I. třídy ochrany byla v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání vymezena pouze část zastavitelných ploch. Ostatně požadavek na zabránění záboru kvalitní zemědělské půdy zejména kolem dálnice D8 je vymezen v bodu a) podmínek pro zachování nebo dosažení cílové kvality KR11 – Krajiny Zdibské tabulce, do které spadá území MČ Praha – Ďáblice. Z těchto důvodů byly oproti studii terminálu VRT Praha sever zredukovány zejména okrajové bloky zastavitelných ploch. Tím došlo k přiměřenému kompromisu mezi zájmem na vybudování nové čtvrti v návaznosti na plánovaný dopravní uzel prověřený předmětnou studií (a tedy i soukromému zájmu vlastníků dotčených pozemků), a mezi veřejným zájmem na ochraně ZPF (dohodnuto s dotčeným orgánem ochrany ZPF).

Na základě výše uvedeného je tudíž MPP je oproti tvrzení podatele v souladu s cíli územního plánování spočívajících v dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 stavebního zákona. MPP je tak i v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. K tomu blíže viz kapitola 5 textové části odůvodnění MPP.

Plocha občanské vybavenosti zasahující i na pozemek parc. č. 1729/109 v k. ú. Ďáblice je vymezena v částečné kontinuitě s předcházejícím ÚP SÚ (plocha VV – veřejná vybavenost). V návaznosti na studii terminálu VRT Praha sever však byla vymezena v částečně odlišné poloze tak, aby došlo k vzniku kompaktního zastavitelného území Ďáblic. Plochy jsou navrženy tak, aby nebyla narušena celková koncepce. Předmětná studie prověřila,

že není účelné dodržet zelený pás mezi dotčenými plochami VV a OB-C jak byl stanoven v ÚP SÚ.

Vymezení ploch v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání (i v rozsahu pozemků parc. č. 1729/109 a 1729/77 v k. ú. Ďáblice) bylo provedeno v souladu s dosavadním průběhem pořizování MPP – plochy byly navrženy tak, aby nedošlo k zásahu do zájmů hájených dotčenými orgány. V posuzovaném případě dotčených pozemků zejména z hlediska ochrany ZPF a z hlediska ochrany přírody a krajiny.

V prostoru mezi Letňany a Ďáblicemi podél stávající komunikace Cínovecká byl na základě Aktualizace ZÚR hl. m. Prahy vymezen koridor pro stavbu strategického národního významu – vysokorychlostní trať Praha – Drážďany. Tato stavba znamená zásadní koncepční vstup do prostorového řešení tohoto území včetně krajinných vazeb. Samospráva (hl. m. Praha) na tento zásadní vstup reagovala úkolem pro IPR Praha zpracovat podrobnější prověření, které zanalyzuje dopady a prozkoumá potenciální benefity, které by investice pro toto území mohla mít. Na základě tohoto zadání byla zpracována studie terminálu VRT Praha sever. Tato studie komplexně území zhodnotila a prokázala pozitivní dopady umístění dopravního terminálu Praha – Sever do území. Součástí toho byl i návrh doplnění rozvojových ploch na základě principů tzv. transit oriented development zejména na východ od tohoto terminálu.

Jedním z ústředních principů návrhu MPP pro opakované veřejné projednání bylo přehodnocení a případně návrh nového řešení prostupu krajinného rozhraní, které je žádoucí, aby oddělilo sídlo starých Ďáblic (lokalita 237 / Ďáblice) a oblast urbanizovaného území Letňany – Čakovice. Návrh MPP pro opakované veřejné projednání přitom reflektoval požadavky a úkoly na zamezení srůstání sídel formulované v jak republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, tak i v ZÚR hl. m. Prahy [bod a) podmínek pro KR11 – Krajina Zdíbské tabule], ale i v principech Politiky architektury a stavební kultury ČR. S těmito dokumenty přitom musí být MPP v souladu, jak je blíže zhodnoceno v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP. Řešení provedení v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání bylo vyhodnoceno jako výrazně vhodnější, neboť vytváří spojitý přístup otevřené krajiny a přiřčením produkčních ploch podél ulice Cínovecká k lokalitě 085 / Terminál sever umožňuje, aby si sídlo starých Ďáblic zachovalo jednotný vesnický ráz. Tento ráz byl akcentován i ve studii terminálu VRT Praha sever.

Vymezení krajinného rozhraní na části pozemku parc. č. 1729/109 a pozemku parc. č. 1729/77 v k. ú. Ďáblice proto pořizovatel vyhodnotil jako účelné a vhodné pro vyhovění požadavku orgánu ochrany ZPF a zachování rozvojové lokality 085 / Terminál Sever v kostře, která byla navržena ve studii terminálu VRT Praha sever.

Pro zajištění spojitého prostupu otevřené krajiny tedy bylo nezbytné přehodnotit vymezení plochy občanské vybavenosti. Ta byla nově přičleněna a úžeji přimknuta k lokalitě 237 / Ďáblice, aby bylo umožněno kvalitní krajinné propojení. Pořizovatel přitom dbal na ochranu vlastnických práv a aktuální právní stav v území. Nově vymezovaná plocha otevřené krajiny byla kompenzována redukcí plochy LR (lesní porosty) v předcházejícím ÚP SÚ, na které byla plocha občanské vybavenosti v MPP nově vymezena, a to vždy v rámci jedné parcely. Zvolený přístup tak není nepřiměřeným zásahem do vlastnických práv. Pořizovatel na základě toho vyhodnotil, že zvolené řešení je proporcionální a nediskriminační vůči vlastníkům dotčených pozemků.

Současně také není možné hovořit o libovůli či diskriminačním jednáním pořizovatele vůči podateli, resp. dotčeným vlastníkům pozemků parc. č. 1729/109 a 1729/77 v k. ú. Ďáblice, neboť snížení zastavitelnosti v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání oproti studii terminálu VRT Praha sever bylo provedeno na základě výše uvedených objektivních důvodů z důvodu zachování ochrany ZPF. Tento přístup nadto nebyl proveden toliko vůči předmětným pozemkům, ale i dalším okrajovým pozemkům navrhovaných zastavitelných ploch, jako např. v severní části pozemku parc. č. 1729/1 v k. ú. Ďáblice či západní části pozemku parc. č. 1729/318 v k. ú. Ďáblice. Pořizovatel současně připomíná, že studie terminálu VRT Praha sever není závazným podkladem pro pořízení MPP a v případě odchýlení se od návrhové části takové studie má pořizovatel povinnost tento postup zdůvodnit. Pořizovatel tak přitom postupoval (viz výše).

V rozsahu pozemku parc. č. 1729/77 k. ú. Ďáblice pořizovatel uvádí, že funkční plocha SV-C byla vymezena toliko jako územní rezerva, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. A to zejména vzhledem k výše uvedenému požadavku orgánu ochrany ZPF a redukcí okrajových zastavitelných ploch nové rozvojové lokality 085 / Terminál Sever.

Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovi pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva.

Z hlediska případných nedokončených záměrů podatele či všech vlastníků dotčených pozemků pořizovatel odkazuje na článek 167 odst. 1 textové části MPP.

Ani ze studie terminálu VRT Praha sever neplyne požadavek na zastavění pozemků parc. č. 1729/109 a 1729/77 v k. ú. Ďáblice obytnou zástavbou za účelem realizace protihlukové bariéry pro stávající zástavbu a rekreační plochu 413/928/9005. Protihlukové instalace skutečně nejsou tvořeny obytnou zástavbou, resp. zástavbou veřejné vybavenosti (MŠ/ZŠ), studie za tímto účelem navrhuje realizaci protihlukových valů. Pro stávající nízkopodlažní zástavbu městské části Praha – Ďáblice pak bude jako protihluková bariéra sloužit právě zeleň v krajinném rozhraní lokality 928 / Ďáblice – Třeboradice.

Studie terminálu VRT Praha sever navrhovala vedení tramvajové tratě alternativně. V rámci jejího zapracování do návrhu MPP pro opakované veřejné projednání bylo vyhodnoceno, že není vhodné vést tramvajovou trať krajinným rozhraním a po okraji zastavěného území MČ Praha – Ďáblice. Jako vhodnější urbanistické řešení bylo vyhodnoceno její vedení v rámci nové rozvojové zastavitelné lokality 085 / Terminál Sever. Touto trasou taktéž dojde k menšímu záboru ZPF, což byl požadavek dotčeného orgánu.

Pořizovatel tedy shrnuje, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality v podatelích odkazovaných rozhodnutích správních soudů naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů, v tomto případě zejména zájmu na ochraně ZPF. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře.

Pořizovatel opakuje, že MPP je ve své finální podobě zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19), a to i cíli a úkoly výslovně

zmiňovanými podatelem, jak bylo zhodnoceno výše. Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku podatele na změnu funkčního využití pozemku parc. č. 1729/109 a 17/29/77 v k. ú. Ďáblice by nad rámec všeho výše uvedeného znamenalo zvýšení míry využití území oproti stávajícímu právnímu stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele za neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci (ohledně zachování poměrné části zastavitelnosti pozemku parc. č. 1729/109 v k. ú. Ďáblice viz výše).

Vymezení nové zastavitelné plochy, resp. její rozšíření nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty

v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3036665

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 581

Podatel | **KOPECKÝ ROSTISLAV**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWWAN

Lokalita | 237, 085, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 28

Vyjádření

Věc: 2. námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy v rámci veřejného projednání u pozemku parc.č. 1729/109 v k.ú. Ďáblice lokalita K Lomu týkající se zajištění jeho přístupnosti a využitelnosti (způsobu využití).

Umístění námítky:

část plánu: Grafická část – výkresy

výkres: Z02 Hlavní výkres struktury

lokalizace: Pozemek parc. č. 1729/109 („Dotčený pozemek“)

Vyjádření:

Jako vlastníci Dotčeného pozemku uplatňujeme v rámci připomínkového řízení při veřejném projednání Metropolitního plánu hlavního města Prahy (dále jen MP hl.m. Prahy) tuto zásadní námítku týkající části pozemku parc. č. 1729/109 v k.ú. Ďáblice.

V rámci této námítky požadujeme dodržet umístění a lokalizaci ploch stavební - zastavitelné plochy VV (veřejné vybavení) dle platného ÚP hl.m. Prahy. Důvodem je skutečnost, že návrh Metropolitního plánu má takové uspořádání zastavitelné plochy občanské vybavenosti včetně nově přidané plochy v jižním směru, která většinu této plochy činí nevyužitelnou, a tudíž takřka bezcennou. V platném ÚP hl.m. Prahy je veškerá stavební - zastavitelná plocha VV (veřejné vybavení) plně přístupná z veřejné komunikace K Lomu, a tím je i plně využitelná. To znamená, že je možné u celé této plochy bez problémů a v plném rozsahu zajistit její dopravní obslužnost a připojení na inženýrské sítě. Tyto zcela zásadní podmínky pořizovatel MP hl.m. Prahy ve svém návrhu nerespektoval, resp.

zcela ignoroval, čímž vytvořil zastavitelnou plochu občanské vybavenosti bez jakéhokoliv přístupu a obslužnosti. Tento postu pořizovatele MP hl.m. Prahy velice závažným způsobem poškodil práva vlastníků Dotčeného pozemku.

Vlastníci Dotčeného pozemku požadují, aby pořizovatel návrhu MP hl. m. Prahy na základě uvedených závažných skutečností vyhověl jejich námítce, dodržel kontinuitu platného ÚP hl.m. Prahy, zajistil naplnění zákonného nároku spoluvlastníků na přístup a obslužnost celé zastavitelné plochy občanské vybavenosti a v souladu s tím, provedl odpovídající změnu zveřejněného návrhu MP hl. m. Prahy. Tato námítka je ze strany spoluvlastníků podávána ve snaze předejít podání žaloby o náhradu způsobené škody.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Vlastníci jsou přesvědčeni o tom, že jsou oprávněni požadovat, aby pořizovatel návrhu MP hl.m. Prahy zajistil naplnění zákonného nároku spoluvlastníků pozemku parc.č. 1729/109 k přístupu a obsluze celé nově navržené stavební - zastavitelné plochy pro občanskou vybavenost. Pořizovatel MP hl.m. Prahy a ve svém návrhu vytvořil takový stav, ve kterém je nově navržená zastavitelná plocha občanské vybavenosti po celé její východ – západ orientované šíři zcela a ve velké hloubce přerušena - rozdělena pozemkem parc.č. 1729/259, který je ve vlastnictví Vysoké školy uměleckoprůmyslové v Praze. Pořizovatel MP hl.m. Prahy tedy ve svém návrhu ignoroval skutečnost, že pozemek parc.č. 1729/259 je ve vlastnictví zcela jiného subjektu, se kterým nemají vlastníci pozemku parc.č. 1729/109 nic společného. Stejná situace je i pozemku parc.č. 1729/638, který sousedí západním směrem.

Pořizovatel MP hl.m. Prahy, tedy vědomě nebo nevědomě navrhuje takový stav, ve kterém vlastníci pozemku parc.č. 1729/109, nemají absolutně žádný přístup k nově navržené stavební - zastavitelné ploše občanské vybavenosti, která je umístěna na jih od pozemku parc.č. 1729/259. Tímto postupem dochází k rozsáhlému poškození všech vlastníků Dotčeného pozemku, neboť z nově navržené stavební - zastavitelné plochy občanské vybavenosti, je ve skutečnosti přístupná a využitelná pouze její nepatrná část umístěná v severo-západním rohu pozemku parc.č. 1729/109. Ve snaze předejít žalobě o náhradu způsobené škody, žádáme pořizovatele MP hl.m. Prahy, aby toto své pochybení v rámci námitkového řízení napravil.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V rámci návrhu MPP pro opakované veřejné projednání byla zohledněna prověřovací urbanistická studie Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.; dále jen „studie terminálu VRT Praha sever“). Jak je však uvedeno v samotné studii, dotčené území (v ÚP SÚ nezastavěné území) je tvořeno tou nejkvalitnější zemědělskou půdou bonity I. S přihlédnutím rozsahu zásahu do ZPF I. třídy ochrany byla v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání vymezena pouze část zastavitelných ploch. Ostatně požadavek na zabránění záboru kvalitní zemědělské půdy zejména kolem dálnice D8 je vymezen v bodu a) podmínek pro zachování nebo dosažení cílové kvality KR11 – Krajiny Zdibské tabulce, do které spadá území MČ Praha – Ďáblice. Z těchto důvodů byly oproti studii terminálu VRT Praha sever zredukovány zejména okrajové bloky zastavitelných ploch. Tím došlo k přiměřenému kompromisu mezi zájmem na vybudování nové čtvrti v návaznosti na plánovaný dopravní uzel prověřený předmětnou studií (a tedy i soukromému zájmu vlastníků dotčených pozemků), a mezi veřejným zájmem na ochraně ZPF (dohodnuto s dotčeným orgánem ochrany ZPF).

Na základě výše uvedeného je tudíž MPP je oproti tvrzení podatele v souladu s cíli územního plánování spočívajících v dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 stavebního zákona. MPP je tak i v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. K tomu blíže viz kapitola 5 textové části odůvodnění MPP.

Plocha občanské vybavenosti zasahující i na pozemek parc. č. 1729/109 v k. ú. Ďáblice je vymezena v částečné kontinuitě s předcházejícím ÚP SÚ (plocha VV – veřejná vybavenost). V návaznosti na studii terminálu VRT Praha sever však byla vymezena v částečně odlišné poloze tak, aby došlo k vzniku kompaktního zastavitelného území Ďáblic. Plochy jsou navrženy tak, aby nebyla narušena celková koncepce. Předmětná studie prověřila, že není účelné dodržet zelený pás mezi dotčenými plochami VV a OB-C jak byl stanoven v ÚP SÚ.

Vymezení ploch v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání (i v rozsahu pozemků parc. č. 1729/109 a 1729/77 v k. ú. Ďáblice) bylo provedeno v souladu s dosavadním průběhem pořizování MPP – plochy byly navrženy tak, aby nedošlo k zásahu do zájmů hájených dotčenými orgány. V posuzovaném případě dotčených pozemků

zejména z hlediska ochrany ZPF a z hlediska ochrany přírody a krajiny.

V prostoru mezi Letňany a Ďáblicemi podél stávající komunikace Cínovecká byl na základě Aktualizace ZÚR hl. m. Prahy vymezen koridor pro stavbu strategického národního významu – vysokorychlostní trať Praha – Drážďany. Tato stavba znamená zásadní koncepční vstup do prostorového řešení tohoto území včetně krajinných vazeb. Samospráva (hl. m. Praha) na tento zásadní vstup reagovala úkolem pro IPR Praha zpracovat podrobnější prověření, které zanalyzuje dopady a prozkoumá potenciální benefity, které by investice pro toto území mohla mít. Na základě tohoto zadání byla zpracována studie terminálu VRT Praha sever. Tato studie komplexně území zhodnotila a prokázala pozitivní dopady umístění dopravního terminálu Praha – Sever do území. Součástí toho byl i návrh doplnění rozvojových ploch na základě principů tzv. transit oriented development zejména na východ od tohoto terminálu.

Jedním z ústředních principů návrhu MPP pro opakované veřejné projednání bylo přehodnocení a případně návrh nového řešení prostupu krajinného rozhraní, které je žádoucí, aby oddělilo sídlo starých Ďáblic (lokalita 237 / Ďáblice) a oblast urbanizovaného území Letňany – Čakovice. Návrh MPP pro opakované veřejné projednání přitom reflektoval požadavky a úkoly na zamezení srůstání sídel formulované v jak republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, tak i v ZÚR hl. m. Prahy [bod a) podmínek pro KR11 – Krajina Zdibské tabule], ale i v principech Politiky architektury a stavební kultury ČR. S těmito dokumenty přitom musí být MPP v souladu, jak je blíže zhodnoceno v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP. Řešení provedení v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání bylo vyhodnoceno jako výrazně vhodnější, neboť vytváří spojitý prostup otevřené krajiny a přiřčením produkčních ploch podél ulice Cínovecká k lokalitě 085 / Terminál sever umožňuje, aby si sídlo starých Ďáblic zachovalo jednotný vesnický ráz. Tento ráz byl akcentován i ve studii terminálu VRT Praha sever.

Vymezení krajinného rozhraní na části pozemku parc. č. 1729/109 a pozemku parc. č. 19729/77 v k. ú. Ďáblice proto pořizovatel vyhodnotil jako účelné a vhodné pro vyhovění požadavku orgánu ochrany ZPF a zachování rozvojové lokality 085 / Terminál Sever v kostře, která byla navržena ve studii terminálu VRT Praha sever.

Pro zajištění spojitého prostupu otevřené krajiny tedy bylo nezbytné přehodnotit vymezení plochy občanské vybavenosti. Ta byla nově přiřčena a úžeji přimknuta k lokalitě 237 / Ďáblice, aby bylo umožněno kvalitní krajinné propojení. Pořizovatel přitom dbal na ochranu vlastnických práv a aktuální právní stav v území. Nově vymezovaná plocha otevřené krajiny byla kompenzována redukcí plochy LR (lesní porosty) v předcházejícím ÚP SÚ, na které byla

plocha občanské vybavenosti v MPP nově vymezena, a to vždy v rámci jedné parcely. Zvolený přístup tak není nepřiměřeným zásahem do vlastnických práv. Pořizovatel na základě toho vyhodnotil, že zvolené řešení je proporcionální a nediskriminační vůči vlastníkům dotčených pozemků.

Současně také není možné hovořit o libovůli či diskriminačním jednáním pořizovatele vůči podateli, resp. dotčeným vlastníkům pozemků parc. č. 1729/109 a 1729/77 v k. ú. Ďáblice, neboť snížení zastavitelnosti v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání oproti studii terminálu VRT Praha sever bylo provedeno na základě výše uvedených objektivních důvodů z důvodu zachování ochrany ZPF. Tento přístup nadto nebyl proveden toliko vůči předmětným pozemkům, ale i dalším okrajovým pozemkům navrhovaných zastavitelných ploch, jako např. v severní části pozemku parc. č. 1729/1 v k. ú. Ďáblice či západní části pozemku parc. č. 1729/318 v k. ú. Ďáblice. Pořizovatel současně připomíná, že studie terminálu VRT Praha sever není závazným podkladem pro pořízení MPP a v případě odchýlení se od návrhové části takové studie má pořizovatel povinnost tento postup zdůvodnit. Pořizovatel tak přitom postupoval (viz výše).

V rozsahu pozemku parc. č. 1729/77 k. ú. Ďáblice pořizovatel uvádí, že funkční plocha SV-C byla vymezena toliko jako územní rezerva, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. A to zejména vzhledem k výše uvedenému požadavku orgánu ochrany ZPF a redukci okrajových zastavitelných ploch nové rozvojové lokality 085 / Terminál Sever.

Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovi pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva.

Z hlediska případných nedokončených záměrů podatele či všech vlastníků dotčených pozemků pořizovatel odkazuje na článek 167 odst. 1 textové části MPP.

Ani ze studie terminálu VRT Praha sever neplyne požadavek na zastavění pozemků parc. č. 1729/109 a 1729/77 v k. ú. Ďáblice obytnou zástavbou za účelem realizace protihlukové bariéry pro

stávající zástavbu a rekreační plochu 413/928/9005. Protihlukové instalace skutečně nejsou tvořeny obytnou zástavbou, resp. zástavbou veřejné vybavenosti (MŠ/ZŠ), studie za tímto účelem navrhuje realizaci protihlukových valů. Pro stávající nízkopodlažní zástavbu městské části Praha – Ďáblice pak bude jako protihluková bariéra sloužit právě zeleň v krajinném rozhraní lokality 928 / Ďáblice – Třeboradice.

Studie terminálu VRT Praha sever navrhovala vedení tramvajové tratě alternativně. V rámci jejího zapracování do návrhu MPP pro opakované veřejné projednání bylo vyhodnoceno, že není vhodné vést tramvajovou trať krajinným rozhraním a po okraji zastavěného území MČ Praha – Ďáblice. Jako vhodnější urbanistické řešení bylo vyhodnoceno její vedení v rámci nové rozvojové zastavitelné lokality 085 / Terminál Sever. Touto trasou taktéž dojde k menšímu záboru ZPF, což byl požadavek dotčeného orgánu.

Pořizovatel tedy shrnuje, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality v podatelích odkazovaných rozhodnutích správních soudů naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů, v tomto případě zejména zájmu na ochraně ZPF. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře.

Pořizovatel opakuje, že MPP je ve své finální podobě zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19), a to i cíli a úkoly výslovně zmiňovanými podatelem, jak bylo zhodnoceno výše. Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku podatele na změnu funkčního využití pozemku parc. č. 1729/109 a 1729/77 v k. ú. Ďáblice by nad rámec všeho výše uvedeného znamenalo zvýšení míry využití území oproti stávajícímu právnímu stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní

úvahy pořizovatele za neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci (ohledně zachování poměrné části zastavitelnosti pozemku parc. č. 1729/109 v k. ú. Ďáblice viz výše).

Vymezení nové zastavitelné plochy, resp. její rozšíření nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle

názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně

doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit.

V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3036666

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 581

Podatel | **KOPECKÝ ROSTISLAV**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWWAN

Lokalita | 237, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 29

Vyjádření

3. námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy v rámci veřejného projednání u části pozemku parc.č. 1729/109 v k.ú. Ďáblice lokalita K Lomu týkající se výškové regulace

Umístění námítky:

část plánu: Grafická část – výkresy

výkres: Z02 Hlavní výkres struktury + výkres výškové regulace

lokalizace: čtverce výškové regulace na pozemku parc.č. 1729/109 („Dotčený pozemek“)

Jako vlastníci pozemku uplatňujeme v rámci připomínkového řízení při veřejném projednání Metropolitního plánu hlavního města Prahy (dále jen MP hl.m. Prahy) tuto zásadní námítku týkající se výškové regulace pozemku parc. č. 1729/109 v k.ú. Ďáblice.

Vyjádření:

V předloženém návrhu MP hl.m. Prahy, je u části Dotčeného pozemku s navrženou plochou občanská vybavenost, je uvedena závazná výšková regulace v počtu 2 RNP. Stávající ÚP hl. m. Prahy toto omezení nemá a v rámci ploch VV (veřejné vybavení) umožňuje výškovou zástavbu bez omezení. Je zřejmé, že drastické omezení výšky budoucí zástavby speciálně u ploch občanské vybavenosti dříve VV, dramaticky snižuje jejich využitelnost i ekonomickou návratnost, čímž dochází k prokazatelnému poškození vlastníků předmětného pozemku. Z tohoto důvodu, žádáme navrhovatele, aby omezení podlažnosti v návrhu MP hl. m. Prahy zrušil a pokud tak neučiní, budeme nuceni požadovat po hl. m. Praze finanční kompenzaci způsobené újmy.

Vlastníci dotčeného pozemku požadují, aby pořizovatel návrhu MP hl. m. Prahy na základě uvedených závažných skutečností vyhověl jejich námitce, dodržel kontinuitu platného ÚP hl.m. Prahy a provedl odpovídající změnu zveřejněného návrhu MP hl. m. Prahy. Tato námitka je ze strany vlastníků podávána ve snaze předejít podání žaloby o náhradu způsobené škody.

Odůvodnění

Odůvodnění:

V souladu s urbanistickými zásadami je dlouhodobý záměr v území propojit městskou část Letňany s městskou částí Ďáblicemi. Východní část tohoto propojení (sídliště Letňany) je charakteristická vysoko-podlažními objekty, když bytové domy v této lokalitě dosahují běžně dvanácti podlaží. Návrh Metropolitního plánu předpokládá v přiléhající části Letňan rovněž výstavbu vyšších objektů, když je pro přiléhající oblast navrhována podlažnost až 8 RNP s tím, že jsou stanoveny hladiny věží až na hodnotu 15. V západní části propojení (Ďáblice) je realizována nízkopodlažní zástavba vesnické struktury s 2-3 RNP. Skutečností, že Metropolitní plán navrhuje na značné části Dotčených pozemcích parkové plochy, vzniká nepřirozené skokové snížení, které je v rozporu s architektonickými a urbanistickými zásadami, neboť výrazně narušuje výškovou hladinu okolní zástavby a krajiny. Zvýšením výškové regulace na Dotčeném pozemku umožní postupný a přirozený přechod od dvanáctipodlažní zástavby sídliště Letňany k nízkopodlažní zástavbě vesnické struktury v Ďáblicích.

Vyšší podlažnost na Dotčeném pozemku, resp. lokalitě podél komunikace K Lomu zároveň poskytne větší využitelnost území a připraví lepší podmínky pro vznik čtvrti na principu "města krátkých vzdáleností", což jsou dlouhodobě deklarované cíle metropolitního plánu. Je totiž v zájmu nejen obyvatel, ale i samotného hl. města Prahy a jejího okolí, aby každý pozemek byl využíván co nejefektivněji a Praha nebyla příliš rozšiřována do šířky a délky. Nadměrná roztažnost města, co se plochy a délky týče, totiž zvyšuje nároky na dopravní dostupnost. V konečném důsledku tak dochází k nežádoucím účinkům v podobě zvýšeného smogu a nadměrné zátěže hromadné i automobilové dopravy.

Umožnění výstavby o vyšší podlažnosti zároveň umožní vytvořit postupný a přirozený přechod od navržené městské čtvrti směrem k dopravnímu uzlu a zároveň vytvoří ochranný pás mezi dopravní infrastrukturou a klidovým parkovým prostorem.

Zásah do vlastnického práva

Stejně tak odkazujeme na naše argumenty a vyjádření k potenciálnímu zásahu do vlastnického práva Vlastníků uvedené v rámci námítky č. 1, když navrhovaná výšková regulace je rovněž způsobila významně zasáhnout do vlastnického práva Vlastníků.

Vlastníci jsou přesvědčeni, že je zcela oprávněné požadovat, aby pořizovatel návrhu MP hl.m. Prahy postupoval proporčně, předvídatelně a v rámci možností spravedlivě. Tato závažná námítka je uplatněna z toho důvodu, že je prokazatelné, že pořizovatel v případě pozemků parc.č. 1729/109 a 1729/259 postupoval selektivně, neproporčně a nespravedlivě. Žádným racionálním způsobem nelze ospravedlnit takový postup, ve kterém je u komerčních ploch navržených k bydlení, které jsou ve stejné lokalitě (pozemky parc.č. 1729/548, 1729/549, 1729/550, 1729/263, 1729/264, 1734, 1735/ a 1735/2) je umožněno realizovat 6 – 8 podlaží a u celoměstsky významné plochy VV (veřejné vybavení) jsou navržena pouze dvě podlaží.

Tento postup popírá veškeré urbanistické zásady, kdy ve všech městských aglomeracích nejen v Česku, ale i na celém světě je cíleně umožňována vysoko-podlažní zástavba, tak aby velice potřebné, ale ekonomicky problematicky návratné stavby mohly vůbec vzniknout. Školu, nemocnici, dům pro seniory nebo vysokoškolské koleje nikdo přičetný ve dvou nadzemních podlažích stavět nikdy nebude. Spoluvlastníci pozemku parc.č. 1729/109 jsou přesvědčeni o tom, že pořizovatel návrhu MP hl.m. Prahy v této lokalitě z věcně neobhájitelných důvodů významně upřednostnil privátní zájmy a super ekonomický zisk z umožněné mimořádně vysoké obytné zástavby a zcela nepochopitelně drasticky zredukoval možnost výstavby mimořádně potřebných veřejných staveb. V konečném důsledku pořizovatel nesmyslně nízkou podlažností způsobil i to, že takto omezená plocha občanské vybavenosti, prakticky nemůže sloužit svému účelu, resp. její využití je zásadním způsobem omezeno. Je jednoznačně prokazatelné, že tímto postupem pořizovatele MP hl.m. Prahy vzniká vlastníkům pozemku parc.č. 1729/109 rozsáhlá majetková škoda. Ve snaze předejít žalobě o náhradu způsobené škody, žádáme pořizovatele, aby své pochybení v rámci námitkového řízení napravil.

Závěr

Na podkladě všech výše uvedených argumentů a důvodů Vás žádáme o provedení navrhované úpravy návrhu Metropolitního plánu tak, že v lokalitě Dotčeného pozemku bude umožněna výstavba dle těchto námitek a v souladu s architektonickými a urbanistickými zásadami dojde k navýšení výškové regulace, která umožní postupný a přirozený přechod od dvanáctipodlažní zástavby sídliště Letňany k nízkopodlažní zástavbě vesnické struktury v Ďáblicích. Vlastníci

jsou přesvědčeni, že návrh představuje vhodnější nastavení rozvoje této lokality, jehož důsledkem budou zejména

- a) plynulé propojení městské části Letňany a Ďáblice;
- b) vznik ploch, která bude ideálně dopravně dostupná;
- c) vytvoří ochranný pás mezi dopravní infrastrukturou a klidovým parkovým prostorem;
- d) bude v souladu s architektonickými a urbanistickými zásadami.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

MPP je upraven v návaznosti na železniční uzel Terminál Sever a celou související studii (urbanistická studie Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.). Návrh MPP se od této zpracovávané studie částečně v některých místech liší z důvodu hledání kompromisu mezi požadavky studie a mezi zájmem ochrany ZPF. Údajný dlouhodobý záměr propojení Letňan a Ďáblic není jasný. V ZÚR je jednoznačně uvedeno oddělení Městské krajiny Prahy (kam patří Letňany) a sídla v Přípraží vymezeného v místě Ďáblic. Navíc jsou odděleny i krajinným rozhraním. To je v MPP také vymezeno, aby byly právě Ďáblice jednoznačně odděleny od kompaktnější zástavby v Terminálu Sever a v Letňanech.

Co se týče údajného „dlouhodobého záměru“ propojení Letňan a Ďáblic pak pořizovatel odkazuje na Zásady územního rozvoje (ZÚR), z nichž plyne oddělení Městské krajiny Prahy a sídla v Přípraží v místě Ďáblic, a na krajinné rozhraní vymezené rovněž v Metropolitním plánu.

Pořizovatel prověřil možnost úpravy rozmezí podlažnosti, avšak uzavírá, že stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů, odpovídá měřítku dané části města a požadované navýšení by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Pořizovatel odkazuje na čl. 18 textové části návrhu Metropolitního plánu, který pojednává o výškové regulaci jako součásti urbanistické koncepce – stabilizaci výškového uspořádání a zachování výškové různorodosti – a konstatuje, že výšková regulace v dané ploše není v rozporu s širším okolím.

Pořizovatel doplňuje, že pro transformační a rozvojové plochy platí možnost navýšení výšky dle pravidel pro dominanty podle čl. 103 textové části Metropolitního plánu – například podél tříd a náměstí, v nárožních polohách nebo pro budovy občanské vybavenosti.

Koncepce výškové regulace je komplexně popsána v kapitole 9 textové části odůvodnění Metropolitního plánu, zejména ve vztahu k čl. 97–100, a je v souladu se zadáním Metropolitního plánu.

Pořizovatel uzavírá, že vyhověním námitce by došlo ke zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu (nad rámec dosud platného ÚPSÚ), takové navýšení hodnoty pozemků není opodstatněné ani právně nárokovatelné a porušilo by princip kontinuity. V tomto případě je de facto zachován status quo, neboť regulativy jsou odvozeny od stávající platné územně plánovací dokumentace.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem

výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036667

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 581

Podatel | **KOPECKÝ ROSTISLAV**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWWAN

Lokalita | 237, 085, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 30

Vyjádření

**Věc: 4. námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy
v rámci veřejného projednání u části pozemku parc.č. 1729/109
v k.ú. Ďáblice lokalita K Lomu**

Umístění námítky:

část plánu: Grafická část – výkresy

výkres: Z02 Hlavní výkres struktury

lokalizace: Pozemek parc. č. 1729/109 („**Dotčený pozemek**“)**Vyjádření:**

Jako vlastníci Dotčeného pozemku uplatňujeme v rámci připomínkového řízení při veřejném projednání Metropolitního plánu hlavního města Prahy (dále jen MP hl.m. Prahy) tuto zásadní námítku. V rámci této námítky požadujeme, aby pořizovatel návrhu MP hl.m. Prahy dodržel kontinuitu platného ÚP hl.m. Prahy. V platném ÚP hl.m. Prahy je na části našeho pozemku 1729/109 v jeho severo-východní části definována územní rezerva (budoucí zastavitelná plocha) OP/SV-C. Místo této, v budoucnu zastavitelné plochy, je v návrhu MP hl.m. Prahy uvedena nezastavitelná rekreační transformační plocha. Spoluvlastníci se domnívají, že v návrhu MP hl.m. Prahy měla být tato část plochy určena jako zastavitelná s využitím odpovídajícím dosavadnímu využití SV-C.

Je prokazatelné, že pořizovatel návrhu MP hl.m. Prahy v případě pozemku parc.č. 1729/109 ve srovnání s pozemky 1729/263, 1729/264, 1734, 1735/1, 1735/2 a 1729/318 postupoval selektivně, neproporčně a mimořádně nespravedlivě. Tyto skutečnosti jsou podrobně popsány a doloženy v odůvodnění této námítky.

Tímto postupem pořizovatele prokazatelně vzniká vlastníkům Dotčeného pozemku 1729/109 významná škoda. Spoluvlastníci pozemku požadují, aby pořizovatel návrhu MP hl. m. Prahy na základě uvedených závažných skutečností vyhověl jejich námitce, dodržel kontinuitu platného ÚP hl.m. Prahy, zdržel se selektivního, neproporčního a mimořádně nespravedlivého jednání popírajícího zásadu rovnosti a v souladu s tím, provedl odpovídající změnu zveřejněného návrhu MP hl. m. Prahy. Tato námitka je ze strany vlastníků podávána ve snaze předejít podání žaloby o náhradu způsobené škody.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Spoluvlastníci jsou přesvědčeni, že je zcela oprávněné požadovat, aby pořizovatel návrhu MP hl.m. Prahy postupoval proporčně, přiměřeně a v rámci možností spravedlivě. Tato závažná námitka je uplatněna z toho důvodu, že je prokazatelné, že pořizovatel v případě pozemku parc.č. 1729/109 ve srovnání s pozemky 1729/263, 1729/264, 1734, 1735/1, 1735/2 a 1729/318 postupoval selektivně, neproporčně a mimořádně nespravedlivě. Spoluvlastníci pozemku parc.č. 1729/109 jsou toho názoru, že postup pořizovatele, ve kterém je u sousedících pozemků ve stejném místě a se stejným stávajícím využitím (orná půda) stejná územní rezerva (budoucí zastavitelná plocha) OP/SV-C změněna na plně zastavitelnou obytnou plochu s mimořádně vysokou podlažností a spoluvlastníkům pozemku parc.č. 1729/109 je tatáž původní plocha změněna na nezastavitelnou rekreační transformační plochu nejen krajně nespravedlivý. Spoluvlastníci pozemku parc.č. 1729/109, se tak touto cestou dovolávají dodržení zásady rovnosti před zákonem v rámci platné legislativy a jsou přesvědčeni o tom, že ve zcela identické věci, ve stejném místě a ve zcela stejnou dobu je takto rozdílné posuzování protiprávní. Je jednoznačně prokazatelné, že tímto postupem pořizovatele MP hl.m. Prahy vzniká spoluvlastníkům pozemku parc.č. 1729/109 rozsáhlá majetková škoda. Ve snaze předejít žalobě o náhradu způsobené škody, žádáme pořizovatele, aby své pochybení v rámci námitkového řízení napravil a postupoval stejně jako v případě přilehlých pozemků 1729/263, 1729/264, 1734, 1735/1, 1735/2 a 1729/318.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V rámci návrhu MPP pro opakované veřejné projednání byla zohledněna prověřovací urbanistická studie Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.; dále jen „studie terminálu VRT Praha sever“). Jak je však uvedeno v samotné studii, dotčené území (v ÚP SÚ nezastavěné území) je tvořeno tou nejkvalitnější zemědělskou půdou bonity I. S přihlédnutím rozsahu zásahu do ZPF I. třídy ochrany byla v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání vymezena pouze část zastavitelných ploch. Ostatně požadavek na zabránění záboru kvalitní zemědělské půdy zejména kolem dálnice D8 je vymezen v bodu a) podmínek pro zachování nebo dosažení cílové kvality KR11 – Krajiny Zdibské tabulce, do které spadá území MČ Praha – Ďáblice. Z těch důvodů byly oproti studii terminálu VRT Praha sever zredukovány zejména okrajové bloky zastavitelných ploch. Tím došlo k přiměřenému kompromisu mezi zájmem na vybudování nové čtvrti v návaznosti na plánovaný dopravní uzel prověřený předmětnou studií (a tedy i soukromému zájmu vlastníků dotčených pozemků), a mezi veřejným zájmem na ochraně ZPF (dohodnuto s dotčeným orgánem ochrany ZPF).

Na základě výše uvedeného je tudíž MPP je oproti tvrzení podatele v souladu s cíli územního plánování spočívajících v dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 stavebního zákona. MPP je tak i v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. K tomu blíže viz kapitola 5 textové části odůvodnění MPP.

Plocha občanské vybavenosti zasahující i na pozemek parc. č. 1729/109 v k. ú. Ďáblice je vymezena v částečné kontinuitě s předcházejícím ÚP SÚ (plocha VV – veřejná vybavenost). V návaznosti na studii terminálu VRT Praha sever však byla vymezena v částečně odlišné poloze tak, aby došlo k vzniku kompaktního zastavitelného území Ďáblic. Plochy jsou navrženy tak, aby nebyla narušena celková koncepce. Předmětná studie prověřila, že není účelné dodržet zelený pás mezi dotčenými plochami VV a OB-C jak byl stanoven v ÚP SÚ.

Vymezení ploch v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání (i v rozsahu pozemků parc. č. 1729/109 a 1729/77 v k. ú. Ďáblice) bylo provedeno v souladu s dosavadním průběhem pořizování MPP – plochy byly navrženy tak, aby nedošlo k zásahu do zájmů hájených dotčenými orgány. V posuzovaném případě dotčených pozemků zejména z hlediska ochrany ZPF a z hlediska ochrany přírody a krajiny.

V prostoru mezi Letňany a Ďáblicemi podél stávající komunikace Cínovecká byl na základě Aktualizace ZÚR hl. m. Prahy vymezen koridor pro stavbu strategického národního významu –

vysokorychlostní trať Praha – Drážďany. Tato stavba znamená zásadní koncepční vstup do prostorového řešení tohoto území včetně krajinných vazeb. Samospráva (hl. m. Praha) na tento zásadní vstup reagovala úkolem pro IPR Praha zpracovat podrobnější prověření, které zanalyzuje dopady a prozkoumá potenciální benefity, které by investice pro toto území mohla mít. Na základě tohoto zadání byla zpracována studie terminálu VRT Praha sever. Tato studie komplexně území zhodnotila a prokázala pozitivní dopady umístění dopravního terminálu Praha – Sever do území. Součástí toho byl i návrh doplnění rozvojových ploch na základě principů tzv. transit oriented development zejména na východ od tohoto terminálu.

Jedním z ústředních principů návrhu MPP pro opakované veřejné projednání bylo přehodnocení a případně návrh nového řešení prostupu krajinného rozhraní, které je žádoucí, aby oddělilo sídlo starých Ďáblic (lokalita 237 / Ďáblice) a oblast urbanizovaného území Letňany – Čakovice. Návrh MPP pro opakované veřejné projednání přitom reflektoval požadavky a úkoly na zamezení srůstání sídel formulované v jak republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, tak i v ZÚR hl. m. Prahy [bod a) podmínek pro KR11 – Krajina Zdíbské tabule], ale i v principech Politiky architektury a stavební kultury ČR. S těmito dokumenty přitom musí být MPP v souladu, jak je blíže zhodnoceno v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP. Řešení provedení v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání bylo vyhodnoceno jako výrazně vhodnější, neboť vytváří spojitý přístup otevřené krajiny a přičleněním produkčních ploch podél ulice Cínovecká k lokalitě 085 / Terminál sever umožňuje, aby si sídlo starých Ďáblic zachovalo jednotný vesnický ráz. Tento ráz byl akcentován i ve studii terminálu VRT Praha sever.

Vymezení krajinného rozhraní na části pozemku parc. č. 1729/109 a pozemku parc. č. 19729/77 v k. ú. Ďáblice proto pořizovatel vyhodnotil jako účelné a vhodné pro vyhovění požadavku orgánu ochrany ZPF a zachování rozvojové lokality 085 / Terminál Sever v kostře, která byla navržena ve studii terminálu VRT Praha sever.

Pro zajištění spojitého prostupu otevřené krajiny tedy bylo nezbytné přehodnotit vymezení plochy občanské vybavenosti. Ta byla nově přičleněna a úžeji přimknuta k lokalitě 237 / Ďáblice, aby bylo umožněno kvalitní krajinné propojení. Pořizovatel přitom dbal na ochranu vlastnických práv a aktuální právní stav v území. Nově vymezovaná plocha otevřené krajiny byla kompenzována redukcí plochy LR (lesní porosty) v předcházejícím ÚP SÚ, na které byla plocha občanské vybavenosti v MPP nově vymezena, a to vždy v rámci jedné parcely. Zvolený přístup tak není nepřiměřeným zásahem do vlastnických práv. Pořizovatel na základě toho vyhodnotil, že zvolené řešení je proporcionální a nediskriminační vůči vlastníkům dotčených pozemků.

Současné také není možné hovořit o libovůli či diskriminačním jednáním pořizovatele vůči podateli, resp. dotčeným vlastníkům pozemků parc. č. 1729/109 a 1729/77 v k. ú. Ďáblice, neboť snížení zastavitelnosti v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání oproti studii terminálu VRT Praha sever bylo provedeno na základě výše uvedených objektivních důvodů z důvodu zachování ochrany ZPF. Tento přístup nadto nebyl proveden toliko vůči předmětným pozemkům, ale i dalším okrajovým pozemkům navrhovaných zastavitelných ploch, jako např. v severní části pozemku parc. č. 1729/1 v k. ú. Ďáblice či západní části pozemku parc. č. 1729/318 v k. ú. Ďáblice. Pořizovatel současně připomíná, že studie terminálu VRT Praha sever není závazným podkladem pro pořízení MPP a v případě odchýlení se od návrhové části takové studie má pořizovatel povinnost tento postup zdůvodnit. Pořizovatel tak přitom postupoval (viz výše).

V rozsahu pozemku parc. č. 1729/77 k. ú. Ďáblice pořizovatel uvádí, že funkční plocha SV-C byla vymezena toliko jako územní rezerva, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. A to zejména vzhledem k výše uvedenému požadavku orgánu ochrany ZPF a redukci okrajových zastavitelných ploch nové rozvojové lokality 085 / Terminál Sever.

Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovi pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva.

Z hlediska případných nedokončených záměrů podatele či všech vlastníků dotčených pozemků pořizovatel odkazuje na článek 167 odst. 1 textové části MPP.

Ani ze studie terminálu VRT Praha sever neplyne požadavek na zastavění pozemků parc. č. 1729/109 a 1729/77 v k. ú. Ďáblice obytnou zástavbou za účelem realizace protihlukové bariéry pro stávající zástavbu a rekreační plochu 413/928/9005. Protihlukové instalace skutečně nejsou tvořeny obytnou zástavbou, resp. zástavbou veřejné vybavenosti (MŠ/ZŠ), studie za tímto účelem navrhuje realizaci protihlukových valů. Pro stávající nízkopodlažní zástavbu městské části Praha – Ďáblice pak bude jako protihluková bariéra

sloužit právě zeleň v krajinném rozhraní lokality 928 / Ďáblice – Třeboradice.

Studie terminálu VRT Praha sever navrhovala vedení tramvajové tratě alternativně. V rámci jejího zapracování do návrhu MPP pro opakované veřejné projednání bylo vyhodnoceno, že není vhodné vést tramvajovou trať krajinným rozhraním a po okraji zastavěného území MČ Praha – Ďáblice. Jako vhodnější urbanistické řešení bylo vyhodnoceno její vedení v rámci nové rozvojové zastavitelné lokality 085 / Terminál Sever. Touto trasou taktéž dojde k menšímu záboru ZPF, což byl požadavek dotčeného orgánu.

Pořizovatel tedy shrnuje, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality v podatelí odkazovaných rozhodnutích správních soudů naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů, v tomto případě zejména zájmu na ochraně ZPF. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře.

Pořizovatel opakuje, že MPP je ve své finální podobě zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19), a to i cíli a úkoly výslovně zmiňovanými podatelem, jak bylo zhodnoceno výše. Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku podatele na změnu funkčního využití pozemku parc. č. 1729/109 a 17/29/77 v k. ú. Ďáblice by nad rámec všeho výše uvedeného znamenalo zvýšení míry využití území oproti stávajícímu právnímu stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele za neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na

kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci (ohledně zachování poměrné části zastavitelnosti pozemku parc. č. 1729/109 v k. ú. Ďáblice viz výše).

Vymezení nové zastavitelné plochy, resp. její rozšíření nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto

důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy,

jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námitka

ID 3036668

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 581

Podatel | **KOPECKÝ ROSTISLAV**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWWAN

Lokalita | 237, 085, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 31

Vyjádření

Věc: 5. námitka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy v rámci veřejného projednání u části pozemku parc.č. 1729/109 v k.ú. Ďáblice lokalita K Lomu týkající se způsobu využití pozemku v rámci celé lokality K Lomu v návaznosti na projednanou Studii IPRu.

Umístění námitky:

část plánu: Grafická část – výkresy

výkres: Z02 Hlavní výkres struktury

lokalizace: Pozemek parc. č. 1729/109 („**Dotčený pozemek**“)

Jako vlastníci Dotčeného pozemku uplatňujeme v rámci připomínkového řízení při veřejném projednání Metropolitního plánu hlavního města Prahy (dále jen MP hl.m. Prahy) tuto zásadní námitku týkající se způsobu využití části pozemku parc. č. 1729/109 v k.ú. Ďáblice.

Vyjádření:

Plně v souladu s ostatními spoluvlastníky pozemku požadujeme, aby návrh Metropolitního plánu byl upraven tak, aby ve vztahu k Dotčenému pozemku byla respektována Vlastníkům předložená Studie, tj. bude umožněna zastavitelná obytná funkce v rozšířené podobě oproti navrhovanému stavu.

Alternativně akceptujeme, aby Dotčený pozemek, byl vymezen jako zastavitelná plocha se způsobem využití obytným/smíšeným městským (bloková nebo modernistická struktura).

Odůvodnění

Odůvodnění:

Územní plán vs. Metropolitní plán

Aktuální vymezení dle Územního plánu dlouhodobě vytvářelo legitimní očekávání Vlastníků, že Dotčený pozemek budou moci být využity pro realizaci určitého typu výstavby. Stávající pozemek parc.č. 1729/109 Vlastníků nacházející se podél ulice K Lomu byly od účinnosti Územního plánu v roce 1999 vymezen ve své části jako územní rezerva pro další výstavbu, která by s ohledem na historický a přirozený vývoj zástavby Ďáblic logicky navazovala.

Metropolitní plán však oproti dlouhodobým plánům neurčil k zástavě předmětné pozemky, ale překvapivě pozemky na severovýchod od dotčených pozemků, které byly dlouhodobě vymezeny jako nezbytná, resp. nepřekročitelná zeleň, bez stanovené územní rezervy. Stejně tak obdobné rozvojové pozemky z druhé strany ulice K Lomu jsou Metropolitním plánem nově určeny k zástavbě 8 RNP; jedná se tedy o značný nepoměr k tíži Vlastníků spočívající ve vymezení dlouhodobě shodně vymezených pozemků.

Návrh Metropolitního plánu však Dotčené pozemky významně překvalifikoval, čímž fakticky znemožnil jejich rozvojové využití a zásadně zhoršil postavení Vlastníků oproti stávajícímu Územnímu plánu. Tento krok není v souladu s koncepčními dokumenty města, neboť Vlastníkům předložená Studie, jejímž zadavatelem byl Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy („IPR“), počítala na Dotčených pozemcích s obytnou městskou strukturou v návaznosti na nové čtvrti, veřejná prostranství a parkové plochy.

Ostatně dlouhodobý předpoklad budoucího vytvoření zástavby podél hlavní komunikace, která by fungovala jako zvuková a vizuální bariéra vůči dopravě, je patrný z vymezení územní rezervy za účelem pro všeobecně smíšené území, tj. plochy umožňující v budoucnu kombinaci funkcí bydlení, obchodu, služeb a občanské vybavenosti. Při tvorbě Územního plánu tedy existovala potřeba zajistit, že zamýšlený záměr nebude ohrožen či znemožněn realizací jiného záměru, tj. obec v zájmu ochrany zamýšleného záměru omezila vlastnická práva k pozemku. Původní vymezení dle Územního plánu přitom korespondovalo se zpracovanou Studií, tj. podél hlavní komunikace měla být realizovaná výstavba.

Zamýšlenému cíli nemůže sloužit ani navrhované zastavění části pozemku parc. č. 1729/77, neboť s ohledem na plánované rozšíření dopravní komunikace a šířku této části pozemku, která

se pohybuje mezi cca 12 m až 25 m, je faktická realizace navrženého využití prakticky vyloučena.

Nově navrhované vymezení dle Metropolitního plánu tedy zcela popírá původně nastavené vymezení, když v rozporu s dosud dostupnými podklady neumožňuje na předmětné části Dotčených pozemků předpokládanou výstavbu.

Rozpor s předloženou Studií

Vlastníci dlouhodobě sledují rozvojové záměry v oblasti severního okraje Prahy, zejména v lokalitě Ďáblice – Letňany – Čakovice, která je z pohledu urbanistického vývoje jedním z klíčových rozvojových území města. V návaznosti na platný Územní plán a na odborné podklady IPR Vlastníci počítali s budoucím využitím Pozemku pro účely městské smíšené zástavby – s převahou bydlení a občanské vybavenosti, doplněné o veřejné prostory a parkovou zeleň.

V této souvislosti byla Vlastníkům předložena Studie, která v daném území vymezovala novou obytnou městskou čtvrť pro přibližně 30 000 obyvatel, doplněnou o systém veřejných prostranství, parků, občanské vybavenosti, dopravní a technické infrastruktury. Jejím cílem byla postupná transformace území z volných ploch na kompaktní městskou strukturu, která navazuje na stávající obytnou zástavbu i novou stanici VRT a vytváří přirozený přechod mezi městským a krajinným prostředím.

Zásadní skutečností je, že Studie počítala se zástavbou i na Dotčeném pozemku, který je Studií zahrnut do ploch městské obytné struktury s odpovídajícími veřejnými prostory a zelení. **Dotčené pozemky měly v koncepci Studie tvořit logické pokračování navržené městské čtvrti směrem k dopravnímu uzlu a zároveň vytvářet ochranný pás mezi dopravní infrastrukturou a klidovým parkovým prostorem.**

Studie tedy v lokalitě vymezovala městskou čtvrť s obytnou zástavbou tvořící ochrannou hlukovou bariéru proti současné dálnici D8 a plánované trati VRT. Současně Studií navržená výšková i prostorová skladba budov měla zajišťovat přirozený přechod mezi zástavbou a zelení a ve svém důsledku chránit navrhované prostory parků za Dotčeným pozemkem.

Jinými slovy, území, které je v návrhu Metropolitního plánu ponecháno jako plocha zeleně, bylo podle Studie určeno k zástavbě obdobného charakteru, jaký je plánován v bezprostředně navazujících částech lokality.

Současný návrh Metropolitního plánu však tento princip zcela opomíjí – území, které mělo tvořit zastavěný odhlučňující pás, ponechává ve

značném rozsahu nezastavitelné. Tímto opomenutím dochází k popření funkčního a akustického řešení celé lokality, které Studie vymezila právě s ohledem na urbanistickou logiku a životní prostředí obyvatel.

Obrázek: Výkres Studie s Dotčeným pozemkem

Vlastníci tedy konstatují, že Metropolitní plán je v současném znění co do vymezení Dotčeného pozemku v rozporu se zpracovanou a Vlastníkům předloženou Studií, a to bez jakéhokoli odůvodnění ze strany města. Studie přitom vychází z širší dopravní a urbanistické koncepce související s plánovaným terminálem vysokorychlostní železnice (VRT) a s připravovaným rozšířením městské zástavby v oblasti Ďáblic a Letňan.

Proporčnost a rovné zacházení

Ze zveřejněného současného návrhu Metropolitního plánu je patrné, že Studie byla do Metropolitního plánu ve svém značeném rozsahu zapracována. Oproti Původnímu návrhu MP došlo v souladu se Studií k výrazným změnám na protilehlé straně dopravní komunikace, kde jsou MP nově vymezeny rozvojové plochy určené k obytnému způsobu využití (např. rozvojová plocha 414/085/5813), a to s až 8 nadzemními podlažími. Tyto plochy přitom mají obdobnou polohu, dopravní dostupnost i vztah k současné dálnici D8 a plánované VRT.

Zatímco v případě pozemků, které jsou v celém svém rozsahu součástí rozvojové plochy 414/085/5813 Metropolitní plán umožňuje, aby tyto sloužili k dlouhodobému rozvoji, Dotčené pozemky, které se nacházejí „přes ulici“ jsou přes faktickou shodnost nově ve své značné části určeny pro veřejnou zeleň. Tímto co do urbanistického hlediska nelogickým rozdílem vzniká neodůvodněná nerovnost v přístupu k obdobným územím.

Vlastníci tedy konstatují, že Studie byla ve svém značném rozsahu do Metropolitního plánu zapracována, avšak právě s výjimkou Dotčeného pozemku. Nad rámec toho poznamenáváme, že oproti Studii Metropolitní plán, rovněž zcela nelogicky a nekonceptně, nezpracoval alternativní návrh zavedení tramvajové linky z Ládví do Letňan, která měla být dle Studie vedena ulicí K Lomu, a která by zajistila dostatečnou a kvalitní obsluhu Městské části Praha – Ďáblice. Oproti popsané variantě návrh Metropolitního plánu počítá s vedením přes MÚK, které však oproti Studií navrhovanému řešení nebude sloužit ve veřejném zájmu, neboť nezajistí obsluhu pro žádné obyvatele, ani plánovanou školu, ani plánované sportovní centrum.

Takový postup a vymezení je v rozporu se zásadou proporcionality a nediskriminace, neboť chybí racionální důvod, proč má být obytná zástavba fakticky přípustná jen na jedné straně komunikace, přestože

Studie uvažovala s jejím rozvojem v celém území. Současné vymezení tak vytváří neodůvodněný rozdíl v přístupu k obdobným lokalitám, přestože jejich urbanistická a dopravní poloha je naprosto identická.

V této souvislosti dodávají, že mají za to, že vymezení rozvojové plochy 414/085/5813, jakož i dalších ploch lokality 085/Terminál Sever, která bezprostředně (stejně jako Dotčené pozemky) sousedí s dálnicí D8 a plánovanou VRT, je správné a vycházející ze zpracované Studie. Vlastníci však považují za správné a žádoucí ve prospěch celé lokality, aby Studie byla respektována i co do vymezení Dotčeného pozemku, neboť takovým vymezením dojde k vytváření ochranného pásu, ochranné hlukové bariéry proti stávající i plánované dopravní infrastruktuře a klidovým parkovým prostorem, tj. minimálně tak, aby plocha č. 414/085/5813 byla rozšířena co do celého rozsahu pozemku parc. č. 1729/77.

Urbanistické a funkční souvislosti

Záměr Vlastníků navazuje na širší rozvojové záměry severního okraje Prahy (Ďáblice–Letňany–Čakovice), kde má vzniknout nová obytná čtvrť s převahou bydlení, služeb a veřejné vybavenosti. Z hlediska urbanismu představuje navrhované vymezení Dotčených pozemků logické pokračování plánované obytné struktury směrem k dopravnímu uzlu VRT a zároveň přirozený přechod k parkovým plochám.

Zachování možnosti zastavění alespoň v ochranném pásu u D8 a VRT je zcela zásadní nejen z pohledu funkčního, ale i akustického a kompozičního — obytné objekty zde mohou plnit taktéž funkci hlukové bariéry, jak předpokládala Studie.

Absence Studií předpokládané zástavby naopak způsobí zvýšenou hlukovou i vibrační zátěž pro celou lokalitu, což ve svém důsledku bude mít za následek znemožnění využívání plánovaného parkového a rekreačního prostoru ve značné části lokality 928/Ďáblice-Třeboradice. Takový následek je nepřijatelný i s ohledem na stávající zástavbu, která je již nyní zatížena nadměrným hlukovým zatížením vyplývajícím z přiléhající dálnice. Vymezení ochranného prvku v podobě zástavby na Dotčených pozemcích ve Vlastníky a Studií navrhovaném rozsahu je tedy ve veřejném zájmu za účelem ochrany Ďáblic proti hlukové a vibrační zátěži a odclonění takové zátěže. Ostatně odclonění této zátěže bylo v rámci projednávání Původního návrhu MP namítáno též ze strany Městské části Praha – Ďáblice, která namítala, že je zcela opomíjena problematika ochrany území před nadměrným akustickým a emisním zatížením.

Zásah do vlastnického práva

Změna funkčního využití z ploch VV/SV-C na veřejnou zeleň představuje výrazný zásah do práv Vlastníků, který není přiměřený sledovanému cíli.

Návrh Metropolitního plánu v této části nekoordinuje veřejný a soukromý zájem a narušuje legitimní očekávání Vlastníků, že jejich pozemky budou i nadále využitelné pro rozvoj v souladu s platným Územním plánem a veřejně adresovanou koncepcí města v podobě Studie.

V souvislosti se zásahem do vlastnického práva a legitimního očekávání vlastníka si však dovoluujeme upozornit na následující relevantní judikaturu Nejvyššího správního soudu.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, č. j. **1 Ao 1/2005 – 98** cit: *„Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), **zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).**“*

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. července 2009, č. j. **1 Ao 1/2009 – 120** cit: *„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody **a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).**“*

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 Stavebního zákona cit: *„(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající **ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje***

*potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. (2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem **dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území**. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“*

V tomto ohledu se domníváme, že Návrh metropolitního plánu je **s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 Stavebního zákona a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) Stavebního zákona v rozporu.**

S ohledem na výše uvedené máme za to, že návrh Metropolitního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů Vlastníků. Tímto závažným zásahem orgán územního plánování neplní svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území (§ 18 odst. 3 Stavebního zákona). Návrh metropolitního plánu znemožněním záměru porušuje svou povinnost sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje (§ 18 odst. 2 Stavebního zákona).

Závěr

Na podkladě všech výše uvedených argumentů a důvodů Vás žádáme o provedení navrhované úpravy návrhu Metropolitního plánu tak, že Dotčené pozemky budou vymezeny jako zastavitelná plocha a překvalifikovány na obytnou/smíšenou městskou strukturu v rozsahu odpovídajícím Studii.

Jsme přesvědčeni, že tento návrh představuje vhodnější nastavení rozvoje této lokality, jehož důsledkem budou zejména (i) vytvoření logického, hlukově vyváženého přechodu mezi významnou dopravní infrastrukturou; obytnou zástavbou a parkovou zelení; (ii) vznik obytné plochy, která bude ideálně dopravně dostupná; (iii) proporční a nediskriminační přístup k územím na obou stranách komunikace a zachování souladu MP s principy udržitelného rozvoje dle § 18 Stavebního zákona.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V rámci návrhu MPP pro opakované veřejné projednání byla zohledněna prověřovací urbanistická studie Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.; dále jen „studie

terminálu VRT Praha sever“). Jak je však uvedeno v samotné studii, dotčené území (v ÚP SÚ nezastavěné území) je tvořeno tou nejkvalitnější zemědělskou půdou bonity I. S přihlédnutím rozsahu zásahu do ZPF I. třídy ochrany byla v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání vymezena pouze část zastavitelných ploch. Ostatně požadavek na zabránění záboru kvalitní zemědělské půdy zejména kolem dálnice D8 je vymezen v bodu a) podmínek pro zachování nebo dosažení cílové kvality KR11 – Krajiny Zdibské tabulce, do které spadá území MČ Praha – Ďáblice. Z těch důvodů byly oproti studii terminálu VRT Praha sever zredukovány zejména okrajové bloky zastavitelných ploch. Tím došlo k přiměřenému kompromisu mezi zájmem na vybudování nové čtvrti v návaznosti na plánovaný dopravní uzel prověřený předmětnou studií (a tedy i soukromému zájmu vlastníků dotčených pozemků), a mezi veřejným zájmem na ochraně ZPF (dohodnuto s dotčeným orgánem ochrany ZPF).

Na základě výše uvedeného je tudíž MPP je oproti tvrzení podatele v souladu s cíli územního plánování spočívajících v dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 stavebního zákona. MPP je tak i v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. K tomu blíže viz kapitola 5 textové části odůvodnění MPP.

Plocha občanské vybavenosti zasahující i na pozemek parc. č. 1729/109 v k. ú. Ďáblice je vymezena v částečné kontinuitě s předcházejícím ÚP SÚ (plocha VV – veřejná vybavenost). V návaznosti na studii terminálu VRT Praha sever však byla vymezena v částečně odlišné poloze tak, aby došlo k vzniku kompaktního zastavitelného území Ďáblic. Plochy jsou navrženy tak, aby nebyla narušena celková koncepce. Předmětná studie prověřila, že není účelné dodržet zelený pás mezi dotčenými plochami VV a OB-C jak byl stanoven v ÚP SÚ.

Vymezení ploch v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání (i v rozsahu pozemků parc. č. 1729/109 a 1729/77 v k. ú. Ďáblice) bylo provedeno v souladu s dosavadním průběhem pořizování MPP – plochy byly navrženy tak, aby nedošlo k zásahu do zájmů hájených dotčenými orgány. V posuzovaném případě dotčených pozemků zejména z hlediska ochrany ZPF a z hlediska ochrany přírody a krajiny.

V prostoru mezi Letňany a Ďáblicemi podél stávající komunikace Cínovecká byl na základě Aktualizace ZÚR hl. m. Prahy vymezen koridor pro stavbu strategického národního významu – vysokorychlostní trať Praha – Drážďany. Tato stavba znamená zásadní koncepční vstup do prostorového řešení tohoto území včetně krajinných vazeb. Samospráva (hl. m. Praha) na tento zásadní vstup

reagovala úkolem pro IPR Praha zpracovat podrobnější prověření, které zanalyzuje dopady a prozkoumá potenciální benefity, které by investice pro toto území mohla mít. Na základě tohoto zadání byla zpracována studie terminálu VRT Praha sever. Tato studie komplexně území zhodnotila a prokázala pozitivní dopady umístění dopravního terminálu Praha – Sever do území. Součástí toho byl i návrh doplnění rozvojových ploch na základě principů tzv. transit oriented development zejména na východ od tohoto terminálu.

Jedním z ústředních principů návrhu MPP pro opakované veřejné projednání bylo přehodnocení a případně návrh nového řešení prostupu krajinného rozhraní, které je žádoucí, aby oddělilo sídlo starých Ďáblic (lokalita 237 / Ďáblice) a oblast urbanizovaného území Letňany – Čakovice. Návrh MPP pro opakované veřejné projednání přitom reflektoval požadavky a úkoly na zamezení srůstání sídel formulované v jak republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, tak i v ZÚR hl. m. Prahy [bod a) podmínek pro KR11 – Krajina Zdíbské tabule], ale i v principech Politiky architektury a stavební kultury ČR. S těmito dokumenty přitom musí být MPP v souladu, jak je blíže zhodnoceno v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP. Řešení provedení v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání bylo vyhodnoceno jako výrazně vhodnější, neboť vytváří spojitý vstup otevřené krajiny a přičleněním produkčních ploch podél ulice Cínovecká k lokalitě 085 / Terminál sever umožňuje, aby si sídlo starých Ďáblic zachovalo jednotný vesnický ráz. Tento ráz byl akcentován i ve studii terminálu VRT Praha sever.

Vymezení krajinného rozhraní na části pozemku parc. č. 1729/109 a pozemku parc. č. 19729/77 v k. ú. Ďáblice proto pořizovatel vyhodnotil jako účelné a vhodné pro vyhovění požadavku orgánu ochrany ZPF a zachování rozvojové lokality 085 / Terminál Sever v kostře, která byla navržena ve studii terminálu VRT Praha sever.

Pro zajištění spojitého prostupu otevřené krajiny tedy bylo nezbytné přehodnotit vymezení plochy občanské vybavenosti. Ta byla nově přičleněna a úžeji přimknuta k lokalitě 237 / Ďáblice, aby bylo umožněno kvalitní krajinné propojení. Pořizovatel přitom dbal na ochranu vlastnických práv a aktuální právní stav v území. Nově vymezovaná plocha otevřené krajiny byla kompenzována redukcí plochy LR (lesní porosty) v předcházejícím ÚP SÚ, na které byla plocha občanské vybavenosti v MPP nově vymezena, a to vždy v rámci jedné parcely. Zvolený přístup tak není nepřiměřeným zásahem do vlastnických práv. Pořizovatel na základě toho vyhodnotil, že zvolené řešení je proporcionální a nediskriminační vůči vlastníkům dotčených pozemků.

Současně také není možné hovořit o libovůli či diskriminačním jednáním pořizovatele vůči podateli, resp. dotčeným vlastníkům pozemků parc. č. 1729/109 a 1729/77 v k. ú. Ďáblice, neboť snížení

zastavitelnosti v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání oproti studii terminálu VRT Praha sever bylo provedeno na základě výše uvedených objektivních důvodů z důvodu zachování ochrany ZPF. Tento přístup nadto nebyl proveden toliko vůči předmětným pozemkům, ale i dalším okrajovým pozemkům navrhovaných zastavitelných ploch, jako např. v severní části pozemku parc. č. 1729/1 v k. ú. Ďáblice či západní části pozemku parc. č. 1729/318 v k. ú. Ďáblice. Pořizovatel současně připomíná, že studie terminálu VRT Praha sever není závazným podkladem pro pořízení MPP a v případě odchýlení se od návrhové části takové studie má pořizovatel povinnost tento postup zdůvodnit. Pořizovatel tak přitom postupoval (viz výše).

V rozsahu pozemku parc. č. 1729/77 k. ú. Ďáblice pořizovatel uvádí, že funkční plocha SV-C byla vymezena toliko jako územní rezerva, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. A to zejména vzhledem k výše uvedenému požadavku orgánu ochrany ZPF a redukci okrajových zastavitelných ploch nové rozvojové lokality 085 / Terminál Sever.

Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkově pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva.

Z hlediska případných nedokončených záměrů podatele či všech vlastníků dotčených pozemků pořizovatel odkazuje na článek 167 odst. 1 textové části MPP.

Ani ze studie terminálu VRT Praha sever neplyne požadavek na zastavění pozemků parc. č. 1729/109 a 1729/77 v k. ú. Ďáblice obytnou zástavbou za účelem realizace protihlukové bariéry pro stávající zástavbu a rekreační plochu 413/928/9005. Protihlukové instalace skutečně nejsou tvořeny obytnou zástavbou, resp. zástavbou veřejné vybavenosti (MŠ/ZŠ), studie za tímto účelem navrhuje realizaci protihlukových valů. Pro stávající nízkopodlažní zástavbu městské části Praha – Ďáblice pak bude jako protihluková bariéra sloužit právě zeleň v krajinném rozhraní lokality 928 / Ďáblice – Třeboradice.

Studie terminálu VRT Praha sever navrhovala vedení tramvajové tratě alternativně. V rámci jejího zapracování do návrhu MPP pro opakované veřejné projednání bylo vyhodnoceno, že není vhodné vést tramvajovou trať krajinným rozhraním a po okraji zastavěného území MČ Praha – Ďáblice. Jako vhodnější urbanistické řešení bylo vyhodnoceno její vedení v rámci nové rozvojové zastavitelné lokality 085 / Terminál Sever. Touto trasou taktéž dojde k menšímu záboru ZPF, což byl požadavek dotčeného orgánu.

Pořizovatel tedy shrnuje, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality v podatelí odkazovaných rozhodnutích správních soudů naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů, v tomto případě zejména zájmu na ochraně ZPF. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře.

Pořizovatel opakuje, že MPP je ve své finální podobě zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19), a to i cíli a úkoly výslovně zmiňovanými podatelem, jak bylo zhodnoceno výše. Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku podatele na změnu funkčního využití pozemku parc. č. 1729/109 a 17/29/77 v k. ú. Ďáblice by nad rámec všeho výše uvedeného znamenalo zvýšení míry využití území oproti stávajícímu právnímu stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele za neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v platné

územně plánovací dokumentaci (ohledně zachování poměrné části zastavitelnosti pozemku parc. č. 1729/109 v k. ú. Ďáblice viz výše).

Vymezení nové zastavitelné plochy, resp. její rozšíření nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito

hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu.

Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkově pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá

územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3036669

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 581

Podatel | **KOPECKÝ ROSTISLAV**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWWAN

Lokalita | 237

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 32

Vyjádření

Věc: 6. námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy v rámci veřejného projednání u části pozemku parc.č. 1729/109 v k.ú. Ďáblice lokalita K Lomu týkající se vymezení veřejně prospěšné stavby

Umístění námítky:

část plánu: Grafická část – výkresy

výkres: Z04 Výkres VPS, VPO a asanací

lokalizace: lokalita č. 916-800/237/2231, pozemek parc. č. 1729/109 („**Pozemek s VPS**“)

Jako spoluvlastníci pozemku uplatňujeme v rámci připomínkového řízení při veřejném projednání Metropolitního plánu hlavního města Prahy (dále jen MP hl.m. Prahy) tuto zásadní námítku týkající se vymezení veřejně prospěšné stavby na části způsobu využití části pozemku parc. č. 1729/109 v k.ú. Ďáblice („**Pozemek s VPS**“).

Vyjádření:

Navrhujeme zrušení navrhovaného vymezení veřejně prospěšné stavby občanského vybavení pro uplatnění předkupního práva vymezené lokalitou č. 916-800/237/2231 nacházející se z části na pozemku parc. č. 1729/109.

Odůvodnění**Odůvodnění:**

Tato námitka koncepčně souvisí s výše uvedenou námitkou č. 1, která upravuje typ struktury a využití Dotčených pozemků. Vymezení veřejně prospěšné stavby („VPS“) na části Pozemku s VPS je dlouhodobě nevyužito, přičemž město ani jiný oprávněný subjekt v uplynulých letech nepodnikl žádné kroky k její realizaci, výkupu či vyvlastnění. Tímto dochází k trvalému omezení vlastnického práva bez reálného veřejného užítku, což je v rozporu s principy proporcionality a ochrany vlastnictví.

Dlouhodobé nevyužití VPS a absence veřejného zájmu

V návrhu Metropolitního plánu je v lokalitě Pozemku s VPS vymezena veřejně prospěšná stavba občanské vybavenosti pro uplatnění předkupního práva. VPS je přitom na Pozemku vymezena stávajícím Územním plánem již řadu let, aniž by byla jakkoliv realizována či připravována, což zásadně ovlivňuje možnosti rozvoje území i vlastnické právo Vlastníků.

Dlouhodobé ponechání VPS pouze „na papíře“ bez jakéhokoliv reálného kroku k její realizaci představuje zásah do vlastnického práva, který není vyvážen žádným konkrétním veřejným zájmem. Takové omezení nám znemožňuje s Pozemkem s VPS v plném rozsahu nakládat, brání jeho rozvoji, snižuje jeho hodnotu a vystavuje nás dlouhodobé nejistotě ohledně jeho budoucího využití.

Obrázek č. 8: VPS dle Územního plánu

Popsaná situace je v přímém rozporu s judikaturou Nejvyššího soudu, která se obdobnými případy opakovaně zabývala. Nejvyšší soud v rozsudku ze dne **26. 4. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1425/2014**, výslovně konstatoval, že „*dlouhodobá nečinnost územně samosprávného celku (obce), který nerealizoval veřejně prospěšnou stavbu předpokládanou územním plánem, může vést ke vzniku nároku za omezení vlastnického práva k pozemku, na němž má veřejně prospěšná stavba stát.*“

Dále Nejvyšší soud v tomto rozhodnutí formuloval několik zásadních závěrů, které jsou na aktuální situaci plně aplikovatelné. Vymezení VPS v územním plánu má být impulsem k zahájení realizace v přiměřené době, včetně výkupu pozemků nebo zahájení vyvlastnění. Pokud k tomu v rozumné lhůtě nedojde, postavení vlastníka se stává dlouhodobě nejistým. Dále soud uvádí, že po příliš dlouhé době už nelze po vlastníkově spravedlivě požadovat, aby omezení dál snášel bez kompenzace. Jestliže obec ani po uplynutí přiměřené doby nezajistí realizaci vymezené veřejně prospěšné stavby ani neustoupí od záměru, vzniká vlastníkově nárok na náhradu za omezení vlastnického práva. Subjekt, v jehož prospěch je VPS vymezena, může odvrátit vznik nároku tím, že včas od záměru ustoupí – tj. iniciuje změnu územního plánu a vymezení VPS zruší.

Pokud obec neplánuje stavbu realizovat v dohledné době, je na místě nezatažovat nadále vlastníka a VPS z územního plánu odstranit. V návrhu Metropolitního plánu se však tímto obec nikterak neřídí a VPS opětovně vymezuje, byť oproti současnému vymezení s drobnou odchylkou (k tomu viz obrázek č. 5 těchto námitek). V souladu s výše uvedeným rozsudkem však v takovém případě nemůže být dán skutečný veřejný zájem na ponechání vymezení veřejně prospěšné stavby v návrhu Metropolitního plánu.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že VPS je na Pozemku s VPS vymezena již dlouhou dobu, město však nevyvíjí žádnou aktivitu k její realizaci.

V této souvislosti odkazujeme rovněž na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne **5. 2. 2009, č. j. 2 Ao 4/2008-88**, který stanoví: *„Za situace, kdy toto omezení překročí míru spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv jednotlivce, musí být vlastníku přiznána odpovídající náhrada ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny. (...) I za situace, kdy takové omezení není v rozporu s hmotným právem, může soud zrušit příslušnou část územního plánu, dojde-li v rámci testu proporcionality k závěru, že bez poskytnutí náhrady jde o zásah nepřiměřený.“*

Požadavek konkrétnosti a odůvodnění VPS

VPS je v rámci Návrhu Metropolitního plánu označena pouze jako „800/237/2231 – plocha o velikosti 28 640 m² rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: občanská vybavenost“. **Takové vymezení je zcela vágní, postrádá jakýkoliv konkrétní účel, typ stavby, kapacitu či časový horizont realizace.** V Územním plánu byla veřejně prospěšná stavba popsána alespoň jako „*Ďáblice – základní škola, mateřská škola*“, avšak ani tato potřeba nebyla v uplynulých letech nijak realizována, a není zřejmé, zda je v současnosti skutečně aktuální.

Je třeba zdůraznit, že Původní návrh MP již s veřejně prospěšnou stavbou umístěnou na Pozemku s VPS nepočítal, neboť veřejná potřeba takového vymezení oproti současnému stavu odpadla. Teprve aktuální návrh Metropolitního plánu ji na Pozemek s VPS opět vrací, aniž by byl předložen jakýkoliv oprávněný důvod, proč je takové vymezení VPS v této lokalitě nezbytné. Tento postup je svévolný a bez reálného veřejného zájmu, zvláště když město neprokázalo aktuální potřebu nové občanské vybavenosti v daném rozsahu.

Judikatura Nejvyššího správního soudu i krajských soudů jednoznačně stanoví, že v územním plánu je nutné jasně vymezit nejen plochu, ale i samotnou veřejně prospěšnou stavbu a její účel. Nejvyšší správní soud v rozsudku **č. j. 8 As 194/2020-45 ze dne 26. 10. 2022** uvádí: *„Odpůrkyně v územním plánu v podstatě jen*

vymezila plochu veřejně prospěšné stavby pro blíže funkčně neurčenou stavbu občanského vybavení, aniž tuto vlastní stavbu vymezila. V územním plánu je nicméně třeba vymezit nejen plochu pro veřejně prospěšnou stavbu, ale též samotnou veřejně prospěšnou stavbu, pro niž je plocha vymezována. Veřejně prospěšná stavba má být vymezena natolik určitě (zejména pomocí účelu, popř. též v závislosti na druhu stavby rámcovým údajem o kapacitě či jiným kvantitativním údajem), aby bylo možné zhodnotit její charakter z hlediska definice veřejně prospěšné stavby a její potřebnost.“ Absence konkrétního odůvodnění veřejného zájmu činí opatření svévolným a znemožňuje přezkum přiměřenosti zásahu do vlastnického práva.

Současný Návrh metropolitního plánu pouze formálně rezervuje rozsáhlou plochu VPS, aniž by prokazoval, proč je dané umístění VPS nezbytné a proč má veřejný zájem převážet nad právem vlastníka. Není zřejmé, zda je veřejná vybavenost v této lokalitě skutečně potřebná.

Z výše uvedeného je zřejmé, že návrh Metropolitního plánu postrádá konkrétní náplň veřejně prospěšné stavby a chybí reálné odůvodnění veřejného zájmu. Takové vymezení VPS je v rozporu s judikaturou Nejvyššího správního soudu a představuje svévolné omezení vlastnických práv. Žádáme proto, aby bylo vymezení VPS na Pozemku s VPS v návrhu Metropolitního plánu zrušeno, případně doplněno o konkrétní, odůvodněný a aktuální veřejný zájem.

Škoda způsobená spoluvlastníkům

V důsledku dlouhodobého vymezení VPS na Pozemku s VPS vzniká Vlastníkům pozemku majetková újma, která se s časem dále prohlubuje. Vymezení VPS způsobuje, že Pozemek s VPS je stavebně blokován, což zásadně omezuje možnosti jeho efektivního využití. Stavební úřady mohou mylně pokládat takový pozemek za nezastavitelný jinou stavbou, přestože zákon to výslovně nezakazuje. Výsledkem je, že prodat pozemek je nevýhodné, protože vymezení VPS odráží potenciální kupce a snižuje tržní cenu. Nemůžeme tak svůj majetek účelně zpeněžit, leda za výrazně nižší cenu, než by odpovídalo jeho skutečné hodnotě.

Současně vymezení VPS znemožňuje realizovat investiční záměry, které byly s Pozemkem s VPS zamýšleli. Na pozemcích nelze svobodně stavět či podnikat, přicházíme o možnost využití, které bylo v souladu s platným Územním plánem i Studií. Tato situace představuje přímou újmu, která není kompenzována žádným veřejným zájmem ani náhradou ze strany města.

Dalším významným aspektem je dlouhotrvající nejistota ohledně osudu našich pozemků. Nevíme, kdy a zda vůbec dojde k vyvlastnění

či výkupu; nemůžeme dlouhodobě plánovat, pozemky jsou „v limbu“. Tato nejistota měla být dle Původního návrhu MP odstraněna, což mělo být logickým následkem dosavadní situace. Oproti Původnímu návrhu MP však návrh Metropolitního plánu opětovně, bez jasného důvodu veřejně prospěšnou stavbu na Pozemek s VPS vrací a opětovně prohlubuje dlouhotrvající nejistotu Vlastníků.

Nejvyšší správní soud i Nejvyšší soud opakovaně judikují, že dlouhodobé blokování pozemku pro veřejný účel bez reálných kroků je právně neudržitelné. Tato situace nastala i ve vztahu k řešenému pozemku, a proto jediným správným řešením je stávající VPS zrušit a VPS dále v Metropolitním plánu nevymezovat.

Změna právního režimu

Upozorňujeme, že právní režim předkupního práva prošel zásadní změnou v souvislosti s přijetím zákona č. 183/2021 Sb., stavební zákon („**Nový stavební zákon**“), který možnost vymezovat předkupní právo ve prospěch obce za účelem realizace veřejně prospěšné stavby neumožňuje.

Stávající předkupní práva, která byla vymezena podle předchozí právní úpravy, jsou výslovně upravena v přechodném ustanovení § 327 odst. 2 Nového stavebního zákona:

„Předkupní právo vymezené v územně plánovací dokumentaci podle dosavadních právních předpisů zaniká účinností změny územního plánu, kterou bylo jeho vymezení vypuštěno (...) nejpozději však uplynutím 4 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.“

Metropolitní plán je územně plánovací dokumentace přijímaná dle dosavadní právních předpisů, tj. Stavebního zákona, a proto se na něj výše uvedené ustanovení použije. Předkupní právo tedy zanikne buď změnou územního plánu, **nebo nejpozději do 4 let ode dne účinnosti Stavebního zákona**. S ohledem na shora popsané platí, že omezení vlastnického práva formou předkupního práva by mělo být z návrhu Metropolitního plánu vypuštěno, neboť je v rozporu s aktuální právní úpravou. Trvání předkupního práva bez reálného veřejného zájmu představuje nepřiměřený zásah do našich práv a je v rozporu s principy ochrany vlastnictví. Žádáme proto, aby bylo vymezení VPS s předkupním právem v MP odstraněno v souladu s § 327 odst. 2 Stavebního zákona.

Závěr

Na základě všech výše uvedených skutečností žádáme, aby návrh Metropolitního plánu byl upraven tak, že vymezení veřejně prospěšné stavby s předkupním právem v lokalitě č. 916-800/237/2231 na Pozemku s VPS bude odstraněno a pozemek

zůstane nezatížen. Jsme přesvědčeni, že ponechání tohoto omezení by představovalo nejen rozpor s aktuální právní úpravou, ale i nepřiměřený zásah do našich vlastnických práv, který není odůvodněn žádným relevantním veřejným zájmem. Odstraněním tohoto omezení bude napraven dlouhodobě neodůvodněný zásah do vlastnických, dispozičních a uživatelských práv Vlastníků, odstraněna stavební blokáce pozemků a vytvořeny podmínky pro jejich efektivní využití.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Předmětná VPS představuje strategickou plochu dlouhodobě určenou pro veřejnou vybavenost, což potvrdila i zmiňovaná urbanistická studie Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.), která v místě umísťuje ZŠ. Zajištění dostatečných kapacit ZŠ, resp. veřejné vybavenosti obecně, je nezpochybnitelným veřejným zájmem. VPS pro veřejnou vybavenost je v území o to podstatnější i vzhledem k návrhu velmi kapacitní zástavby v návaznosti na lokalitu 085 / Terminál Sever a zastavitelné rozvojové plochy (zejména 414/085/5813). Obecné názvy VPS jsou v MPP použity zcela záměrně z důvodu jeho flexibility. Příliš podrobná specifikace VPS, často použitá např. v ÚP SÚ, není vhodná. Obecně formulovaný název VPS je flexibilní a může být konkretizován v návazných řízeních podle potřeby, bez nutnosti měnit zdoluhavými procesy územní plán. Veřejnou infrastrukturou jsou pozemky, stavby a zařízení zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu. V procesu pořizování MPP byly dle stavebního zákona váženy jednotlivé zájmy na rozvoji území (soukromé i veřejné). MPP vytváří dostatečné předpoklady pro vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel. Ke stejnému závěru dospěl i zpracovatel dokumentace VVURÚ. Je zcela přirozené, že v rámci ÚPD může dojít k ovlivnění některých soukromých zájmů, ale to nevede k nemožnosti vytvářet podmínky pro realizaci (převažujících) veřejných zájmů. VPS je na pozemku vymezena v částečné kontinuitě s ÚP SÚ, jak sám poukázal podatel. Její vymezení v rozsahu MPP je oproti ÚP SÚ aktualizováno s ohledem na celkovou koncepci rozvoje území, projednání jednotlivých fází návrhu MPP a dokumentaci VVURÚ – na základě tohoto se jedná o neoptimálnější návrh.

Pro zajištění spojitého prostupu otevřené krajiny, bylo nezbytné přehodnotit vymezení plochy občanské vybavenosti. Ta byla nově přičleněna a úzeji přimknuta k lokalitě 237 / Ďáblice, aby bylo umožněno krajinné propojení. Pořizovatel přitom dbal na ochranu vlastnických práv a aktuální právní stav v území. Nově vymežovaná

plocha otevřené krajiny byla kompenzována redukcí dnešní plochy LR platného ÚP, na které byla plocha občanské vybavenosti nově vymezena, a to vždy v rámci jedné parcely. Zvolený přístup tak není nepřiměřeným zásahem do vlastnických práv. Pořizovatel na základě toho vyhodnotil, že zvolené řešení je proporcionální a nediskriminační vůči vlastníkům pozemků.

Vzhledem k částečné změně plochy 800/237/2231 a zvýšení potřeby realizace stavby občanského vybavení (ZŠ) v důsledku vymezení nových okolních ploch je pořizovatel uzavírá, že potřeba realizace veřejně prospěšné stavby (VPS) občanské vybavenosti přetrvává, resp. byla naopak zintenzivněna. Z toho důvodu byla plocha 800/237/2231 vymezena jako plocha pro veřejně prospěšné stavby občanského vybavení pro uplatnění předkupního práva.

Požadavek podatele na vypuštění této plochy jako VPS byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu.

Pořizovatel dále poukazuje na to, že se jedná toliko o VPS pro uplatnění předkupního práva, nikoliv pro možné vyvlastnění. Jak vyplývá z § 101 odst. 1 věty šesté stavebního zákona, vlastník pozemku nebo stavby, u kterých vzniklo předkupní právo podle tohoto zákona (dále jen „povinný vlastník“), má povinnost v případě zamýšleného úplatného převodu nabídnout oprávněné osobě tyto k odkoupení postupem a za podmínek podle tohoto zákona. Vlastníci pozemku dotčeného plochou 800/237/2231 jsou tak povinni jej toliko nabídnout k odkupu v případě, že by sami zamýšleli jej prodat. Nevzniká zde tudíž žádná nejistota ohledně možného vyvlastnění či „vynuceného“ odkupu ze strany hl. m. Prahy.

Pokud mají vlastníci pozemku parc. č. 1729/109 v k. ú. Ďáblice sami zájem realizovat na pozemku stavbu občanské vybavenosti, mohou tak učinit bez dalšího. Přiměřenost omezení vlastnického práva vlastníků dotčeného pozemku zřízením předkupního práva spočívá i v tom, že podle § 327 odst. 2 NSZ zanikne nejpozději do 1. 7. 2028.

Z výše uvedených důvodů jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je tedy odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění.

Pořizovatel přiznává, že zveřejněná textová část odůvodnění návrh MPP pro opakované veřejné projednání neobsahovala bližší odůvodnění vymezení ploch plochy pro uplatnění předkupního práva pro stavby občanského vybavení dle čl. 152 MPP. Tento nedostatek byl napraven a kapitola 9 textové části odůvodnění MPP k čl. 152 textové části MPP obsahuje již bližší zdůvodnění vymezení plochy 800/237/2231. Stanovení předmětné plochy pro VPS (stejně jako dalších VPS pro uplatnění předkupního práva) vycházelo zejména z studie Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti v Praze 2023–2050 zpracované IPR Praha v roce 2024.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním

z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3037474

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 581

Podatel | **KOPECKÝ ROSTISLAV**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR029F9

Lokalita | 085, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 33

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPR029F9 a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZVUX

Námítka

ID 3025188

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 582

Podatel | **KODETOVÁ MARTINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFCM0

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2p9zstak

Lokalita | 118, 904

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Čimice 1

VyjádřeníZměna funkčního využití pozemku, rozšíření rozvojové plochy
413/118/5321**Odůvodnění**

V návrhu Metropolitního plánu je na části předmětného pozemku, který je v mém vlastnictví, umístěna v rámci lokality 118 / Čimice, zastavitelná rozvojová plocha 413/118/5321 s **jejímž umístěním souhlasím**.

Vzhledem k okolnímu charakteru výstavby a již vymezené další rozvojové ploše 413/118/5328 podél ulice K Mlýnu, považuji za přínosné rozšíření této rozvojové plochy severním směrem, rovnoběžně s ulicí K Mlýnu, na další pozemky včetně mého předmětného pozemku. Rozšíření této rozvojové lokality by bylo v souladu s tvarem jednotlivých pozemků, využilo by potenciál stávající dopravní infrastruktury městské hromadné autobusové dopravy – autobusová zastávka a konečná Sídliště Čimice a více funkčně i pohledově propojilo obě zmiňované rozvojové plochy. Dle obrázku.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem

požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání, byly korekce v okolí daného pozemku (zejména korekce rozsahu rozvojové plochy 414/118/5321 v její jižní části, tj. při ulici Mlýnu), tj. nikoliv úprava využití a struktury na daném pozemku, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Poživatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025190

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 584

Podatel | **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03H5Q

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2pkmyzi7

Lokalita | 141, 370, 373, 557, 564, 772

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | BOK H Nč.1 Stabilizovaná plocha kú Hostivař v rámci
západní části Lokality 373 / Nová Hostivař - NÁMITKA KE
GRAFICKÉ ČÁSTI S03 - ZAŘAZENÍ ULICE ŠVEHLOVA – do
lokalitní ulice

Vyjádření

Věc: **METROPOLITNÍ PLÁN–NÁMITKY k projednávání územně
plánovací dokumentaci hl. m. Prahy**

Stabilizovaná plocha kú Hostivař v rámci západní části Lokality 373 /
Nová Hostivař

**- NÁMITKA KE GRAFICKÉ ČÁSTI S03 - ZAŘAZENÍ ULICE
ŠVEHLOVA – do lokalitní ulice**

Navrhovatel: **BOKH, s.r.o.**, IČO: 02131099, se sídlem Pražská
810/16, Hostivař, 102 00 Praha 10, společnost zapsaná
u obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze oddíl C,
vložka 215970

Zastoupen: **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**, IČO: 63985641, se
sídlím Praha 10, Na Zájezdu 1944/14, PSČ 10100, společnost
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 38254

A) Návrh

Navrhovatel požaduje, aby byla ulice Švehlova vymezena v grafické
části Z 02 návrhu Územního plánu Hl. m. Prahy (Metropolitního
plánu) pro opakované veřejné projednání (dále jen "**Návrh**"), jako
ulice čtvrté úrovně a zároveň takto uvedena v KLZ/200.

Dále navrhovatel požaduje, aby v této souvislosti bylo do odůvodnění vymezení lokality KLO 373/Nová Hostivař (dále jen „**Lokalita**“) doplněno: „*Významným veřejným prostranstvím je Švehlova ulice. Západní část lokality a plochy podél západního okraje lokality navazující na lokalitu Na Groši vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro transformaci*“.

Odůvodnění

B) Zdůvodnění

Navrhovatel je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 360/3 a 360/4 (dále jen „**Pozemky**“), vše zapsané na LV č. 9409, k. ú. Hostivař, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, které jsou v Návrhu zařazeny v lokalitě č. 373 Nová Hostivař (dále jen „**Lokalita**“; viz grafická znázornění níže).

(katastrální mapa se zvýrazněnými Pozemky)

Návrhem je dotčeno vlastnické právo Navrhovatele k Pozemkům. Navrhovatel tímto podává proti Návrhu ve smyslu ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona v zákonem stanovené lhůtě tyto námítky.

Mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním došlo ke změně výpočtových koeficientů oproti předchozí verzi Návrhu, které, obdobně jako určení uliční úrovně ulice Švehlova, ovlivňují možnou výstavbu v okolí této ulice. Jedná se tedy o relevantní námitku i pro opakované veřejné projednání (srov. viz varianty metropolitního plánu k veřejnému projednání a opakovanému veřejnému projednání níže). Nesprávným a nepřezkoumatelným zařazením dané ulice do uliční úrovně v Lokalitě dojde k znevýhodnění Navrhovatele oproti situaci, kdy by byla zaříděna do ulice čtvrtkové úrovně.

(Výřez metropolitního plánu var. 2022) (Výřez metropolitního plánu var.2025)

Navrhovatel navrhuje, aby byla tato ulice Švehlova v rámci Lokality vymezena v grafické části Z 02 Návrhu jako ulice čtvrtkové úrovně, dále aby také byla takto uvedena v KLZ/200. V těchto podkladech je ulice Švehlova v rámci dané lokality označena jako ulice lokalitní úrovně. **Stávající označení této ulice jako komunikace lokalitní**

úrovně je nepřezkoumatelné pro vnitřní rozpor mezi textovou a grafickou částí Návrhu a pro nedostatek řádného zdůvodnění, neboť textová část tento rozpor nijak nevysvětluje. Navíc toto zařazení neodpovídá ani charakteru a významu dané ulice a jde proto o zařazení věcně nesprávné.

Dle čl. 82 odst. 2 textové části Návrhu se metropolitní a čtvrtěové ulice považují souhrnně za městské třídy. Skutečnost, že je tato ulice významnější a měla by tak být mezi městské třídy zařazena plyne z krycího listu vedlejší lokality č. 141 Na Groši, který uvádí výslovně: „**Významným veřejným prostranstvím je Švehlova ulice**“.

Význam ulice Švehlova je patrný i z její skutečné dopravní funkce. Jedná se o hlavní spojovací koridor v rámci Hostivařské kotliny. Ulice Švehlova prochází nebo leží na hranici několika lokalit, a to: 370/Zahradní Město; 593/V Zášťepu; 557/Sídlíště Zahradní město východ; 141/Na Groši; 563/Práče; 224/Stará Hostivař a 373/Nová Hostivař (viz zákresy níže). Navazuje na ulice Průmyslová a Průběžná a zároveň je napojena na Jižní spojku, která je součástí Městského okruhu.

Navrhovatel se dokonce v této souvislosti **domnívá**, že s ohledem na navázání dalších páteřních městských ulic Průmyslová a Průběžná, by ulice Švehlova mohla mít charakter ulice metropolitní úrovně, avšak z hlediska jeho dotčených zájmů postačí, pokud bude tato ulice zařazena do ulic čtvrtěové úrovně.

Zákres ul. Švehlova do čtvrtě - katastrálního území Hostivař

(Zákres ulice Švehlovy do jednotlivých LOKALIT)

V této souvislosti Navrhovatel také žádá, aby do odůvodnění vymezení lokality charakteru lokality KLO 373 / Nová Hostivař bylo doplněno identicky v návaznosti na KLO 141/Na Groši: „**Významným veřejným prostranstvím je Švehlova ulice. Západní část lokality a plochy podél západního okraje lokality navazující na lokalitu Na Groši vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro transformaci**“. V obou zmíněných lokalitách jsou totiž identické podmínky a ulice Švehlova je pro tyto lokality stejně důležitou páteřní komunikací. Není tudíž legitimní důvod, aby v rámci krycího listu lokality č. 141/Na Groši byla

důležitost této ulice přiznána a v rámci Lokality nikoliv. Takový postup je vnitřně rozporný a tudíž nepřezkoumatelný.

V Praze dne 27.11.2025

Za **BOKH, s.r.o.**, Pražská 810/16, Hostivař, 10200 Praha 10,

IČ: 02131099

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo zejména úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava hierarchie vyznačené ulice Švehlova z lokální úrovně na úroveň čtvrtovou, ani úprava cílového charakteru lokality v krycím listu, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3025330

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 584

Podatel | **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03CA0

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3pwx562t

Lokalita | 141

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | BOK Nč.7- transformační plochy 411/141/2138; 141/Na Groši – parc.č. 370/46,370/180 a 370/184 k.ú. Hostivař NÁMITKA KE GRAFICKÉ ČÁSTI M.P. Z02 – Neodůvodněné NOVÉ vymezení rozsahu území s archeologickými nálezy v centru zastavěného průmyslového areálu CSI

Vyjádření

Věc: **METROPOLITNÍ PLÁN - NÁMITKY k projednávané územně plánovací dokumentaci hl. m. Prahy**

transformační plochy 411/141/2138; - Lokality 141/Na Groši – parc.č. 370/46,370/180 a 370/184 k.ú. Hostivař

NÁMITKA KE GRAFICKÉ ČÁSTI M.P. Z02 – Neodůvodněné NOVÉ vymezení rozsahu území s archeologickými nálezy v centru zastavěného průmyslového areálu CSI.

Navrhovatel: **Bytový obchodní komplex Hostivař s.r.o.**, IČO 27140601, se sídlem

Praha 10 - Hostivař, Pražská 16, PSČ 10200, společnost zapsaná u obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze oddíl C vložka 99347

Zastoupen: **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**, IČO: 63985641, se sídlem Praha 10, Na Zájezdu 1944/14, PSČ 10100, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 38254

Navrhovatel tímto využívá svého práva a v souladu s ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona podává v zákonem stanovené lhůtě tyto námítky, jak uvedeno níže:

A) Návrh

Navrhovatel požaduje, aby z grafické části Návrhu Z 02 byly odstraněna označení vymezující území s archeologickými nálezy, které jsou vyznačeny na území transformační plochy 411/141/2138 (dále jen „**Plocha**“), jenž jsou v posledním návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) pro opakované veřejné projednání (dále jen „**Návrh**“), v lokalitě č. 141 Na Groši (dále jen „**Lokalita**“).

Odůvodnění

b) Zdůvodnění

Navrhovatel je výlučným vlastníkem pozemků parcelní číslo 361/1; 361/4; 370/185; 370/186; 370/215; 370/233; 370/277; 370/324; 370/325; 524/20, vše zapsané na LV č. 6269, k. ú. Hostivař, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále také jen „**Pozemky**“).

Návrhem je přímo dotčeno vlastnické právo Navrhovatele k Pozemkům. Navrhovatel tímto podává proti Návrhu ve smyslu ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona v zákonem stanovené lhůtě tyto námítky.

Mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním Návrhu došlo v grafické části Z 02 Návrhu ke změnám. V rámci Plochy došlo k přidání značení vymezujícího území s archeologickými nálezy (viz srovnání níže). V rámci Lokality došlo také k zásadním změnám spočívajícím ve změně stanovení konkrétních výpočtových omezujících koeficientů, které ve svém důsledku významně ovlivňují parametry zastavěnosti pozemků v rámci Lokality.

(Výřez metropolitního plánu var. 2022) (Výřez metropolitního plánu var. 2025)

Jako vlastník pozemků, které se nacházejí v rámci Plochy, **případně jejichž zařazení do Plochy Navrhovatel požadoval na základě jiné námítky k Návrhu a má tudíž právní zájem na regulativech ovlivňujících možnou výstavbu na Ploše**, podáváme NÁMITKU v rámci opakovaného veřejného projednání Návrhu Metropolitního plánu. **Navrhovatel namítá, že je grafická část Z 02 Návrhu chybná v rozsahu vyznačení území s archeologickými nálezy na Ploše, přičemž je přesvědčen, že je toto vyznačení nepřezkoumatelné a nezákonné.**

B.1 Nepřezkoumatelnost

Návrh postrádá jakékoliv relevantní vysvětlení, proč k vymezení území s archeologickými nálezy na Ploše došlo a toto vymezení je dále také vnitřně rozporné s textovou částí Návrhu, čímž zatěžuje Návrh vadou nepřezkoumatelnosti. Navrhovatel, jehož vlastnické právo k Pozemkům tímto je přímo dotčeno, není ani zřejmé, jaké důsledky či omezení v užívání Pozemků z toho pro něj plynou. **Jakákoliv konkretizace absentuje jak v textové části Návrhu, tak v krycím listu lokality.**

Vymezení území s archeologickými nálezy je vnitřně rozporné s ostatními částmi návrhu. Např. s článkem 151/1 c) *textové části Návrhu, který uvádí: “VPO ochrany archeologického dědictví Metropolitní plán nevymezuje”*. Není tedy zřejmé, proč tedy území s archeologickými nálezy grafická část Návrhu vymezuje v rozporu s textovou částí.

Pokud bylo vymezení tohoto území provedeno na základě stanoviska orgánu památkové péče, je Návrh i v tomto ohledu nepřezkoumatelný. **V textu totiž zcela chybí zdůvodnění, zda a jak pořizovatel toto stanovisko přezkoumal a vyhodnotil z hlediska jeho relevance ve vztahu k dané Ploše.** Současně je návrh nepřezkoumatelný, pokud pořizovatel stanovisko převzal automaticky, bez jakéhokoliv vlastního posouzení případných rozporů, které jsou v daném případě zjevné, když Plocha je intenzívně zastavěná (viz dále).

B.2 Nezákonnost

Má-li vymezení území s archeologickými nálezy pouze proklamativní charakter v souvislosti s článkem 9(7) textové části Návrhu: „*V městském prostředí vytváří koncepci Metropolitního plánu podmínky pro účinnou ochranu, péči a rozvoj kulturního dědictví a kulturní diverzity, včetně archeologického dědictví s respektem k vymezeným kulturním hodnotám chráněným podle zvláštních právních předpisů*“, považujeme **vymezení území s archeologickými nálezy za nezákonné, nepřiměřené a nelegitimní. Neopírá se totiž o žádný právní předpis, rozhodnutí, či závazné posouzení, což je v právním státě nepřípustné.**

V konečném důsledku dané vymezení může negativně ovlivnit vlastnické právo Navrhovatele k Pozemkům, neboť z napadeného vymezení může vyplývat, že výstavba v rámci Plochy bude podléhat dosud nejasným či neodůvodněným omezením. **Taková neurčitost regulace je vůči Navrhovateli diskriminační a disproportční, tudíž nezákonná. Neumožňuje Navrhovateli totiž předvídat rozsah**

a povahu omezení, která mohou výstavbu na Pozemcích ovlivňovat.

Vymezení území s archeologickými nálezy na Ploše je i v rozporu s aktuálním faktickým stavem Plochy. Jak plyne z leteckých snímků služby Google Maps níže (snímky byly pořízeny v roce 2025), tak **se jedná převážně o území zastavěné administrativními budovami a objekty.** Navrhovatel si jakožto vlastník Pozemků není vědom, že by se na Ploše kdy vyskytly jakékoliv významnější archeologické nálezy. Lze vážně pochybovat o tom, že by Plocha měla být z archeologického pohledu ještě v této chvíli jakkoli významná. **Není tudíž zřejmé, z jakého důvodu má být na tomto území vymezena jakákoliv forma archeologické ochrany.**

(letecké snímky Plochy ze služby Google Maps)

V Praze dne 3. 12. 2025

Za Bytový obchodní komplex Hostivař s.r.o.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla zejména úprava výškové regulace a konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v rámci zastavitelné transformační plochy s obytným využitím, tj. nikoliv úprava území s archeologickými nálezy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3025808

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 584

Podatel | **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03CJR

Identifikátor podání Portálu Pražana | 67zw6rp6

Lokalita | 141

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | B.O.Komplec Nč.3- Transformační území PLOCHA

411/141/2138 v rámci Lokality 141/Na Groši -NÁMITKA PROTI

KLZ/400 stanovení koeficientu Základního zastavění Budovami Zz

Vyjádření**Věc: METROPOLITNÍ PLÁN - NÁMITKY k projednávané územně
plánovací dokumentaci hl. m. Prahy****Transformační území PLOCHA 411/141/2138 v rámci Lokality
141/Na Groši -NÁMITKA PROTI KLZ/400 stanovení koeficientu
Základního zastavění Budovami Zz**Navrhovatel: **Bytový obchodní komplex Hostivař s.r.o.**, IČO
27140601, se sídlemPraha 10 - Hostivař, Pražská 16, PSČ 10200, společnost zapsaná
u obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze oddíl C
vložka 99347Zastoupen: **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**, IČO: 63985641, se
sídlem Praha 10, Na Zájezdu 1944/14, PSČ 10100, společnost
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 38254**Navrhovatel tímto využívá svého práva a v souladu s ust. § 52
odst. 3 stavebního zákona podává v zákonem stanovené lhůtě
tyto námítky, jak uvedeno níže:****A) Návrh**Navrhovatel v návaznosti na návrh Územního plánu hl. m. Prahy
(Metropolitního plánu) pro opakované veřejné projednání (dále také
jen “**Návrh**”) požaduje, aby byl koeficient základního zastavění

budovami (ZZ), pro transformační plochu č. **411/141/2138** (dále také jen „**Plocha**“), v krycím listu lokality č. 141/Na Groši (dále také jen „**Lokalita**“), změněn tak, že bude zvýšen alespoň na hodnotu ZZ=45%.

Odůvodnění

B) Zdůvodnění

Navrhovatel je výlučným vlastníkem pozemků parcelní číslo 361/1; 361/4; 370/185; 370/186; 370/215; 370/233; 370/277; 370/324; 370/325; 524/20, vše zapsané na LV č. 6269, k. ú. Hostivař, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále také jen „**Pozemky**“).

Návrhem je dotčeno vlastnické právo Navrhovatele k Pozemkům. Navrhovatel tímto podává proti Návrhu ve smyslu ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona v zákonem stanovené lhůtě tyto námítky.

Jako vlastník pozemků, které se nacházejí v rámci Zastavitelné transformační plochy s obytným využitím **v rámci Lokality 141/Na Groši - Transformační území PLOCHA 411/141/2138, případně jejichž zařazení do Plochy Navrhovatel požadoval na základě jiné námítky k Návrhu a má tudíž právní zájem na určení koeficientů ovlivňujících možnou výstavbu na Ploše**, podáváme NÁMITKU v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu Metropolitního plánu. V rámci Transformační plochy 411/141/2138 došlo mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním ke zásadním změnám spočívajícím ve změně stanovení **konkrétních výpočtových koeficientů do KLZ/400, které ve svém důsledku významně ovlivňují parametry zastavěnosti pozemku v rámci transformační plochy.**

Výřez metropolitního plánu var. 2022 Výřez metropolitního plánu var.2025

Jako vlastník pozemků, které se nacházejí v rámci Zastavitelné transformační plochy s obytným využitím **v rámci Lokality 141/Na Groši - Transformační území PLOCHA 411/141/2138** (dále také jen „**Plocha**“) podáváme NÁMITKU v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu Metropolitního plánu.

Namítáme proti stanovení koeficientu Základního zastavění Budovami **Zz=25%** v KLZ 141/ Na Groši/400v části - Transformační plocha 411/141/2138. **Namítáme, že koeficient základního**

zastavění budovami (ZZ), stanovený v Návrhu pro Lokalitu ve výši 25 %, je zjevně nedostatečný pro další potřebnou transformaci Plochy a neodpovídá jejímu charakteru ani poloze v území. Navrhovatel proto požaduje jeho navýšení alespoň na hodnotu ZZ=45%, která představuje minimální parametr umožňující smysluplné a funkční využití Plochy.

Stanovení Koeficientu Zz=25% je extrémně nedostačující a neproporcionální. Stanovením tak nízkého koeficientu Zz dojde k naprostému znehodnocení transformačního potenciálu Plochy, aniž by pro to existoval jakýkoliv legitimní veřejný zájem.

Tak nízký koeficient je daleko pod hranicí původního koeficientu dle předchozího Návrhu, který byl stanoven na ZBm=65%, dle tehdejšího krycího listu Lokality. To má ve svém důsledku, při použití tohoto koeficientu pro výpočet regulované HPP(hrubé podlažní plochy HPP reg = P záměr × Z z × V z), významně omezující důsledky a nezohledňuje možnosti rozvoje transformační plochy. V kombinaci s dalšími nízkými nepřiměřenými limity v daném území jako je výška základní podlažnosti Vz a koeficient základního zastavění budovami Zmax vedou tyto limity ve své podstatě k nepřiměřeně nízkému povolenému objemu zástavby v dané lokalitě. **Taková regulace pak popírá charakter plochy jako transformační obytné plochy a v rozporu s cíli Návrhu vede k vyznamnému snížení návrhových parametrů umístitelných hrubých ploch v transformačním území.**

Srovnej :

M.P. 2022; (KLZ/400) **ZBm=65%**; (z toho vypočtené HPP(2022)=5 850 m²)

versus

M.P. 2025;(KLZ/400) **Zz=25%**; (z toho vypočtené HPPreg (2025) = 3 250 m²)

(Podrobnější výpočty HPP na Ploše viz příloha č. 2)

Návrh je nepřezkoumatelný, neboť důvody pro takto neočekávatelné a razantní omezení rozvoje Plochy nijak nevysvětluje. Současně je Návrh i vnitřně rozporný: na jedné straně Plochu vymezuje jako transformační, avšak na straně druhé fakticky výrazně omezuje možnost její transformace, čímž popírá vlastní koncepční východiska.

Tento extrémně nízký koeficient Zz je také diskriminační, a tudíž nezákonný. Při porovnání s nejbližšími rozvojovými plochami č. 411/141/2285 a 411/141/2458 s výškou povolené výstavby RNP 8, resp. 10 a blízkou rozvojovou plochou č. 411/564/250 s koeficientem Zz a výškou výstavby 10, je zřejmé, že pro Plochu jsou stanoveny výrazně přísnější a hrubě neproporcionální omezující faktory. To navzdory skutečnosti, že všechny uvedené plochy se nacházejí ve zcela srovnatelných územních a funkčních podmínkách mezi ulicí Švehlova a železničním koridorem č. 774 (Trať Benešov).

Z výše uvedeného je evidentní, že stanovení koeficientu základního zastavění budovami (Zz) na Ploše na extrémně nízké hodnotě 25 % v Návrhu je nezákonné, diskriminační a nepřezkoumatelné, přičemž by mělo být upraveno minimálně na hodnotu 45 % která představuje minimální regulativ odpovídající charakteru Plochy.

Požadujeme, tedy aby zastavitelnost bloku daná srovnatelným parametrem HPPreg (přepočtená na pozemek 2 000 m²) byla ponechána v úrovni návrhu parametrů transformační plochy, odpovídající původnímu parametru předchozího Návrhu se ZBm=65%, čemuž odpovídá se započtením koeficientu (dle aktuálního Návrhu) Vz=6,5, námitkou navržený koeficient základního zastavění budovami Zz=45%. Toto zvýšení navrhuje se záměrem, aby nedošlo k neproporčnímu, nedůvodnému omezení možnosti výstavby, určené regulovaným množstvím umísťitelných hrubých podlažních ploch v dané rozvojové ploše a tím k diskriminaci tohoto transformačního území.

Shrnutí výpočtů hrubých podlažních ploch dle jednotlivých variant územních plánů a příslušných metodik, přepočtených na referenční velikost plochy–bloku 2000 m² (podrobněji v příloze č.2)

M.P. 2022 ZBm=65% Hpp=5 850 m² (původní návrh M.P. pro malý blok)

M.P. 2025 Zz=25% Hpp=3 250 m² (projednávaný návrh M.P. 2025)

M.P. návrh Zz=45% Hpp=5 850 m² (pozn. námitkou navržený Zz)

V Praze dne 3. 12. 2025

Za Bytový obchodní komplex Hostivař s.r.o.

Příloha 2:

Podrobnější výpočty HPP v rámci Lokality 141/Na Groši - Transformační území PLOCHA 411/141/2138

Shrnutí výpočtů Hrubých podlažních ploch dle jednotlivých variant územních plánů a příslušných metodik, přepočtených na referenční velikost plochy- bloku 2000 m².

M.P. 2022 ZBm=65% Hpp=5 850 m²(původní návrh M.P. pro malý blok)

M.P. 2025 -Zz=25% Hpp=3250 m²

M.P. navržený Zz=45% Hpp=5850 m² (pozn. námitkou požadované)

Výpočet HPP dle M.P. var. 2022

$$Hpp = Ps * ZBm * RPn$$

Hpp- Hrubá podlažní plocha

Ps- Plocha záměru resp. bloku bez uličního prostranství 2000 m²

ZBm-Zastavěnost bloku (malého do 2000m², velkého nad 12000m²; středního mezi)

Výpis z KLZ/400 var.M.P. 2022

Pro malý blok do 2000m² ZBm=65%

$$Hpp = Ps * ZBm * RPn$$

$$Hpp=2000*65%*(4+0.5)=5850 \text{ m}^2$$

Výpočet HPP dle M.P. var. 2025

odpovídá transformační ploše č. 411/141/2138 m.P. 2025

Výpis z KLZ/400 var.M.P. 2025

P záměr (PS) plocha záměru PS=2000 m² (přepočtená na srovnatelné 2000 m²)

HPPreg–Hrubá podlažní plocha regulovaná

Zz je koeficient základního zastavění budovami Zz: 25 %

Vz je koeficient základní podlažnosti Vz: 6,5

$HPP_{reg} = P_{záměr} \times Zz \times Vz$

Zz=25% - $HPP_{reg}=2000 \times 25\% \times 6,5 = 3250 \text{ m}^2$

Navržená úprava Zz =45%

Zz=45% - $HPP_{reg}=2000 \times 45\% \times 6,5 = 5850 \text{ m}^2$

Urbanistické omezující charakteristiky záměru :

RPN - Max výška podlaží 6+p

Zmax Koeficient maximálního zastavění budovami Zmax: 55 %

(Z max = $RPB_{max} / \text{Plocha záměru (PS)}$), tj.

$RPB_{max} = PS \times Z_{max}\%$ Zastavitelnost budovami- RPB-regulovaná plocha bloku

$RPB_{max} = PS \times Z_{max}\% = 2000 \times 55\% = 1100 \text{ m}^2$)

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Transformační plocha byla komplexně prověřena včetně jejích parametrů.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient F, tj. F+.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je

neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat vytvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity

plynoucím z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Námítka

ID 3025978

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 584

Podatel | **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR029TB

Identifikátor podání Portálu Pražana | 76m6mu86

Lokalita | 141

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | CSI-Nč.7 Stabilizované území - Lokality 141/Na Groši -

NÁMITKA KE GRAFICKÉ ČÁSTI M.P. Z02 – Neodůvodněné NOVÉ

vymezení rozsahu území s archeologickými nálezy v centru

zastavěného průmyslového areálu CSI.

Vyjádření**Věc: METROPOLITNÍ PLÁN - NÁMITKY k projednávání územně
plánovací dokumentaci hl. m. Prahy**Stabilizované území - Lokality 141/Na Groši – parc.č. 370/46,370/180
a 370/184 k.ú. Hostivař**NÁMITKA KE GRAFICKÉ ČÁSTI M.P. Z02 – Neodůvodněné NOVÉ
vymezení rozsahu území s archeologickými nálezy v centru
zastavěného průmyslového areálu CSI.**Navrhovatel: **Centrum stavebního inženýrství a.s.**, IČO: 45274860,
se sídlemPraha 10 - Hostivař, Pražská 16, PSČ 10200, společnost zapsaná
u obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v PrazeZastoupen: **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**, IČO: 63985641, se
sídlem Praha 10, Na Zájezdu 1944/14, PSČ 10100, společnost
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 38254**Navrhovatel tímto využívá svého práva a v souladu s ust. § 52
odst. 3 stavebního zákona podává v zákonem stanovené lhůtě
tyto námítky, jak uvedeno níže:****A) Návrh**

Navrhovatel požaduje, aby z grafické části Návrhu Z 02 byly odstraněna označení vymezující území s archeologickými nálezy, které jsou vyznačeny na území transformační plochy 411/141/2138 (dále jen „**Plocha**“), jenž jsou v posledním návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) pro opakované veřejné projednání (dále jen „**Návrh**“), v lokalitě č. 141 Na Groši (dále jen „**Lokalita**“).

Odůvodnění

b) Zdůvodnění

Navrhovatel je výlučným vlastníkem pozemků - Parcelní číslo 370/1; 370/5; 370/7; 370/8; 370/9; 370/10; 370/16; 370/17; 370/18; 370/19; 370/20; 370/25; 370/26; 370/27; 370/36; 370/46; 370/63; 370/70; 370/71; 370/81; 370/180; 370/181; 370/182; 370/184; 370/229; 370/248; 370/254; 370/271; 370/272; 370/274; 370/311; 370/318; 370/319; 370/321; 370/322; 370/323; 370/327, vše zapsané na LV č. 437, k. ú. Hostivař, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále také jen „**Pozemky**“; viz grafický zakres z katastru nemovitostí níže).

(Grafický náskres Pozemků v katastru nemovitostí)

Návrhem je přímo dotčeno vlastnické právo Navrhovatele k Pozemkům. Navrhovatel tímto podává proti Návrhu ve smyslu ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona v zákonem stanovené lhůtě tyto námítky.

Mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním Návrhu došlo v grafické části Z 02 Návrhu ke změnám. V rámci Plochy došlo k přidání značení vymezujícího území s archeologickými nálezy (viz srovnání níže). V rámci Lokality došlo také k zásadním změnám spočívajícím ve změně stanovení konkrétních výpočtových omezujících koeficientů, které ve svém důsledku významně ovlivňují parametry zastavěnosti pozemků v rámci Lokality.

(Výřez metropolitního plánu var. 2022) (Výřez metropolitního plánu var. 2025)

Jako vlastník pozemků, které se nacházejí v rámci Plochy v Lokalitě, podáváme NÁMITKU v rámci opakovaného veřejného projednání Návrhu Metropolitního plánu. **Navrhovatel namítá, že je grafická část Z 02 Návrhu chybná v rozsahu vyznačení území**

s archeologickými nálezy na Ploše, přičemž je přesvědčen, že je toto vyznačení nepřezkoumatelné a nezákonné.

B.1 Nepřezkoumatelnost

Návrh postrádá jakékoliv relevantní vysvětlení, proč k vymezení území s archeologickými nálezy na Ploše došlo a toto vymezení je dále také vnitřně rozporné s textovou částí Návrhu, čímž zatěžuje Návrh vadou nepřezkoumatelnosti. Navrhovatel, jehož vlastnické právo k Pozemkům tímto je přímo dotčeno, není ani zřejmé, jaké důsledky či omezení v užívání Pozemků z toho pro něj plynou. **Jakákoliv konkretizace absenteje jak v textové části Návrhu, tak v křídovém listu lokality.**

Vymezení území s archeologickými nálezy je vnitřně rozporné s ostatními částmi návrhu. Např. s článkem 151/1 c) *textové části Návrhu, který uvádí: “VPO ochrany archeologického dědictví Metropolitní plán nevymezuje”*. Není tedy zřejmé, proč tedy území s archeologickými nálezy grafická část Návrhu vymezuje v rozporu s textovou částí.

Pokud bylo vymezení tohoto území provedeno na základě stanoviska orgánu památkové péče, je Návrh i v tomto ohledu nepřezkoumatelný. V **textu totiž zcela chybí zdůvodnění, zda a jak pořizovatel toto stanovisko přezkoumal a vyhodnotil z hlediska jeho relevance ve vztahu k dané Ploše.** Současně je návrh nepřezkoumatelný, pokud pořizovatel stanovisko převzal automaticky, bez jakéhokoliv vlastního posouzení případných rozporů, které jsou v daném případě zjevné, když Plocha je intenzívně zastavěná (viz dále).

B.2 Nezákonnost

Má-li vymezení území s archeologickými nálezy pouze proklamativní charakter v souvislosti s článkem 9(7) textové části Návrhu: „*V městském prostředí vytváří koncepci Metropolitního plánu podmínky pro účinnou ochranu, péči a rozvoj kulturního dědictví a kulturní diverzity, včetně archeologického dědictví s respektem k vymezeným kulturním hodnotám chráněným podle zvláštních právních předpisů*“, považujeme **vymezení území s archeologickými nálezy za nezákonné, nepřiměřené a nelegitimní. Neopírá se totiž o žádný právní předpis, rozhodnutí, či závazné posouzení, což je v právním státě nepřípustné.**

V konečném důsledku dané vymezení může negativně ovlivnit vlastnické právo Navrhovatele k Pozemkům, neboť z napadeného vymezení může vyplývat, že výstavba v rámci Plochy bude podléhat dosud nejasným či neodůvodněným omezením. **Taková neurčitost**

regulace je vůči Navrhovateli diskriminační a disproportční, tudíž nezákonná. Neumožňuje Navrhovateli totiž předvídat rozsah a povahu omezení, která mohou výstavbu na Pozemcích ovlivňovat.

Vymezení území s archeologickými nálezy na Ploše je i v rozporu s aktuálním faktickým stavem Plochy. Jak plyne z leteckých snímků služby Google Maps níže (snímky byly pořízeny v roce 2025), tak **se jedná převážně o území zastavěné administrativními budovami a objekty.** Navrhovatel si jakožto vlastník Pozemků není vědom, že by se na Ploše kdy vyskytly jakékoliv významnější archeologické nálezy. Lze vážně pochybovat o tom, že by Plocha měla být z archeologického pohledu ještě v této chvíli jakkoli významná. **Není tudíž zřejmé, z jakého důvodu má být na tomto území vymezena jakákoliv forma archeologické ochrany.**

(letecké snímky Plochy ze služby Google Maps)

V Praze dne 27.11.2025

Za Centrum stavebního inženýrství a.s., Pražská 810/16, 10200, Praha 10, IČ: 452 74 860;

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla zejména úprava výškové regulace a konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v rámci zastavitelné transformační plochy s obytným využitím, tj. nikoliv úprava území s archeologickými nálezy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3026501

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 584

Podatel | **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03KIC

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9rynb7kj

Lokalita | 141

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | CSI-N.č. 1 Transformační území PLOCHA 411/141/2138

v rámci Lokality 141/Na Groši - NÁMITKA KE GRAFICKÝM ČÁSTEM

A KRYCÍMU LISTU LOKALITY - ROZSAH TRANSFORMAČNÍ

PLOCHY 411/141/213

Vyjádření**Věc: METROPOLITNÍ PLÁN - NÁMITKY k projednávání územně
plánovací dokumentaci hl. m. Prahy****Transformační území PLOCHA 411/141/2138 v rámci Lokality
141/Na Groši****- NÁMITKA KE GRAFICKÝM ČÁSTEM A KRYCÍMU LISTU
LOKALITY - ROZSAH TRANSFORMAČNÍ PLOCHY 411/141/213**Navrhovatel: **Centrum stavebního inženýrství a.s.**, IČO: 45274860,
se sídlemPraha 10 - Hostivař, Pražská 16, PSČ 10200, společnost zapsaná
u obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v PrazeZastoupen: **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**, IČO: 63985641, se
sídlem Praha 10, Na Zájezdu 1944/14, PSČ 10100, společnost
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 38254**Navrhovatel tímto využívá svého práva a v souladu s ust. § 52
odst. 3 stavebního zákona podává v zákonem stanovené lhůtě
tyto námítky, jak uvedeno níže:****A) Návrh:**

Navrhovatel požaduje, aby byla transformační plocha č.**411/141/2138** (dále také jen „**Plocha**“) v lokalitě č. 141/Na Groši (dále také jen „**Lokalita**“) návrhu Územního plánu Hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) pro opakované veřejné projednání (dále také jen „**Návrh**“) změněna tak tak, že bude zahrnovat také pozemky parc. č. 361/4, 370/46, 370/180, 370/184, a 370/229, nacházející se v k. ú. Hostivař (dále jen „**Chybějící plocha**“; viz níže uvedené znázornění na grafické části Návrhu Z02).

(srovnání vymezení Plochy v části Z02 Návrhu (vlevo) vs. verze vymezení Plochy v části Z02 Návrhu s přidanou Chybějící plochou (vpravo))

Za tímto účelem požaduje Navrhovatel odpovídací změnu ve:

a. výčtu ploch v krycím listu Lokality (aktualizace rozlohy Plochy);

b. grafické části Z 01 Návrhu vyznačením Chybějící plochy šrafy, jakožto transformační obytné plochy;

c. grafické části Z 02 Návrhu vyznačením Nové plochy šrafy, jakožto zastavitelné obytné transformační plochy; a

d. grafické části O 01 Návrhu vyznačením Nové plochy šrafy, jakožto zastavitelné obytné transformační plochy.

Odůvodnění

B) Zdůvodnění:

Navrhovatel je výlučným vlastníkem pozemků Parcelní číslo 370/1; 370/5; 370/7; 370/8; 370/9; 370/10; 370/16; 370/17; 370/18; 370/19; 370/20; 370/25; 370/26; 370/27; 370/36; 370/46; 370/63; 370/70; 370/71; 370/81; 370/180; 370/181; 370/182; 370/184; 370/229; 370/248; 370/254; 370/271; 370/272; 370/274; 370/311; 370/318; 370/319; 370/321; 370/322; 370/323; 370/327; 370/328, vše zapsané na LV č. 437, k. ú. Hostivař, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále také jen „**Pozemky**“; viz grafický zákres z katastru nemovitostí níže).

(Grafický nákres Pozemků v katastru nemovitostí)

Návrhem je dotčeno vlastnické právo Navrhovatele k Pozemkům. Navrhovatel tímto podává proti Návrhu ve smyslu ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona v zákonem stanovené lhůtě tyto námítky.

Jako vlastník pozemků, které se nacházejí v rámci Zastavitelné transformační plochy s obytným využitím **v rámci Lokality 141/Na Groši - Transformační území PLOCHA 411/141/2138** podáváme NÁMITKU v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu Metropolitního plánu.

Navrhovatel namítá, že je vymezení Plochy (co do rozsahu) příliš omezené a zcela pomíjí identickou přilehlou část území Lokality, vymezenou Měcholupským potokem a uliční čarou ulice Švehlova na jihovýchodě lokality, na které je transformace aktuálně nezbytná, a která by tak ze své podstaty měla být součástí Plochy (viz níže uvedené srovnání aktuálního a navrhovaného vymezení Plochy v Z02 Hlavním výkresu struktury). Navrhovatel navrhuje, aby součástí Plochy byly zejména také pozemky parc. č. 361/4, 370/46, 370/180, 370/184, a 370/229, nacházející se v k. ú. Hostivař (dále jen „**Chybějící plocha**“; viz nákres v části A) Návrh výše a printscreen katastrální mapy níže).

(printscreen katastrální mapy, kterých zachycuje pozemky Navrhovatele, jež jsou součástí Chybějící plochy)

B.1 Vymezení Chybějící plochy jako stabilizované plochy je nepřezkoumatelné

Vymezení Chybějící plochy jako stabilizované plochy, nikoliv jako součásti (transformační) Plochy, je nepřezkoumatelné, a to vzhledem k vnitřní rozpornosti jednotlivých částí návrhu.

V odůvodnění vymezení lokality 141/Na Groši/KLO, je v „ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY“ zdůrazněno, že: „... **plochy podél jihovýchodního ... okraje lokality vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro transformaci ... Významným veřejným prostranstvím je Švehlova ulice**“. Oproti tomu v grafické části Z 01, Z 02 a O 02 Návrhu je **vyšrafování Chybějící plochy jako součásti Plochy zcela opomenuto, jakkoli bez dalšího tyto pozemky naplňují výše uvedenou specifikaci**. Chybějící plocha se nachází právě na výše zmíněném jihovýchodním okraji Lokality, vykazuje nízkou míru stability a je určena pro transformaci.

Tato vnitřní rozpornost se projevuje i v samotné textové části Návrhu. Návrh v čl. 68 dělí území Hl. m. Prahy podle míry stability na: stabilizované lokality, transformační a rozvojové plochy, přičemž

sousedící transformační a rozvojové plochy se považují za jednu plochu. Návrh zde zároveň odkazuje prostřednictvím poznámky pod čarou č. 44 na § 4 zrušeného Nařízení Rady Hlavního města Prahy č. 10/2016, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy; dále jen „PSP“).

Zařazení Chybějící plochy mezi stabilizované plochy je zcela zjevně chybné, neboť **Chybějící plocha v žádném případě nesplňuje potřebné parametry pro stabilizované plochy.** Dle § 4, písm. a) PSP mají stabilizované plochy **plně vyvinutý stávající charakter**, což je v příkrém rozporu s aktuálním stavem Chybějící plochy, která není nijak vyvinutá a vyžaduje transformaci.

Při bližším pohledu na Chybějící plochu (viz Screenshot ze služby Google View níže) je zcela evidentní, že se jedná o oplocené, nepřístupné a relativně zanedbané území, zarostlé křovinami a náletovými dřevinami, které není nijak využité, ale nachází se na velmi dobře dostupném místě se v blízkosti významné silniční komunikace vedoucí na ulici Švehlova, u jejího křížení s ulicí Vladycká, v blízkosti tramvajových a autobusových zastávek MHD „Na Groši“ a „Hostivařská“.

(Screenshot ze služby Google View)

Mnohem více přiléhavé tak je v případě Chybějící plochy její zařazení pod transformační plochu. Na základě § 4, písm. b) PSP je transformační území/plocha území „určené k novému využití **znehodnoceného území pro zástavbu nebo pro jiné využití území**“. Obdobně dle čl. 71 odst. 1 Návrhu je zastavitelná transformační plocha „část zastavitelného území s **narušeným či neustáleným charakterem**“.

Označení Chybějící plochy jako transformační plochy odpovídá také skutečnosti, že Metropolitní plán na této ploše **umožňuje výstavbu, aniž by se na ní aktuálně výstavba nacházela. Chybějící plocha tedy není stabilizována z hlediska souladu jejího aktuálního funkčního využití a toho, jak je plocha dle Návrhu zařazována.** Jde o lokalitu urbanisticky zanedbanou, která je dle záměru vlastníka zamýšlena k dalšímu rozvoji, transformaci.

To odpovídá i obecné koncepci Návrhu specifikované v čl. 10 odst. 10, písm. b) Návrhu, podle kterého se **přednostně** předpokládá doplňování transformačních ploch, případně přístupu dle čl. 15 odst. 3 Návrhu, dle kterého je preferována recyklace zanedbaných území **vymezením transformace stávajících zastavitelných ploch.**

Navíc, v souladu s výše uvedenou citací odůvodnění vymezení Lokality, **Švehlova ulice je skutečně zásadní veřejné prostranství významné pro celou Hostivař** jako obchodní a společenská osa čtvrti s navázanými stanicemi veřejné dopravy. Proto je přirozeným těžištěm pro dotvoření a rozvoj přilehlých ploch s funkčním obchodním a společenským intravilánem a prodloužení výstavby na hraně založené uliční čáry v rámci jižní hranice Plochy. **Je tudíž logické, že je Chybějící plocha ideálním územím pro další transformaci.**

B.2 Vymezení Chybějící plochy je nezákonné

Navrhovatel dále namítá, že vlastnosti Chybějící plochy (tedy území zcela nevyužité, zanedbané a porostlé náletovou vegetací, nacházející se v zastavitelné části území a v bezprostřední blízkosti silniční komunikace) vykazují rovněž i jiné transformační plochy vymezené v rámci Lokality. Jde např. o pozemky parc. č. 370/26, či p.č. 370/40.

Neexistuje žádný legitimní a racionální důvod, aby právě Chybějící plocha byla v Návrhu vymezena jako plocha stabilizovaná, zatímco jiné plochy vykazující obdobný charakter jsou označeny jako plochy transformační. V tomto ohledu je Návrh vůči Navrhovateli diskriminační.

Takové vymezení bezdůvodně zasahuje do vlastnického práva Navrhovatele k Pozemkům, neboť mu znemožňuje využít Chybějící plochu (v rozsahu jeho vlastnického práva) k potřebné územní transformaci způsobem, který odpovídá obdobným plochám v okolí. U stabilizovaných ploch se výstavba odvozuje dle čl. 74 Návrhu od okolní zástavby vymezením uličních a stavebních čar. S ohledem na charakter Chybějící plochy, kde vymezení těchto parametrů nyní zcela chybí, tak její zařazení do stabilizovaných ploch znamená faktickou blokaci záměru, který by s ohledem na současný faktický stav Chybějící plochy nepochybně vedl ke zlepšení celkového stavu Lokality.

Označení Chybějící plochy jako plochy stabilizované (nikoliv jako součástí Plochy) představuje zjevně neproporcionální a diskriminační zásah do práv Navrhovatele, a je proto nezákonné. Navrhovatel požaduje, aby byly podmínky a možnosti územní transformace v jednotlivých plochách stanoveny transparentním, přezkoumatelným a nediskriminačním způsobem, odpovídajícím zásadám rovného zacházení a legitimního očekávání.

V Praze dne 27.11.2025

Za **Centrum stavebního inženýrství a.s.**, Pražská 810/16, 10200, Praha 10, IČ: 452 74 860

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027389

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 584

Podatel | **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03KHH

Identifikátor podání Portálu Pražana | dmypteas

Lokalita | 141, 370, 373, 557, 593, 772

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | CSI NČ2 Transformační území PLOCHA 411/141/2138
v rámci Lokality 141/Na Groši - NÁMITKA KE GRAFICKÉ ČÁSTI
A KLZ/200 ZATRŘÍDĚNÍ ULICE ŠVEHLOVA – do lokální ulice

Vyjádření

Věc: **METROPOLITNÍ PLÁN - NÁMITKY k projednávané územně
plánovací dokumentaci hl. m. Prahy**

**Transformační území PLOCHA 411/141/2138 v rámci Lokality
141/Na Groši**

**- NÁMITKA KE GRAFICKÉ ČÁSTI A KLZ/200 ZATRŘÍDĚNÍ ULICE
ŠVEHLOVA – do lokální ulice**

Navrhovatel: **Centrum stavebního inženýrství a.s.**, IČO: 45274860,
se sídlem

Praha 10 - Hostivař, Pražská 16, PSČ 10200, společnost zapsaná
u obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze

Zastoupen: **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**, IČO: 63985641, se
sídlem Praha 10, Na Zájezdu 1944/14, PSČ 10100, společnost
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 38254

**Navrhovatel tímto využívá svého práva a v souladu s ust. § 52
odst. 3 stavebního zákona podává v zákonem stanovené lhůtě
tyto námítky, jak uvedeno níže:**

A) Návrh

Navrhovatel požaduje, aby byla ulice Švehlova vymezena v grafické
části Z 02 návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

pro opakované veřejné projednání (dále také jen "**Návrh**"), jako ulice čtvrtové úrovně a zároveň takto uvedena v KLZ/200.

Odůvodnění

B) Zdůvodnění

Navrhovatel je výlučným vlastníkem pozemků - Parcelní číslo 370/1; 370/5; 370/7; 370/8; 370/9; 370/10; 370/16; 370/17; 370/18; 370/19; 370/20; 370/25; 370/26; 370/27; 370/36; 370/46; 370/63; 370/70; 370/71; 370/81; 370/180; 370/181; 370/182; 370/184; 370/229; 370/248; 370/254; 370/271; 370/272; 370/274; 370/311; 370/318; 370/319; 370/321; 370/322; 370/323; 370/327; 370/328, vše zapsané na LV č. 437, k. ú. Hostivař, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále také jen „**Pozemky**“; viz grafický zákres z katastru nemovitostí níže).

(Grafický náskres Pozemků v katastru nemovitostí)

Návrhem je dotčeno vlastnické právo Navrhovatele k Pozemkům. Navrhovatel tímto podává proti Návrhu ve smyslu ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona v zákonem stanovené lhůtě tyto námítky.

Jako vlastník pozemků, které se nacházejí v rámci Zastavitelné transformační plochy s obytným využitím **v rámci Lokality 141/Na Groši - Transformační území PLOCHA 411/141/2138** podáváme NÁMITKU v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu Metropolitního plánu. V rámci Transformační plochy 411/141/2138 došlo mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním ke zásadním změnám spočívajícím v změně **stanovení konkrétních výpočtových koeficientů které ve svém důsledku významně ovlivňují parametry zastavěnosti pozemku v rámci transformační plochy.**

Tuto námítku namítáme opakovaně, uplatnili jsme ji již v rámci veřejného projednání M.P. 30.6. 2022, pod názvem : „ - NÁMITKA K VÝKRESOVÉ ČÁSTI Z02- Zatřídění ul. Švehlovy do čtvrtové úrovně“, kdy jí nebylo vyhověno, přičemž navíc došlo ke změně výpočtových koeficientů oproti předchozí verzi Návrhu. Změna koeficientů a určení uliční úrovně ulice Švehlova ovlivňují možnou výstavbu v okolí této ulice. Jedná se tedy o relevantní námítku i pro opakované veřejné projednání, když nesprávným a nepřezkoumatelným zařazením dané ulice do uliční úrovně dojde k znevýhodnění Navrhovatele oproti situaci, kdy by byla zatříděna do ulice čtvrtové úrovně.

Navrhovatel navrhuje, aby byla ulice Švehlova v rámci Lokality vymezena v grafické části Z 02 Návrhu jako ulice čtvrtové úrovně a dále aby také byla takto uvedena v KLZ/200. V těchto podkladech je ulice Švehlova v rámci dané lokality označena jako ulice **lokalitní úrovně**. **Označení této ulice jako ulice lokalitní úrovně je v rozporu s krycím listem Lokality a s faktickým významem této ulice, přičemž Návrh je tak v daném rozsahu nepřezkoumatelný, když není jasný rozdíl mezi jednotlivými uličními úrovněmi a měl by být upraven.**

Dle čl. 82 odst. 2 textové části Návrhu se metropolitní a čtvrtové ulice považují souhrnně za městské třídy. Skutečnost, že je tato ulice významnější než ulice lokalitní a měla by tak být mezi městské třídy zařazena, plyne z krycího listu lokality č. 141/Na Groši (dále také jen „**Lokalita**“), kde je v „ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY“ zdůrazněno, že: **Významným veřejným prostranstvím je Švehlova ulice.**

Význam ulice Švehlova je patrný i z její skutečné dopravní funkce. Jedná se o hlavní spojovací koridor v rámci Hostivařské kotliny. Ulice Švehlova prochází, či je na hranici, s více lokalitami a to: 370/Zahradní Město; 593/V Záštěpu; 557/Sídlíště Zahradní město východ; 141/Na Groši; 563/Práče; 224/Stará Hostivař a 373/Nová Hostivař (viz zákresy níže). Navazuje na ulice Průmyslová a Průběžná a zároveň je napojena na Jižní spojku, která je součástí Městského okruhu. **Je i obecně páteřní komunikací katastrálního území Hostivař, požadujeme tak doplnit do KLZ/200 a výkresu Z02 ulici Švehlovu jako ulici čtvrtové úrovně (čtvrtová třída viz čl-103/1)**

, přičemž s ohledem na navázání dalších páteřních městských ulic Průmyslová a Průběžná se dokonce domníváme, že by daná ulice mohla mít charakter ulice metropolitní úrovně.

Zákres ulice Švehlovy do jednotlivých LOKALIT

Zákres ulice Švehlovy do jednotlivých LOKALIT

S ohledem na výše uvedené by měla být ulice Švehlova v rámci Lokality vymezena v grafické části Z 02 Návrhu alespoň jako ulice čtvrtové úrovně a zároveň takto uvedena v KLZ/200. Stávající označení této ulice jako komunikace lokalitní úrovně je

nepřezkoumatelné pro vnitřní rozpor mezi textovou a grafickou částí Návrhu a pro nedostatek řádného zdůvodnění, neboť textová část tento rozpor nijak nevysvětluje. Navíc toto zařazení neodpovídá ani charakteru a významu dané ulice a jde proto o zařazení věcně nesprávné.

V Praze dne 27.11.2025

Za **Centrum stavebního inženýrství a.s.**, Pražská 810/16, 10200,
Praha 10, IČ: 452 74 860,

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava hierarchie uličního prostranství, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3027467

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 584

Podatel | **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03HV4

Identifikátor podání Portálu Pražana | dz327ujr

Lokalita | 163

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | ERGON N.Č. 1 Transformační plocha 411/163/2474 v rámci

Lokality 163/Papírenská - NÁMITKA PROTI KLZ/400 stanovení

koeficientu Základního zastavění Budovami Zz

Vyjádření

Věc: **METROPOLITNÍ PLÁN - NÁMITKY k projednávané územně
plánovací dokumentaci hl. m. Prahy**

**Transformační plocha 411/163/2474 v rámci Lokality
163/Papírenská**

**- NÁMITKA PROTI KLZ/400 stanovení koeficientu Základního
zastavění Budovami Zz**

Navrhovatel: **ERGON a.s.**, IČO: 60193701, se sídlem Praha 6,
Papírenská 1, PSČ 16000, společnost zapsaná v obchodním rejstříku
vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 2384;

Zastoupen: **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**, IČO: 63985641, se
sídlm Praha 10, Na Zájezdu 1944/14, PSČ 10100, společnost
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 38254

**Navrhovatel tímto využívá svého práva a v souladu s ust. § 52
odst. 3 stavebního zákona podává v zákonem stanovené lhůtě
tyto námítky, jak je uvedeno níže:**

A) Návrh

Navrhovatel v návaznosti na návrh Územního plánu hl. m. Prahy
(Metropolitního plánu) pro opakované veřejné projednání (dále také
jen „**Návrh**“) požaduje, aby byl koeficient základního zastavění
budovami (ZZ), pro transformační plochu č. **411/163/2474** (dále také

jen „**Plocha**“), v krycím listu lokality č. 163/Papírenská (dále také jen „**Lokalita**“), změněn tak, že bude zvýšen alespoň na hodnotu $ZZ=55\%$.

Odůvodnění

B) Zdůvodnění

Navrhovatel je výlučným vlastníkem pozemků - Parcelní č.: 1707/1; 1707/5; 1708; 1709; 1710/1; 1710/5; 1710/18, vše zapsané na LV č. 84, k. ú. Bubeneč, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále také jen „**Pozemky**“; viz grafický zakres z katastru nemovitostí níže).

Návrhem je přímo dotčeno vlastnické právo Navrhovatele k Pozemkům. Navrhovatel tímto podává proti Návrhu ve smyslu ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona v zákonem stanovené lhůtě tyto námítky.

Jako vlastník Pozemků, které se nacházejí v rámci Zastavitelné transformační plochy s obytným využitím v **Lokalitě 163/Papírenská - Transformační PLOCHA 411/163/2474** podáváme NÁMITKU v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu Metropolitního plánu. V rámci Transformační plochy 411/163/2474 došlo mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním k zásadním změnám spočívajícím v doplnění stanovení konkrétních výpočtových omezujících koeficientů do KLZ/400 které ve svém důsledku významně ovlivňují parametry zastavěnosti Pozemků v rámci transformační plochy.

Jako vlastník pozemků, které se nacházejí v rámci Zastavitelné transformační plochy s obytným využitím v **rámci Lokality 163/Papírenská - Transformační PLOCHA 411/163/2474** podáváme NÁMITKU v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu Metropolitního plánu.

Namítáme proti stanovení koeficientu Základního zastavění Budovami **$Zz=25\%$** v KLZ 163/Papírenská/400 -Transformační plocha 411/163/2474. Namítáme, že koeficient základního zastavění budovami (ZZ), stanovený v Návrhu pro Lokalitu ve výši 25 %, je zjevně nedostatečný pro další potřebnou transformaci Plochy a neodpovídá jejímu charakteru ani poloze v území. Navrhovatel proto požaduje jeho navýšení alespoň na hodnotu $ZZ=55\%$, která představuje minimální parametr umožňující smysluplné a funkční využití Plochy.

Stanovení Koeficientu $ZZ=25\%$ je extrémně nedostačující a neproporcionální. Stanovením tak nízkého koeficientu ZZ dojde

k naprostému znehodnocení transformačního potenciálu Plochy, aniž by pro to existoval jakýkoliv legitimní veřejný zájem.

Tak nízký koeficient je daleko pod standardní hranicí indexu pro heterogenní strukturu (čl. 96 odst. 3 předchozího Návrhu), má ve svém důsledku při použití tohoto koeficientu pro výpočet regulované HPP (hrubé podlažní plochy $HPP_{reg} = P_{záměr} \times Z_z \times V_z$) významně diskriminační důsledky, které nerespektují možnosti rozvoje transformační plochy. V kombinaci s dalšími nízkými a nepřiměřenými limity v daném území, jako je výška základní podlažnosti V_z a koeficient základního zastavění budovami Z_{max} , vedou tyto limity k nepřiměřeně nízkému povolenému objemu zástavby v dané lokalitě. Taková regulace pak popírá charakter Plochy jako transformační obytné plochy a v rozporu s cíli Návrhu vede k významnému snížení návrhových parametrů umísťitelných hrubých ploch v transformačním území.

Oproti předchozímu Návrhu dochází k významnému zmenšení koeficientu **ZBm(2022)=65%** na **Zz(2025)=25%**, a tím k významnému omezení regulovaných hrubých podlažních ploch umístěných na Pozemcích.

Konkrétně například pro malý blok do 2 000 m², jehož návrh bude v území převládat s ohledem na již projednávané záměry nebo s ohledem na liniový tvar pozemku, navázaného na ulici Papírenskou, vychází dle M.P.2025 nově navržené ($Z_z=25\%$) přepočtené HPP 2025 výrazně menší než dle M.P.2022 původně navržené ($ZBm=65\%$) HPP2022. Platí to i přes zvýšení koeficientu základní podlažnosti $V_z = 5$. Výsledný HPPpp je tedy stále výrazně nižší než v předchozím Návrhu.

Srov:

předchozí Návrh (KLZ/400) **ZBm=65%**;

oproti

Návrh (KLZ/400) **Zz=25%** ;

Porovnání jednotlivých HPP reg (přepočtených na plochu záměru 2000 m²)

Objekty umístěné ÚR Hpp= 4 818 m² (přepočteno na 2000 m²)

předchozí Návrh ZBm=65% Hpp= 5 850 m² (předchozí Návrh - malý blok)

(aktuální) Návrh Zz=25% Hpp= 2 500 m² (Návrh)

Požadovaný $Z_z=55\%$ $H_{pp}= 5\,500\text{ m}^2$ (námítkou navržené $Z_z=55\%$)

(Přičemž požadovaný koeficient $Z_z=55\%$ $H_{ppreg.}=5\,500\text{ m}^2$ je menší, než H_{pp} dle předchozího Návrhu se Z_{Bm} pro malé bloky.)

V podrobnostech Navrhovatel odkazuje také na výpočty v příloze č. 2 těchto námitek.

Návrh je nepřezkoumatelný, neboť nijak nevysvětluje důvody pro takto neočekávatelné a razantní omezení rozvoje Plochy. Návrh je nadto i vnitřně rozporný, když na jedné straně Plochu označuje jako transformační, avšak na straně druhé fakticky zásadně omezuje možnosti její skutečné transformace. Tím popírá i vlastní koncepční východiska – například čl. 15 odst. 3 Návrhu, podle něhož má být preferována recyklace zanedbaných území prostřednictvím transformace zastavitelných ploch.

Takto výrazné a nepřiměřené omezení možnosti transformace Plochy představuje zjevně neproporcionální a diskriminační zásah do vlastnického práva Navrhovatele k Pozemkům, a je proto nezákonné. Porušuje též legitimní očekávání Navrhovatele, který se přirozeně spoléhal na to, že pokud je na jeho Pozemcích vymezeno transformační území, možnosti jeho využití se Návrhem minimálně nezhorší. Naopak oprávněně předpokládal jejich zlepšení, a to i s ohledem na veřejně deklarovaný cíl efektivně využívat tzv. brownfieldy (který se mj. projevuje v textaci výše citovaného čl. 15 odst. 1 Návrhu).

Navrhovatel požaduje, aby byly podmínky a možnosti územní transformace v jednotlivých plochách stanoveny transparentním, přezkoumatelným a nediskriminačním způsobem, odpovídajícím zásadám rovného zacházení a legitimního očekávání.

Z výše uvedeného je evidentní, že stanovení koeficientu základního zastavění budovami (Z_z) na Ploše na extrémně nízké hodnotě 25 % v Návrhu je nezákonné, diskriminační a nepřezkoumatelné, přičemž by mělo být upraveno minimálně na hodnotu 55 % která představuje minimální regulativ odpovídající charakteru Plochy.

Navržený koeficient Z_z odpovídá také koeficientu $Z_{max} = 55\%$, tedy maximálnímu možnému zastavění bloku. Tento koeficient zároveň reflektuje lineární, úzký tvar pozemku i jeho sevření mezi železnicí a ulicí Papírenskou.

Příloha 2:

Podrobnější výpočty HPP v rámci Lokality 163/Papírenská - Transformační PLOCHA 411/163/2474

Shrnutí výpočtů hrubých podlažních ploch dle jednotlivých variant územních plánů a příslušných metodik, přepočtených na referenční velikost plochy- bloku 2000 m².

Objekty v přípravě ÚR Hpp= 4 818 m² (přepočteno na 2000 m²)

předchozí Návrh ZBm=65% Hpp= 5 850 m² (předchozí Návrh pro malý blok 2000 m²)

(aktuální) Návrh Zz=25% Hpp= 2 500 m² (Návrh)

požadovaný Zz=55% Hpp= 5 500 m² (námítkou požadované Zz=55%)

HPP objektu umístěného územním rozhodnutím v ploše VN dle stávajícího územního plánu "Polyfunkční objekt ARITMA - HLAVNÍ OBJEKT, PARKING / lokalita Papírenská" Praha, umístěný územním rozhodnutím č.j. MCP6 400773/2023 v ploše VN dle stávajícího územního plánu

PS - Plocha řešeného záměru P=3 434 m²

HPP= 8 274 m² (umístěné územním rozhodnutím) » Kpp-přepočt. = 8274/3434=2,42

Referenční HPP na 2000 m² Plochy HPPref.= 4 818 m²

Výpočet HPP Dle předchozího Návrhu

$Hpp = Ps \cdot ZBm \cdot RPn$

Hpp- Hrubá podlažní plocha

Ps- Plocha záměru, resp. bloku bez uličního prostranství 2000 m²

ZBm-Zastavěnost bloku (malého do 2000 m², velkého nad 2000 m²; středního mezi

Pro malý blok malý do 2000 m²

ZBm=65% RPn=(4+0,5) – pozn. se započtením uskočeného podlaží

$Hpp = Ps \cdot ZBm \cdot RPn$

$Hpp=2000 \cdot 65\% \cdot (4+0.5)=5850 \text{ m}^2$

Výpočet HPP dle Návrhu

P záměr -plocha záměru =2000 m² (přepočtená na srovnatelné 2000 m²)

HPPreg - Hrubá podlažní plocha regulovaná

Zz je koeficient základního zastavění budovami Zz=25 %

Vz je koeficient základní podlažnosti Vz=5

HPP reg = P záměr × Z z × V z

Zz=25 %HPPreg=2000x25%x5= 2 500 m²

Navržená úprava Vz =11,5

Zz=55 %- HPPreg=2000x55%x5= 5 500 m²

Urbanistické omezující charakteristiky záměru:

RPN - Max výška podlaží 6+p

Zmax Koeficient maximálního zastavění budovami Zmax=55 %

(Z max = RPBmax / Plocha záměru (PS) Tj

RPBmax = PS *Zmax% Zastavitelnost budovami

RPBmax= PS *Zmax% =2000x55%= 1100 m²

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požizovatel prověřil požadavek a v první řadě uvádí toto vysvětlení: Způsob regulace TR ploch byl mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním upraven. S ohledem na odlišný způsob regulace uvedené parametry nelze bez dalšího srovnávat, přičemž se nejedná se o neproporcionální zásah, neboť návrh z předchozího kola projednání nevytváří právní nárok, jak je dále popsáno níže. Podatel tak nesprávně interpretuje články textové části.

Koeficient Zz představuje průměrnou předpokládanou hodnotu zastavění budovami pro navrženou strukturu a je použit pouze pro výpočet regulované kapacity dané plochy. Zmíněný koeficient dle verze pro veřejné projednání je strukturálním regulativem a zajišťuje

ochranu jiného typu veřejného zájmu. S ohledem na to, že místě není pořizována žádná změna ÚP SÚ, ani není zpracována žádná územní studie nebo jiný schválený podklad, byla kapacita plochy stanovena s ohledem na kapacitu již prověřenou plochu přestavby SV-E v blízkém okolí. Tato kapacita byla následně ověřena jako přiměřená dané pozici ve městě, kde se sice jedná o součást širšího centra, ale zároveň ve velmi okrajové pozici s omezenými možnostmi dopravní obsluhy.

Z hlediska připravovaného záměru zmíněného v podání pořizovatel uvádí, že na tento se vztahuje čl. 167.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na

svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027470

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 584

Podatel | **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03CMC

Identifikátor podání Portálu Pražana | dzfaffim

Lokalita | 141

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | obchodní komplex Hostivař s.r.o Nč. 1 - Transformační území
PLOCHA 411/141/2138 v rámci Lokality 141/Na Groši - NÁMITKA KE
GRAFICKÝM ČÁSTEM A KRYCÍMU LISTU LOKALITY - ROZSAH
TRANSFORMAČNÍ PLOCHY 411/141/213

Vyjádření

Věc: **METROPOLITNÍ PLÁN - NÁMITKY k projednávané územně
plánovací dokumentaci hl. m. Prahy**

**Transformační území PLOCHA 411/141/2138 v rámci Lokality
141/Na Groši**

**- NÁMITKA KE GRAFICKÝM ČÁSTEM A KRYCÍMU LISTU
LOKALITY - ROZSAH TRANSFORMAČNÍ PLOCHY 411/141/213**

Navrhovatel: **Bytový obchodní komplex Hostivař s.r.o.**, IČO
27140601, se sídlem

Praha 10 - Hostivař, Pražská 16, PSČ 10200, společnost zapsaná
u obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze oddíl C
vložka 99347

Zastoupen: **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**, IČO: 63985641, se
sídlem Praha 10, Na Zájezdu 1944/14, PSČ 10100, společnost
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 38254

**Navrhovatel tímto využívá svého práva a v souladu s ust. § 52
odst. 3 stavebního zákona podává v zákonem stanovené lhůtě
tyto námítky, jak uvedeno níže:**

A) Návrh:

Navrhovatel požaduje, aby byla transformační plocha č.**411/141/2138** (dále také jen „**Plocha**“) v lokalitě č. 141/Na Groši (dále také jen „**Lokalita**“) návrhu Územního plánu Hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) pro opakované veřejné projednání (dále také jen „**Návrh**“) změněna tak tak, že bude zahrnovat také pozemky parc. č. 361/4, 370/46, 370/180, 370/184, a 370/229, nacházející se v k. ú. Hostivař (dále jen „**Chybějící plocha**“; viz níže uvedené znázornění na grafické části Návrhu Z02).

(srovnání vymezení Plochy v části Z02 Návrhu (vlevo) vs. verze vymezení Plochy v části Z02 Návrhu s přidanou Chybějící plochou (vpravo))

Za tímto účelem požaduje Navrhovatel odpovídací změnu ve:

a. výčtu ploch v krycím listu Lokality (aktualizace rozlohy Plochy);

b. grafické části Z 01 Návrhu vyznačením Chybějící plochy šrafy, jakožto transformační obytné plochy;

c. grafické části Z 02 Návrhu vyznačením Nové plochy šrafy, jakožto zastavitelné obytné transformační plochy; a

d. grafické části O 01 Návrhu vyznačením Nové plochy šrafy, jakožto zastavitelné obytné transformační plochy.

Odůvodnění

B) Zdůvodnění:

Navrhovatel je výlučným vlastníkem pozemků parcelní číslo 361/1; 361/4; 370/185; 370/186; 370/215; 370/233; 370/277; 370/324; 370/325; 524/20, vše zapsané na LV č. 6269, k. ú. Hostivař, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále také jen „**Pozemky**“; viz grafický zakres z katastru nemovitostí níže).

(Grafický náskres Pozemků v katastru nemovitostí)

Návrhem je dotčeno vlastnické právo Navrhovatele k Pozemkům. Navrhovatel tímto podává proti Návrhu ve smyslu ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona v zákonem stanovené lhůtě tyto námítky.

Jako vlastníků pozemků, které se nacházejí v rámci Zastavitelné transformační plochy s obytným využitím **v rámci Lokality 141/Na Groši - Transformační území PLOCHA 411/141/2138** podáváme NÁMITKU v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu Metropolitního plánu.

Navrhovatel namítá, že je vymezení Plochy (co do rozsahu) příliš omezené a zcela pomíjí identickou přilehlou část území Lokality, vymezenou Měcholupským potokem a uliční čarou ulice Švehlova na jihovýchodě lokality, na které je transformace aktuálně nezbytná, a která by tak ze své podstaty měla být součástí Plochy (viz níže uvedené srovnání aktuálního a navrhovaného vymezení Plochy v Z02 Hlavním výkresu struktury).

Navrhovatel navrhuje, aby Plocha byla rozšířena o sousední Chybějící plochu, přičemž vlastníci pozemků zahrnutých v Chybějící ploše jsou Navrhovatel (pozemek parc. č. 361/4; viz výřez z katastrální mapy níže) a společnost Centrum stavebního inženýrství a.s., IČO: 45274860, se sídlem Praha 10 - Hostivař, Pražská 16, PSČ 10200 (pozemky parc. č. 370/46, 370/180, 370/184, a 370/229; viz výřez z katastrální mapy níže; dále jen „CSI“).

Navrhovateli je známo, že CSI s rozšířením plochy o Chybějící plochu souhlasí a sama ji namítala (viz námitka CSI k Návrhu, identifikátor podání: 9rynb7kj).

(Výřez z K.M – LV 6269 Bytový a obchodní komplex Hostivař, s.r.o)

(Výřez z K.M – LV 437 Centrum stavebního inženýrství a.s.)

B.1 Vymezení Chybějící plochy jako stabilizované plochy je nepřezkoumatelné

Vymezení Chybějící plochy jako stabilizované plochy, nikoliv jako součásti (transformační) Plochy, je nepřezkoumatelné, a to vzhledem k vnitřní rozpornosti jednotlivých částí návrhu.

V odůvodnění vymezení lokality 141/Na Groši/KLO, je v „ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY“ zdůrazněno, že: „... **plochy podél jihovýchodního ... okraje lokality vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro transformaci ... Významným veřejným prostranstvím je Švehlova ulice**“. Oproti tomu v grafické části Z 01, Z 02 a O 02 Návrhu je **vyšrafování Chybějící plochy jako součásti Plochy zcela opomenuto, jakkoli bez dalšího tyto pozemky**

naplňují výše uvedenou specifikaci. Chybějící plocha se nachází právě na výše zmíněném jihovýchodním okraji Lokality, vykazuje nízkou míru stability a je určena pro transformaci.

Tato vnitřní rozpornost se projevuje i v samotné textové části Návrhu. Návrh v čl. 68 dělí území Hl. m. Prahy podle míry stability na: stabilizované lokality, transformační a rozvojové plochy, přičemž **sousedící transformační a rozvojové plochy se považují za jednu plochu.** Návrh zde zároveň odkazuje prostřednictvím poznámky pod čarou č. 44 na § 4 zrušeného Nařízení Rady Hlavního města Prahy č. 10/2016, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy; dále jen „PSP“).

Zařazení Chybějící plochy mezi stabilizované plochy je zcela zjevně chybné, neboť **Chybějící plocha v žádném případě nespĺňuje potřebné parametry pro stabilizované plochy.** Dle § 4, písm. a) PSP mají stabilizované plochy **plně vyvinutý stávající charakter,** což je v příkrém rozporu s aktuálním stavem Chybějící plochy, která není nijak vyvinutá a vyžaduje transformaci.

Při bližším pohledu na Chybějící plochu (viz Screenshot ze služby Google View níže) je zcela evidentní, že se jedná o oplocené, nepřístupné a relativně zanedbané území, zarostlé křovinami a náletovými dřevinami, které není nijak využité, ale nachází se na velmi dobře dostupném místě se v blízkosti významné silniční komunikace vedoucí na ulici Švehlova, u jejího křížení s ulicí Vladycká, v blízkosti tramvajových a autobusových zastávek MHD „Na Groši“ a „Hostivařská“.

(Screenshot ze služby Google View)

Mnohem více přiléhavé tak je v případě Chybějící plochy její zařazení pod transformační plochu. Na základě § 4, písm. b) PSP je transformační území/plocha území „**určené k novému využití znehodnoceného území pro zástavbu nebo pro jiné využití území**“. Obdobně dle čl. 71 odst. 1 Návrhu je zastavitelná transformační plocha „**část zastavitelného území s narušeným či neustáleným charakterem**“.

Označení Chybějící plochy jako transformační plochy odpovídá také skutečnosti, že Návrh na této ploše **umožňuje výstavbu, aniž by se na ní aktuálně výstavba nacházela. Chybějící plocha tedy není stabilizována z hlediska souladu jejího aktuálního funkčního využití a toho, jak je plocha dle Návrhu zařazována.** Jde o lokalitu urbanisticky zanedbanou, která je dle záměru vlastníka zamýšlena k dalšímu rozvoji, transformaci.

To odpovídá i obecné koncepci Návrhu specifikované v čl. 10 odst. 10, písm. b) Návrhu, podle kterého se **přednostně** předpokládá doplňování transformačních ploch, případně přístupu dle čl. 15 odst. 3 Návrhu, dle kterého je preferována recyklace zanedbaných území **vymezením transformace stávajících zastavitelných ploch.**

Navíc, v souladu s výše uvedenou citací odůvodnění vymezení Lokality, **Švehlova ulice je skutečně zásadní veřejné prostranství významné pro celou Hostivař** jako obchodní a společenská osa čtvrti s navázanými stanicemi veřejné dopravy. Proto je přirozeným těžištěm pro dotvoření a rozvoj přilehlých ploch s funkčním obchodním a společenským intravilánem a prodloužení výstavby na hraně založené uliční čáry v rámci jižní hranice Plochy. **Je tudíž logické, že je Chybějící plocha ideálním územím pro další transformaci.**

B.2 Vymezení Chybějící plochy je nezákonné

Navrhovatel dále namítá, že vlastnosti Chybějící plochy (tedy území zcela nevyužité, zanedbané a porostlé náletovou vegetací, nacházející se v zastavitelné části území a v bezprostřední blízkosti silniční komunikace) vykazují rovněž i jiné plochy vymezené v rámci Lokality jako součást Plochy. Jde např. o pozemky parc. č. 370/26, či p.č. 370/40.

Neexistuje žádný legitimní a racionální důvod, aby právě Chybějící plocha byla v Návrhu vymezena jako plocha stabilizovaná, zatímco jiné plochy vykazující obdobný charakter jsou označeny jako plochy transformační. V tomto ohledu je Návrh vůči Navrhovateli diskriminační.

Takové vymezení bezdůvodně zasahuje do vlastnického práva Navrhovatele k Pozemkům, neboť mu znemožňuje využít Chybějící plochu (v rozsahu jeho vlastnického práva) k potřebné územní transformaci způsobem, který odpovídá obdobným plochám v okolí. U stabilizovaných ploch se výstavba odvozuje dle čl. 74 Návrhu od okolní zástavby vymezením uličních a stavebních čar. S ohledem na charakter Chybějící plochy, kde vymezení těchto parametrů nyní zcela chybí, tak její zařazení do stabilizovaných ploch znamená faktickou blokaci záměru, který by s ohledem na současný faktický stav Chybějící plochy nepochybně vedl ke zlepšení celkového stavu Lokality.

Označení Chybějící plochy jako plochy stabilizované (nikoliv jako součástí Plochy) představuje zjevně neproporcionální a diskriminační zásah do práv Navrhovatele, a je proto nezákonné. Navrhovatel požaduje, aby byly podmínky a možnosti územní transformace v jednotlivých plochách stanoveny

transparentním, přezkoumatelným a nediskriminačním způsobem, odpovídajícím zásadám rovného zacházení a legitimního očekávání.

V Praze dne 3.12.2025

Za Bytový obchodní komplex Hostivař s.r.o. Pražská 810/16,
10200, Praha 10,

IČ: 452 74 860

Příloha 1 Plná moc

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028369

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 584

Podatel | **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR029ZH

Identifikátor podání Portálu Pražana | hm6n75kt

Lokalita | 141

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | CSI Nč.6 ´ Stabilizované území - Lokality 141/Na Groši –
NÁMITKA KE GRAFICKÉ ČÁSTI M.P. Z02 - Nesprávné vymezení
soukromých zahrad dle čl. 93

Vyjádření

Věc: **METROPOLITNÍ PLÁN - NÁMITKY k projednávané územně
plánovací dokumentaci hl. m. Prahy**

Stabilizované území - Lokality 141/Na Groši – parc.č. 370/46,370/180
a 370/184 k.ú. Hostivař

NÁMITKA KE GRAFICKÉ ČÁSTI M.P. Z02 - Nesprávné vymezení soukromých zahrad dle čl. 93

Navrhovatel: **Centrum stavebního inženýrství a.s.**, IČO: 45274860,
se sídlem

Praha 10 - Hostivař, Pražská 16, PSČ 10200, společnost zapsaná
u obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze

Zastoupen: **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**, IČO: 63985641, se
sídlem Praha 10, Na Zájezdu 1944/14, PSČ 10100, společnost
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 38254

**Navrhovatel tímto využívá svého práva a v souladu s ust. § 52
odst. 3 stavebního zákona podává v zákonem stanovené lhůtě
tyto námítky, jak uvedeno níže:**

A) Návrh

Navrhovatel požaduje, aby na z grafické části Návrhu Z 02 byly
odstraněny šrafy vymezující zahrady, a to na pozemcích parc. č.

370/46, 370/180 a 370/184, nacházejících se v katastrálním území Hostivař (dále jen „**Pozemky**“), jenž jsou v posledním návrhu Územního plánu Hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) pro opakované veřejné projednání (dále jen „**Návrh**“) součástí lokality č. 141 Na Groši (dále jen „**Lokalita**“). Tyto pozemky mají být naopak zařazeny do plochy transformace.

Odůvodnění

B) Zdůvodnění

Navrhovatel je výlučným vlastníkem pozemků - Parcelní číslo 370/1; 370/5; 370/7; 370/8; 370/9; 370/10; 370/16; 370/17; 370/18; 370/19; 370/20; 370/25; 370/26; 370/27; 370/36; 370/46; 370/63; 370/70; 370/71; 370/81; 370/180; 370/181; 370/182; 370/184; 370/229; 370/248; 370/254; 370/271; 370/272; 370/274; 370/311; 370/318; 370/319; 370/321; 370/322; 370/323; 370/327; 370/328, vše zapsané na LV č. 437, k. ú. Hostivař, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále také jen „**Pozemky**“; viz grafický zákres z katastru nemovitostí níže).

(Grafický náskres Pozemků v katastru nemovitostí)

Návrhem je dotčeno vlastnické právo Navrhovatele k Pozemkům. Navrhovatel tímto podává proti Návrhu ve smyslu ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona v zákonem stanovené lhůtě tyto námítky.

Navrhovatel namítal nesprávné vymezení zahrad na Pozemcích již ve svých námítkách ze dne 27. 6. 2022 proti předchozímu Návrhu učenému k veřejnému projednání Metropolitního plánu. **Mezi prvním a opakovaným veřejným projednáním došlo v Návrhu ke změnám, kdy byla modifikována textová část Návrhu, konkrétně čl. 93 Návrhu, který vymezuje zahrady.** V návaznosti na to tak vymezení Pozemků jako soukromých zahrad v grafické části neodpovídá textové části Návrhu. V rámci Lokality došlo také k zásadním změnám spočívajícím ve změně stanovení konkrétních výpočtových koeficientů, které ve svém důsledku významně ovlivňují parametry zastavěnosti pozemků v rámci Lokality.

Výřez metropolitního plánu var.2025 (Bližší znázornění Pozemků na katastrální mapě)

Chybné vyznačení šrafů vymezujících zahrady v grafické části Návrhu Z 02 na Pozemcích je nepřezkoumatelné, neboť je vnitřně rozporné s textovou částí Návrhu, která definuje zahrady a podmínky jejich vyznačení.

Čl. 93 odst. 2 textové části Návrhu se uvádí: „*Metropolitní plán vymezuje stavební bloky, jejichž charakter je v podstatné míře utvářen nezpevněnými, soukromými a zpravidla veřejně nepřístupnými zahradami*“. Navrhovatel je tak přesvědčen, že v grafické části Návrhu nemohou v takovém případě být vymezeny zahrady mimo soukromou vilovou zástavbu ohrazenou ploty.

Pozemky sice s danou oplocenou zástavbou sousedí, avšak tomuto charakteru absolutně neodpovídají. Urbanisticky jsou součástí stávajících bloků podél Měcholupského potoka a měly by tak být součástí plochy transformace.

Dle názoru Navrhovatele nemohou být šrafy označující zahrady vyznačeny na Pozemcích ani na základě čl. 93 odst. 3 Návrhu, který uvádí: „*V lokalitách typu struktury (04) heterogenní struktura mohou být jako **stavební bloky se zahradami vymezeny i bloky s volnou zástavbou**, která je typicky obklopena převážně nezpevněnými plochami, které mohou být veřejně přístupné*“. Aplikace tohoto ustavení je přílehlavá typicky například na západní části Lokality, ve které se nachází území zcela odlišné struktury, než na Pozemcích – jedná se o **volnou zástavbu sídlištního typu** (viz výřez z grafické části návrhu Z 02 níže, na které je tato zástavba).

(Výřez z grafické části návrhu Z 02, na kterém se v západní části nachází bloky s volnou zástavbou)

Chybné vymezení zahrad na Pozemcích je dále také nezákonné, protože diskriminačně a bez spravedlivého důvodu omezuje další potřebný rozvoj na Pozemcích, na kterých je aktuálně nezbytná transformace. Navrhovatel požaduje, aby byly podmínky a možnosti územní transformace v jednotlivých plochách stanoveny transparentním, přezkoumatelným a nediskriminačním způsobem, odpovídajícím zásadám rovného zacházení a legitimního očekávání.

Navrhovatel navrhuje, aby byla výše uvedená nepřezkoumatelnost a nezákonnost napravena tak, že z **grafické části Návrhu Z 02 budou odstraněny šrafy vymezující zahrady na Pozemcích**, čímž dojde k odstranění vnitřní rozpornosti mezi textovou a grafickou částí Návrhu.

V Praze dne 27.11.2025

Za **Centrum stavebního inženýrství a.s.**, Pražská 810/16, 10200,
Praha 10, IČ: 452 74 860

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že při zhodnocení stavu území bylo vyhodnoceno, že dané pozemky lze i přes jejich vymezení v ÚP SÚ vymezit jako stabilizované s ohledem na jejich přímou návaznost na sousední dotvořenou urbanistickou strukturu. Plocha je nadále zastavitelnou plochou, je však třeba respektovat její zahradní charakter.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdňování práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdňování práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 As 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028930

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 584

Podatel | **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03KFR

Identifikátor podání Portálu Pražana | jckr4xxq

Lokalita | 141

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | CSI Nč. 4 Transformační území PLOCHA 411/141/2138

v rámci Lokality 141/Na Groši - NÁMITKA K KLZ/400-úprava
koeficientu Vz

Vyjádření**Věc: METROPOLITNÍ PLÁN - NÁMITKY k projednávané územně
plánovací dokumentaci hl. m. Prahy****Transformační území PLOCHA 411/141/2138 v rámci Lokality
141/Na Groši****- NÁMITKA K KLZ/400-úprava koeficientu Vz**Navrhovatel: **Centrum stavebního inženýrství a.s.**, IČO: 45274860,
se sídlemPraha 10 - Hostivař, Pražská 16, PSČ 10200, společnost zapsaná
u obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v PrazeZastoupen: **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**, IČO: 63985641, se
sídlem Praha 10, Na Zájezdu 1944/14, PSČ 10100, společnost
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 38254**Navrhovatel tímto využívá svého práva a v souladu s ust. § 52
odst. 3 stavebního zákona podává v zákonem stanovené lhůtě
tyto námítky, jak uvedeno níže:****A) Návrh:**Navrhovatel v návaznosti na návrh Územního plánu hl. m. Prahy
(Metropolitního plánu) pro opakované veřejné projednání (dále také
jen “**Návrh**”) požaduje, aby byl koeficient podlažnosti (VZ), pro

transformační plochu č. 411/141/2138 (dále také jen „**Plocha**“), v krycím listu lokality č. 141/Na Groši (dále také jen „**Lokalita**“), změněn tak, že bude zvýšen alespoň na hodnotu $VZ=11,5$.

Odůvodnění

B) Zdůvodnění

Navrhovatel je výlučným vlastníkem pozemků - Parcelní číslo 370/1; 370/5; 370/7; 370/8; 370/9; 370/10; 370/16; 370/17; 370/18; 370/19; 370/20; 370/25; 370/26; 370/27; 370/36; 370/46; 370/63; 370/70; 370/71; 370/81; 370/180; 370/181; 370/182; 370/184; 370/229; 370/248; 370/254; 370/271; 370/272; 370/274; 370/311; 370/318; 370/319; 370/321; 370/322; 370/323; 370/327; 370/328, vše zapsané na LV č. 437, k. ú. Hostivař, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále také jen „**Pozemky**“; viz grafický zákres z katastru nemovitostí níže).

(Grafický náskres Pozemků v katastru nemovitostí)

Návrhem je dotčeno vlastnické právo Navrhovatele k Pozemkům. Navrhovatel tímto podává proti Návrhu ve smyslu ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona v zákonem stanovené lhůtě tyto námítky.

Jako vlastník pozemků, které se nacházejí v rámci Zastavitelné transformační plochy s obytným využitím **v rámci Lokality 141/Na Groši–Transformační území PLOCHA 411/141/2138**, podávám NÁMITKU v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu Metropolitního plánu. V rámci Transformační plochy 411/141/2138 došlo mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním k zásadním změnám spočívajícím ve změně stanovení konkrétních výpočtových koeficientů, které ve svém důsledku významně ovlivňují parametry zastavěnosti Pozemků v rámci Plochy.

Výřez metropolitního plánu var. 2022 Výřez metropolitního plánu var.2025

Namítáme proti stanovení **Vz–koeficientu základní podlažnosti Vz=6,5** v KLZ 141 / Na Groši /400 v části Plochy. Navrhovatel namítá, že je koeficient Vz nepřiměřeně nízký a navrhuje jeho zvýšení alespoň na hodnotu 11,5. Návrh je v rozsahu stanovení koeficientu nezákonný a nepřezkoumatelný, a to z následujících důvodů.

Namítáme, že stanovení Koeficientu **Vz=6,5** má ve svém důsledku při použití tohoto koeficientu pro výpočet regulované HPP (hrubé podlažní plochy HPP reg = $P_{\text{záměr}} \times Z_z \times V_z$), významně diskriminační důsledky a je neproporcionální, **Návrh je tudíž v rozsahu tohoto koeficientu nezákonný.**

Tak nízký koeficient rapidně snižuje možnosti rozvoje Plochy a v kombinaci s dalšími nízkými nepřiměřenými hodnotami určující rozvoj transformace, jako je Koeficient základního zastavění budovami Z_z a koeficient základního zastavění budovami Z_{max} , **dosahuje v rozporu s cíli Návrhu významného snížení návrhových parametrů umístitelných hrubých ploch v transformačním území.**

Určení výšek dle grafické části Návrhu S 03 (RPN+uskočené podlaží)

Výpis z KLZ/400 M.P.2025

Současně, dle metodiky výpočtu podle předchozího Návrhu, se úroveň podlažnosti pro výpočet HPP počítala dle výšky uváděné v RPN (+výška uskočeného podlaží), násobené koeficientem zastavění stavebního bloku Z_b . V tomto směru však Návrh zavádí pro výpočet HPPreg novou hodnotu V_z , tj. koeficient základní podlažnosti (v klz/400 uvedeno $V_z = 6,5$), přičemž **Návrh faktický dopad změny tohoto výpočtu, který ve výsledku vede ke snížení povolené podlažnosti, nereflektuje.**

Oproti předchozímu návrhu Metropolitního plánu, Návrhem dochází k významnému zmenšení regulovaných Hrubých podlažních ploch umístěných na Pozemcích. Pro malý blok do 2000 m², jehož návrh v území by dle způsobu výpočtu podle předchozího Návrhu převládal (s ohledem na záměry, které jsou již v procesu realizace či projednání-viz příloha 2), vychází původní (dle předchozího Návrhu) HPP= 5 850 m². **Naproti tomu, v aktuálně projednávané variantě Návrhu vychází HPPreg= 3 250 m², tj. výrazně menší, než podle předchozího Návrhu.** V podrobnostech Navrhovatel odkazuje na detailní srovnávací výpočty v příloze č. 3 tohoto podání.

Návrh je nepřezkoumatelný, neboť důvody pro takto neočekávatelné a razantní omezení rozvoje Plochy nijak nevysvětluje. Současně je i vnitřně rozporný: na jedné straně Plochu vymezuje jako transformační, avšak na straně druhé fakticky výrazně omezuje možnost její transformace, čímž popírá vlastní koncepční východiska.

S ohledem na to, že Vz (koeficient základní podlažnosti) je pouze koeficient výpočtový, který určuje množství plochy umístitelné na pozemek a nemá tak charakter urbanistického, městotvorného regulativu, **požadujeme, aby byl zvolen takový koeficient základní podlažnosti Vz, který by ve svém důsledku ponechal předchozím Návrhem navrženou hrubou podlažní plochu HPP=5 850 m², umístitelnou v rámci malého stavebního bloku.**

V souladu s metodikou výpočtu $HPP_{reg} = P_{záměr} \cdot Z_z \cdot V_z$ tak navrhuje, aby Vz odpovídal hodnotě Vz=11,5. **Požadovaná hodnota také více odpovídá možnostem dané plochy a budovám jak stávajícím, tak ve výstavbě, či projednávaným, v rámci této transformační plochy.**

Pokud bude ponechán stávající koeficient Vz, nebo bude stanoven nižší, než je navrhovaný Vz=11,5, tak tím dojde k neproporčnímu, nezdůvodněnému omezení možnosti výstavby, určenému regulovaným množstvím umístitelných hrubých podlažních ploch v dané rozvojové ploše a tím k diskriminaci tohoto transformačního území, což Návrh činí také nezákonným.

V Praze dne 27.11.2025

Za **Centrum stavebního inženýrství a.s.**, Pražská 810/16, 10200, Praha 10, IČ: 452 74 860;

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

V rámci kontinuity s platným ÚP SÚ vychází navržená kapacita z kódu F.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient F, tj. F+.

Hodnota Vz = 6,5 zajišťuje dostatečnou flexibilitu konkrétního řešení zástavby. Vz je využito pouze pro výpočet HPP v rámci TR plochy, kterým je stanovena míra využití plochy. Výška záměrů je omezena hodnotou čtverce výškové regulace.

Způsob regulace ve VP a OVP se systémově liší, nelze odkazovat na jednotlivá čísla, která byla uvedena v rámci procesu projednání.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavky na systémovou úpravu a přepracování regulativů transformačních a rozvojových ploch byly zohledněny a zváženy již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. V rámci veřejného projednání byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků a ploch i parametrickou regulaci.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bylo stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Byly umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která je zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP je započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP jsou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace byly odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku byl nahrazen za koeficient

zastavění plochy ve vztahu k záměru, bylo zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně byly v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bylo stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Byla umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bylo umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části byly upraveny kapacity, vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další úpravy regulativů TR ploch nebyly pořizovatelem v rámci správní úvahy shledány jako adekvátní, vzhledem k požadavkům samosprávy HMP, vzhledem k požadavkům samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdržným připomínkám a námítkám a vzhledem k urbanistické koncepci. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Námítka

ID 3028935

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 584

Podatel | **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03CPX

Identifikátor podání Portálu Pražana | jd384jhh

Lokalita | 141

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | B.O.Komplex N.č.4 - Transformační území PLOCHA

411/141/2138 v rámci Lokality 141/Na Groši - NÁMITKA K KLZ/400-
úprava koeficientu Vz

Vyjádření**Věc: METROPOLITNÍ PLÁN - NÁMITKY k projednávané územně
plánovací dokumentaci hl. m. Prahy****Transformační území PLOCHA 411/141/2138 v rámci Lokality
141/Na Groši****- NÁMITKA K KLZ/400-úprava koeficientu Vz**Navrhovatel: **Bytový obchodní komplex Hostivař s.r.o.**, IČO
27140601, se sídlemPraha 10 - Hostivař, Pražská 16, PSČ 10200, společnost zapsaná
u obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze oddíl C
vložka 99347Zastoupen: **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**, IČO: 63985641, se
sídlím Praha 10, Na Zájezdu 1944/14, PSČ 10100, společnost
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 38254**Navrhovatel tímto využívá svého práva a v souladu s ust. § 52
odst. 3 stavebního zákona podává v zákonem stanovené lhůtě
tyto námítky, jak uvedeno níže:****A) Návrh:**Navrhovatel v návaznosti na návrh Územního plánu hl. m. Prahy
(Metropolitního plánu) pro opakované veřejné projednání (dále také

jen „**Návrh**“) požaduje, aby byl koeficient podlažnosti (VZ), pro transformační plochu č. 411/141/2138 (dále také jen „**Plocha**“), v krycím listu lokality č. 141/Na Groši (dále také jen „**Lokalita**“), změněn tak, že bude zvýšen alespoň na hodnotu $VZ=11,5$.

Odůvodnění

B) Zdůvodnění

Navrhovatel je výlučným vlastníkem pozemků parcelní číslo 361/1; 361/4; 370/185; 370/186; 370/215; 370/233; 370/277; 370/324; 370/325; 524/20, vše zapsané na LV č. 6269, k. ú. Hostivař, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále také jen „**Pozemky**“).

Návrhem je dotčeno vlastnické právo Navrhovatele k Pozemkům. Navrhovatel tímto podává proti Návrhu ve smyslu ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona v zákonem stanovené lhůtě tyto námítky.

Jako vlastník pozemků, které se nacházejí v rámci Zastavitelné transformační plochy s obytným využitím **v rámci Lokality 141/Na Groši–Transformační území PLOCHA 411/141/2138, případně jejichž zařazení do Plochy Navrhovatel požadoval na základě jiné námítky k Návrhu a má tudíž právní zájem na určení koeficientů ovlivňujících možnou výstavbu na Ploše**, podávám NÁMITKU v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu Metropolitního plánu. V rámci Transformační plochy 411/141/2138 došlo mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním k zásadním změnám spočívajícím ve změně stanovení konkrétních výpočtových koeficientů, které ve svém důsledku významně ovlivňují parametry zastavěnosti Pozemků v rámci Plochy.

Výřez metropolitního plánu var. 2022 Výřez metropolitního plánu var.2025

Namítáme proti stanovení **Vz–koeficientu základní podlažnosti Vz=6,5** v KLZ 141 / Na Groši /400 v části Plochy. Navrhovatel namítá, že je koeficient Vz nepřiměřeně nízký a navrhuje jeho zvýšení alespoň na hodnotu 11,5. Návrh je v rozsahu stanovení koeficientu nezákonný a nepřezkoumatelný, a to z následujících důvodů.

Namítáme, že stanovení Koeficientu **Vz=6,5** má ve svém důsledku při použití tohoto koeficientu pro výpočet regulované HPP (hrubé podlažní plochy $HPP_{reg} = P_{záměr} \times Z_z \times V_z$), významně

diskriminační důsledky a je neproporcionální, **Návrh je tudíž v rozsahu tohoto koeficientu nezákonný.**

Tak nízký koeficient rapidně snižuje možnosti rozvoje Plochy a v kombinaci s dalšími nízkými nepřiměřenými hodnotami určující rozvoj transformace, jako je Koeficient základního zastavění budovami Zz a koeficient základního zastavění budovami Zmax, dosahuje v rozporu s cíli Návrhu významného snížení návrhových parametrů umístitelných hrubých ploch v transformačním území.

Určení výšek dle grafické části Návrhu S 03 (RPN+uskočené podlaží)

Výpis z KLZ/400 M.P.2025

Současně, dle metodiky výpočtu podle předchozího Návrhu, se úroveň podlažnosti pro výpočet HPP počítala dle výšky uváděné v RPN (+výška uskočeného podlaží), násobené koeficientem zastavění stavebního bloku Zb. V tomto směru však Návrh zavádí pro výpočet HPPreg novou hodnotu Vz, tj. koeficient základní podlažnosti (v klz/400 uvedeno Vz = 6,5), přičemž **Návrh faktický dopad změny tohoto výpočtu, který ve výsledku vede ke snížení povolené podlažnosti, nereflektuje.**

Oproti předchozímu návrhu Metropolitního plánu, Návrhem dochází k významnému zmenšení regulovaných Hrubých podlažních ploch umístěných na Pozemcích. Pro malý blok do 2000 m², jehož návrh v území by dle způsobu výpočtu podle předchozího Návrhu převládal (s ohledem na záměry, které jsou již v procesu realizace či projednání-viz příloha 2), vychází původní (dle předchozího Návrhu) HPP= 5 850 m². **Naproti tomu, v aktuálně projednávané variantě Návrhu vychází HPPreg= 3 250 m², tj. výrazně menší, než podle předchozího Návrhu.** V podrobnostech Navrhovatel odkazuje na detailní srovnávací výpočty v příloze č. 3 tohoto podání.

Návrh je nepřezkoumatelný, neboť důvody pro takto neočekávatelné a razantní omezení rozvoje Plochy nijak nevysvětluje. Současně je i vnitřně rozporný: na jedné straně Plochu vymezuje jako transformační, avšak na straně druhé fakticky výrazně omezuje možnost její transformace, čímž popírá vlastní koncepční východiska.

S ohledem na to, že Vz (koeficient základní podlažnosti) je pouze koeficient výpočtový, který určuje množství plochy umístitelné na pozemek a nemá tak charakter urbanistického, městotvorného

regulativu, **požadujeme, aby byl zvolen takový koeficient základní podlažnosti Vz, který by ve svém důsledku ponechal předchozím Návrhem navrženou hrubou podlažní plochu $HPP=5\,850\text{ m}^2$, umístitelnou v rámci malého stavebního bloku.**

V souladu s metodikou výpočtu $HPP_{\text{reg}} = P_{\text{záměr}} \cdot Z_z \cdot V_z$ tak navrhuje, aby Vz odpovídal hodnotě $V_z=11,5$. **Požadovaná hodnota také více odpovídá možnostem dané plochy a budovám jak stávajícím, tak ve výstavbě, či projednávaným, v rámci této transformační plochy.**

Pokud bude ponechán stávající koeficient Vz, nebo bude stanoven nižší, než je navrhovaný $V_z=11,5$, tak tím dojde k neproporčnímu, nezdůvodněnému omezení možnosti výstavby, určenému regulovaným množstvím umístitelných hrubých podlažních ploch v dané rozvojové ploše a tím k diskriminaci tohoto transformačního území, což Návrh činí také nezákonným.

V Praze dne 3. 12. 2025

Za **Bytový obchodní komplex Hostivař s.r.o.**

Příloha 1- Plná moc.

Příloha č. 2 Zákres podlažnosti stávající a v projednání, přípravě či realizaci

Podrobněji jednotlivé objekty

Stávající výstavba **č. parc. 370/7** (Ulice Pražská), která je výkresu S03 vymezena rozmezím podlažnosti 6 (tj.4–6RNP), je ve skutečnosti realizována s rozmezím podlažnosti 8 (7–8RNP).

Stávající výstavba **č. parc. 370/73** (ulice Vladycká) je ve výkresu S03 vymezena rozmezím podlažnosti 6 (tj.4–6RNP), je ve skutečnosti realizována s rozmezím podlažnosti 8 (7–8RNP).

Stávající výstavba **č. parc. 516/29, 516/30** (ul. Rychtáře Petříka), která je výkresu S03 vymezena rozmezím podlažnosti 6 (tj.4–6RNP) je ve skutečnosti realizována s rozmezím podlažnosti 8 (7–8RNP).

Příloha 3:**Podrobnější výpočty HPP v rámci Lokality 141/Na Groši–
Transformační území PLOCHA 411/141/2138**

Shrnutí výpočtů Hrubých podlažních ploch dle jednotlivých variant územních plánů a příslušných metodik, přepočtených na referenční velikost plochy- bloku 2000m².

M.P. 2022 Vz=4+0,5 Hpp=5 850 m² (původní návrh M.P. pro malý blok)

M.P. 2025 -Vz=6,5 Hpp=3250 m² (aktuálně projednávaný Návrh)

M.P. navržený -Vz=11,5 Hpp= 5750 m² (pozn. touto námitkou požadované)

Výpočet HPP var. 2022

$$Hpp = Ps \cdot ZBm \cdot RPn$$

Hpp-Hrubá podlažní plocha

Ps- Plocha záměru resp bloku bez uličního prostranství 2000 m²

ZBm-Zastavěnost bloku (malého do 2000m², velkého nad 12000 m²; středního mezi)

Výpis z KLZ/400 var.M.P. 2022

Pro malý blok do 2000m² ZBm=65% RPn=(4+0,5) – pozn. se započtením uskočeného podlaží

$$Hpp = Ps \cdot ZBm \cdot RPn$$

$$Hpp=2000 \cdot 65\% \cdot (4+0.5)=\underline{\underline{5850m^2}}$$

Výpočet HPP dle M.P. var. 2025

odpovídá transformační ploše č. 411/141/2138 m.P. 2025

Výpis z KLZ/400 var.M.P. 2025

P záměr (PS) plocha záměru PS=2000 m² (přepočtená na srovnatelné 2000 m²)

HPPreg – Hrubá podlažní plocha regulovaná

Zz je koeficient základního zastavění budovami Zz: 25 %

Vz je koeficient základní podlažnosti Vz: 6,5

HPP reg = P záměr × Z z × V z

Zz=25% - HPPreg=2000x25%x6,5 = 3250 m²

Navržená úprava Vz =11,5

Vz=8 - HPPreg=2000x25%x11,7= 5.750 m²

Urbanistické omezující charakteristiky záměru :

RPN - Max výška podlaží 6+p

Zmax Koeficient maximálního zastavění budovami Zmax: 55 %

(Z max = RPBmax / Plocha záměru (PS) Tj

RPBmax = PS *Zmax% Zastavitelnost budovami- RPB-regulovaná plocha bloku

RPBmax= PS *Zmax% =2000x55%= 1100m²

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

V rámci kontinuity s platným ÚP SÚ vychází navržená kapacita z kódu F.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient F, tj. F+.

Hodnota $V_z = 6,5$ zajišťuje dostatečnou flexibilitu konkrétního řešení zástavby. V_z je využito pouze pro výpočet HPP v rámci TR plochy, kterým je stanovena míra využití plochy. Výška záměrů je omezena hodnotou čtverce výškové regulace.

Způsob regulace ve VP a OVP se systémově liší, nelze odkazovat na jednotlivá čísla, která byla uvedena v rámci procesu projednání.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavky na systémovou úpravu a přepracování regulativů transformačních a rozvojových ploch byly zohledněny a zváženy již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. V rámci veřejného projednání byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků a ploch i parametrickou regulaci.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bylo stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Byly umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která je zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP je započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty

HPP jsou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace byly odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku byl nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bylo zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně byly v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bylo stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Byla umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bylo umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části byly upraveny kapacity, vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další úpravy regulativů TR ploch nebyly pořizovatelem v rámci správní úvahy shledány jako adekvátní, vzhledem k požadavkům samosprávy HMP, vzhledem k požadavkům samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdržným připomínkám a námítkám a vzhledem k urbanistické koncepci. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Námítka

ID 3029436

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 584

Podatel | **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02AVU

Identifikátor podání Portálu Pražana | ms6mik24

Lokalita | 141

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | CSI-Nč.5 Transformační území PLOCHA 411/141/2138

v rámci Lokality 141/Na Groši - NÁMITKA KE GRAFICKÉ ČÁSTI S03

plocha výškové regulace s RNP

Vyjádření**Věc: METROPOLITNÍ PLÁN - NÁMITKY k projednávané územně
plánovací dokumentaci hl. m. Prahy****Transformační území PLOCHA 411/141/2138 v rámci Lokality
141/Na Groši****- NÁMITKA KE GRAFICKÉ ČÁSTI S03 plocha výškové regulace
s RNP**Navrhovatel: **Centrum stavebního inženýrství a.s.**, IČO: 45274860,
se sídlemPraha 10 - Hostivař, Pražská 16, PSČ 10200, společnost zapsaná
u obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v PrazeZastoupen: **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**, IČO: 63985641, se
sídlem Praha 10, Na Zájezdu 1944/14, PSČ 10100, společnost
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 38254**Navrhovatel tímto využívá svého práva a v souladu s ust. § 52
odst. 3 stavebního zákona podává v zákonem stanovené lhůtě
tyto námítky, jak uvedeno níže:****A) Návrh:**Navrhovatel v návaznosti na návrh Územního plánu Hl. m. Prahy
(Metropolitního plánu) pro opakované veřejné projednání (dále také

jen „**Návrh**“) požaduje, aby byla výšková úroveň RPN transformační plochy č. 411/141/2138 (dále jen „**Plocha**“), nacházející se v lokalitě č. 141/Na Groši (dále také jen „**Lokalita**“), v grafické části Návrhu S 03 upravena následovně (viz také zakreslení změny níže):

(i) výšková regulace s RNP pro nově navrženou zástavbu bude stanovena na výškovou úroveň 8 v západní části přilehlé ulici Pražská a na výškovou úroveň 12 ve východní části území přilehlé ke křížení ulic Vladycká a Švehlova; a

(ii) výšková regulace s RNP nad výškově ustálenou zástavbou bude stanovena na výškovou úroveň 8.

(Navrhovaná změna výškové regulace Plochy)

Odůvodnění

B) Zdůvodnění

Navrhovatel je výlučným vlastníkem pozemků - Parcelní číslo 370/1; 370/5; 370/7; 370/8; 370/9; 370/10; 370/16; 370/17; 370/18; 370/19; 370/20; 370/25; 370/26; 370/27; 370/36; 370/46; 370/63; 370/70; 370/71; 370/81; 370/180; 370/181; 370/182; 370/184; 370/229; 370/248; 370/254; 370/271; 370/272; 370/274; 370/311; 370/318; 370/319; 370/321; 370/322; 370/323; 370/327; 370/328, vše zapsané na LV č. 437, k. ú. Hostivař, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále také jen „**Pozemky**“; viz grafický zákres z katastru nemovitostí níže).

(Grafický náskres Pozemků v katastru nemovitostí)

Návrhem je dotčeno vlastnické právo Navrhovatele k Pozemkům. Navrhovatel tímto podává proti Návrhu ve smyslu ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona v zákonem stanovené lhůtě tyto námítky.

Jako vlastník pozemků, které se nacházejí v rámci Zastavitelné transformační plochy s obytným využitím v rámci **Lokality 141/Na Groši–Transformační území PLOCHA 411/141/2138** podáváme NÁMITKU v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu Metropolitního plánu.

Tuto námítku namítáme opakovaně, uplatnili jsme jí již v rámci veřejného projednání M.P. 30.6.2022, pod názvem „NÁMITKA K VÝKRESOVÉ ČÁSTI S03 plocha výškové regulace s RNP“, kdy jí bylo vyhověno jen částečně změnou RPN 6, namísto požadovaných

8. V rámci Transformační plochy 411/141/2138 došlo mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním také k zásadním změnám spočívajícím ve změně stanovení výškových regulací RPN, které ve svém důsledku významně ovlivňují parametry zastavěnosti pozemku v rámci transformační plochy, jedná se tedy o relevantní námítku i pro opakované veřejné projednání.

Výřez metropolitního plánu var. 2022 Výřez metropolitního plánu var. 2025

Výšková regulace Plochy stanovená v Návrhu neodpovídá stávající zástavbě, ani stavebním povolením vydaným/vydávaným k nově probíhající výstavbě, neboť stanovuje extrémně nízké výškové úrovně, čímž dochází k hrubě neproporcionálnímu a diskriminačnímu stanovení faktorů omezujících rozvoj Plochy, aniž by pro takové omezení byly uvedeny jakékoli legitimní důvody. Zdůrazňujeme, že Návrh rovněž zcela opomíjí již existující výstavbu v dané Ploše, která, jak bude ukázáno dále, Návrhem stanovené limity přesahuje. **Návrh tak neodpovídá poměrům a stavu v území, je v tomto rozsahu neproporcionální a tudíž nezákonný.**

V rámci Lokality bude budována například následující zástavba, jenž výrazně převyšuje Návrhem stanovené RPN:

1. výstavba bytového domu U Forstů (7RPN), která odpovídá stávající zástavbě (1-7 NP) v území, a to v západní části Lokality přilehlé k ulici Pražská a ul. U Forstu - stavební povolení č.j. ÚMČ P15 144993/2025, územní rozhodnutí č.j. ÚMČ P1522059/2019/OST/JSo-PDo; souhlasné vyjádření Odboru územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy č.j. 1620747/2017;

2. polyfunkční dům Vladycká (12 RPN), ve východní části území přilehlé k ulici křížení ulic Vladycká a Švehlova, přičemž v rámci této výstavby bylo vydáno souhlasné vyjádření Odboru územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy č.j. MHMP 294486/2023; stanovisko IPr- stanovení 3d zákresů č.j. 12291/20, územní řízení bylo zahájené pod sp. Zn. 021484/2023/OST/JSo.

Výše uvedená disproporce je zřejmá i ve srovnání s nejbližšími rozvojovými plochami 411/141/2458 a 411/141/2285 s plochou výškové regulace 12 a nedalekou plochou 411/564/2250 plochou výškové regulace 8, 12 a 21. Tyto plochy se přitom nacházejí v totožných územních podmínkách mezi ulicí Švehlova a železničním

koridorem č. 774/Trať Benešov (viz označené sousedních ploch v grafice níže).

V rozsahu stanovení výškové regulace Plochy je Návrh rovněž nepřezkoumatelný. Absencí jakéhokoli odůvodnění tak přísného omezení výškové hladiny zástavby a zároveň vnitřním rozporem spočívajícím v tom, že Plocha je označena jako transformační, avšak stanovená výšková regulace její transformaci fakticky znemožňuje, **Návrh odporuje základním požadavkům na logickou konzistenci a přezkoumatelnost opatření obecné povahy.**

Požadujeme, aby plochy stávající i návrhové výškové regulace dle S03 v rámci Transformační plochy 411/141/2074 byly označeny v souladu se stávajícími objekty (resp. v souladu s objekty již v ploše povolenými, jejichž realizace bude v nejbližší době probíhat) se stanovením maximální podlažnosti 8 resp. 12, jak uvedeno v zákresu níže. Navrhovaná regulace odpovídá převládající výškové úrovni stávající výstavby 6-8 RNP a stavbám, které jsou v daném území navrženy na základě souhlasných stanovisek Odboru územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy, a které se v daném území na základě platných územních rozhodnutí a stavebních povolení budou v nejbližším období realizovat.

(Navrhovatelem navrhovaná podlažnost v rámci dotčené transformační plochy)

(Zákres podlažnosti stávající a v projednání, přípravě či realizaci. Objekty v přípravě či realizaci jsou vyznačeny červeně)

Objekty v transformační ploše v přípravě či v realizaci

Polyfunkční dům Vladycká -12RPN

ÚR-řízení Č.J. ÚMČ P15 62707/2023/OST/JSo

Odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy:
souhlasné stanovisko č.j. MHMP 294486/2023

IPR – stanovení zákresů 3D 12291/20

Bytový dům u Forstu – 7RPN

ÚR-rozhodnutí Č.J. 62109/2017/OST/JSo-PDo

Odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy:
souhlasné stanovisko č.j.MHMP 1636106/2017

stavební povolení: č.j. ÚMČ P15 39999/2021/OST/SPu, ÚMČ P15
144993/2025 (ISSŘ ID záměru: Z/2025/100730)

Podrobněji jednotlivé Stávající objekty

Stávající výstavba č. **parc. 370/7** (Ulice Pražská), která je výkresu S03 vymezena rozmezím podlažnosti 6 (tj.4–6RNP), je ve skutečnosti realizována s rozmezím podlažnosti 8 (7–8RNP).

Stávající výstavba č. **parc. 370/73** (ulice Vladycká), která je výkresu S03 vymezena rozmezím podlažnosti 6 (tj.4-6RNP), je ve skutečnosti realizována s rozmezím podlažnosti 8 (7-8RNP).

Stávající výstavba č. **parc. 516/29, 516/30** (ul. Rychtáře Petříka), která je výkresu S03 vymezena rozmezím podlažnosti 6 (tj.4–6RNP), je ve skutečnosti realizována s rozmezím podlažnosti 8 (7–8RNP).

V Praze dne 27.11.2025

Za **Centrum stavebního inženýrství a.s.**, Pražská 810/16, 10200,
Praha 10, IČ: 452 74 860

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Transformační plocha byla koncepčně prověřena.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek

a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient F, tj. F+.

Výšková regulace je nastavena tak, aby umožňovala navržené HPP dle výše uvedeného. Výšková regulace je také nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům.

Na případně nedokončené záměry se vztahuje článek 167, pokud těmto záměrům běží povolovací řízení.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmězí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu

typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtěových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtěových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3029447

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 584

Podatel | **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03HU9

Identifikátor podání Portálu Pražana | mx273vtd

Lokalita | 163

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Název | ERGON Nč 2- Transformační plocha 411/163/2474 v rámci

Lokality 163/Papírenská - NÁMITKA K KLZ/400-úprava koeficientu Vz

Vyjádření

Věc: **METROPOLITNÍ PLÁN - NÁMITKY k projednávané územně plánovací dokumentaci hl. m. Prahy**

Transformační plocha 411/163/2474 v rámci Lokality 163/Papírenská

- NÁMITKA K KLZ/400-úprava koeficientu Vz

Navrhovatel: **ERGON a.s.**, IČO: 60193701, se sídlem Praha 6, Papírenská 1, PSČ 16000, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 2384;

Zastoupen: **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**, IČO: 63985641, se sídlem Praha 10, Na Zájezdu 1944/14, PSČ 10100, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 38254

Navrhovatel tímto využívá svého práva a v souladu s ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona podává v zákonem stanovené lhůtě tyto námítky, jak je uvedeno níže:

A) Návrh

Navrhovatel v návaznosti na návrh Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) pro opakované veřejné projednání (dále také jen „**Návrh**“) požaduje, aby byl koeficient podlažnosti (VZ), pro transformační plochu č. **411/163/2474** (dále také jen „**Plocha**“), v krycím listu lokality č. 163/Papírenská (dále také jen „**Lokalita**“), změněn tak, že bude zvýšen alespoň na hodnotu VZ=11,5.

Odůvodnění

B) Zdůvodnění

Navrhovatel je výlučným vlastníkem pozemků - Parcelní č: 1707/1; 1707/5; 1708; 1709; 1710/1; 1710/5; 1710/18, vše zapsané na LV č. 84, k. ú. Bubeneč, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále také jen „Pozemky“; viz grafický zákres z katastru nemovitostí níže).

Návrhem je přímo dotčeno vlastnické právo Navrhovatele k Pozemkům. Navrhovatel tímto podává proti Návrhu ve smyslu ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona v zákonem stanovené lhůtě tyto námítky.

Jako vlastník pozemků, které se nacházejí v rámci Zastavitelné transformační plochy s obytným využitím v Lokalitě 163/Papírenská - Transformační PLOCHA 411/163/2474 podáváme NÁMITKU v rámci Veřejného projednání návrhu Metropolitního plánu. V rámci Transformační plochy 411/163/2474 došlo mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním k zásadním změnám spočívajícím v doplnění stanovení konkrétních výpočtových omezujících koeficientů do KLZ/400 které ve svém důsledku významně ovlivňují parametry zastavěnosti Pozemků v rámci Plochy.

Namítáme proti stanovení Vz (koeficientu základní podlažnosti) $V_z=5,0$ v KLZ 163/Papírenská/400 v části Plochy. Navrhovatel namítá, že je koeficient Vz nepřiměřeně nízký a navrhuje jeho zvýšení alespoň na hodnotu 11,5. Návrh je v rozsahu stanovení koeficientu nezákonný a nepřezkoumatelný, a to z následujících důvodů.

Namítáme, že stanovení upraveného Koeficientu $V_z=5$ má ve svém důsledku při použití tohoto koeficientu pro výpočet regulované HPP 4 (hrubé podlažní plochy $HPP_{reg}=P_{záměr} \cdot Z_z \cdot V_z$) významně diskriminační důsledky a je neproporcionální, Návrh je tudíž v rozsahu tohoto koeficientu nezákonný.

Tak nízký koeficient rapidně snižuje možnosti rozvoje Plochy a v kombinaci s dalšími nízkými nepřiměřenými hodnotami, jako je Koeficient základního zastavění budovami Z_z a koeficient základního zastavění budovami Z_{max} , dosahuje v rozporu s cíli Metropolitního plánu významného snížení návrhových parametrů umístitelných hrubých ploch v transformačním území.

Současně, dle předchozího Návrhu, se úroveň podlažnosti pro výpočet HPP počítala dle výšky uváděné v RPN (+výška uskočeného podlaží), násobené koeficientem zastavění stavebního bloku Z_b .

V tomto směru však Návrh zavádí pro výpočet HPPreg novou hodnotu Vz, tj. koeficient základní podlažnosti (v klz/400 uvedeno Vz = 5), přičemž Návrh faktický dopad změny tohoto výpočtu, který vede ke snížení povolené podlažnosti, nereflektuje.

Oproti předchozímu návrhu Metropolitního plánu, Návrhem dochází k významnému zmenšení regulovaných Hrubých podlažních ploch umístěných na Pozemcích. Pro malý blok do 2000 m², jehož návrh v území by dle způsobu výpočtu podle předchozího Návrhu převládal (s ohledem na záměry, které jsou již v procesu realizace či projednání), vychází původní (dle předchozího Návrhu) HPP= 5 850 m². Naproti tomu v aktuálně projednávané variantě Návrhu vychází HPPreg= 2 500 m², tj. výrazně menší, než podle předchozího Návrhu. V podrobnostech Navrhovatel odkazuje na detailní srovnávací výpočty v příloze č. 2 tohoto podání.

Návrh je nepřezkoumatelný, neboť důvody pro takto neočekávatelné a razantní omezení rozvoje Plochy nijak nevysvětluje. Současně je i vnitřně rozporný: na jedné straně Plochu vymezuje jako transformační, avšak na straně druhé fakticky výrazně omezuje možnost její transformace, čímž 5 popírá vlastní koncepční východiska.

S ohledem na to, že Vz (koeficient základní podlažnosti) je pouze koeficient výpočtový, který určuje množství plochy umístitelné na pozemek a nemá tak charakter urbanistického, městotvorného regulativu, požadujeme, aby byl zvolen takový koeficient základní podlažnosti Vz, který by ve svém důsledku ponechal předchozím Návrhem navrženou hrubou podlažní plochu HPP=5 850 m², umístitelnou v rámci malého stavebního bloku.

V souladu s metodikou výpočtu $HPP_{reg} = P_{záměr} \cdot Z_z \cdot V_z$ tak navrhujeme, aby Vz odpovídal hodnotě Vz=11,5. Požadovaná hodnota také více odpovídá možnostem dané plochy a budovám jak stávajícím, tak ve výstavbě, či projednávaným, v rámci této transformační plochy.

Pokud bude ponechán stávající koeficient Vz, nebo bude stanoven nižší, než je navrhovaný Vz=11,5, tak tím dojde k neproporčnímu, nezdůvodněnému omezení možnosti výstavby, určenému regulovaným množstvím umístitelných hrubých podlažních ploch v dané rozvojové ploše a tím k diskriminaci tohoto transformačního území, což Návrh činí také nezákonným.

Porovnání jednotlivých HPP

Objekty v přípravě ÚR Hpp=4 818 m² (přepočteno na 2000 m²)

předchozí Návrh 2022Vz=(4+0,5) Hpp=5 850 m² (pro malý blok 2000m²)

aktuální Návrh 2025Vz=5 Hpp=2 500 m² (pro malý blok 2000m²)

požadovaný Navrhovatelem Vz=11,5 Hpp=5 750 m² (námitkou navržené Vz=11,5)

Příloha 2: Podrobnější výpočty HPP v rámci Lokality a Plochy

Shrnutí výpočtů Hrubých podlažních ploch dle jednotlivých variant územních plánů a příslušných metodik, přepočtených na referenční velikost plochy- bloku 2000 m².

Objekty v přípravě ÚR Hpp=4 818 m² (přepočteno na 2000 m²)

předchozí Návrh Vz=(4+0,5) Hpp=5 850 m² (předchozí Návrh pro malý blok 2000m²)

aktuální Návrh Vz=5 Hpp=2 500 m² (projednávaný Návrh)

požadovaný Vz=11,5 Hpp=5 750 m² (námitkou navržené Vz=11,5)

HPP objektu umístěného územním rozhodnutím v ploše VN dle stávajícího územního plánu "Polyfunkční objekt ARITMA - HLAVNÍ OBJEKT, PARKING / lokalita Papírenská" Praha, umístěný územním rozhodnutím č.j. MCP6 400773/2023 v ploše VN dle stávajícího územního plánu

PS - Plocha řešeného záměru P=3.434m²

HPP= 8.274 m² (umístěné územním rozhodnutím) » Kpp-přepočet. = 8274/3434=2,42

Referenční HPP na 2000 m² Plochy HPPref.= 4 818 m²

Výpočet HPP dle předchozího Návrhu

$Hpp = Ps \cdot ZBm \cdot RPn$

Hpp- Hrubá podlažní plocha

Ps- Plocha záměru, resp. bloku bez uličního prostranství 2000 m² 7

ZBm-Zastavěnost bloku (malého do 2000 m² , velkého nad 2000 m² ; středního mezi

Výpis z KLZ/400 var.M.P. 2022

Pro malý blok malý do 2000m²

ZBm=65% RPN=(4+0,5) – pozn. se započtením uskočeného podlaží

$$H_{pp} = P_s \cdot ZBm \cdot RPN$$

$$H_{pp} = 2000 \cdot 65\% \cdot (4+0.5) = 5850 \text{ m}^2$$

Výpočet HPP aktuální Návrh

P záměr -plocha záměru =2000 m² (přepočtená na srovnatelné 2000 m²)

HPPreg - Hrubá podlažní plocha regulovaná

Zz je koeficient základního zastavění budovami Zz=25 %

Vz je koeficient základní podlažnosti Vz=5

$$HPP \text{ reg} = P \text{ záměr} \times Zz \times Vz$$

$$Vz=5 \text{ HPPreg} = 2000 \times 25\% \times 5 = 2500 \text{ m}^2$$

Navržená úprava Vz =11,5

$$Vz=11,5 - HPPreg = 2000 \times 25\% \times 11,5 = 5750 \text{ m}^2$$

Urbanistické omezující charakteristiky záměru:

RPN - Max výška podlaží 6+p

Zmax Koeficient maximálního zastavění budovami Zmax=55 %

(Z max = RPBmax / Plocha záměru (PS), tj.:

$$RPB_{max} = PS \cdot Z_{max}\% \text{ Zastavitelnost budovami}$$

$$RPB_{max} = PS \cdot Z_{max}\% = 2000 \times 55\% = 1100 \text{ m}^2)$$

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Způsob regulace TR ploch byl mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním upraven. S ohledem na odlišný způsob regulace uvedené parametry nelze bez dalšího srovnávat, přičemž se nejedná se o neproporcionální zásah, neboť návrh z předchozího kola projednání nevytváří právní nárok, jak je dále

popsáno níže. Podatel tak nesprávně interpretuje články textové části.

Koeficient Vz představuje průměrný očekávaný počet nadzemních podlaží, za předpokladu zastavění budovami dle koeficientu Zz. V rámci kontinuity vychází kapacity z dosavadního ÚP SÚ a jsou rovněž navrženy přiměřeně pozici ve městě, kde se sice jedná o součást širšího centra, ale zároveň ve velmi okrajové pozici s omezenými možnostmi dopravní obsluhy.

Z hlediska připravovaného záměru zmíněného v podání pořizovatel uvádí, že na tento se vztahuje čl. 167.

V souladu s požadavkem dotčeného orgánu MK bude výšková regulace nad stabilizovaným stavebním blokem s budovou národní kulturní památky (Čistírna odpadních vod v Bubenci) nad jižní částí pozemku parc. č. 1719, k. ú. Bubeneč, upravena zpět na hodnotu z veřejného projednání (rozmezí výškové podlažnosti bude sníženo ze 6 na 2). V dotčené části transformační plochy, do které zasahuje předmětná plocha výškové regulace, je možné rozhodovat podle sousedních ploch výškové regulace, v souladu s čl. 102 odst. 1 textové části, který upravuje výjimky pro posuzované záměry na rozhraní více ploch výškové regulace.

Tato úprava nemá vliv na regulaci území a jedná se o formální úpravu návrhu, která zdůrazní existenci národní kulturní památky. Nejedná se tedy o podstatnou úpravu návrhu, nedochází k ohrožení veřejných zájmů.

Vlastníkům pozemků byla pořizovatelem dána možnost dle správního řádu vyjádřit se k této úpravě. Dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) platí, že „jestliže by vyřízení námítky vedlo k řešení, které přímo ovlivní oprávněné zájmy některé osoby jiným způsobem než návrh opatření obecné povahy, a není-li změna zjevně též v její prospěch, zjistí správní orgán její stanovisko“. Vlastníci pozemku byli pořizovatelem vyzváni k uplatnění svého stanoviska. Výzva pořizovatele, jakož i stanoviska vlastníků, jsou součástí spisu vedeného pro opakované veřejné projednání návrhu MPP.

Ve stanovené lhůtě obdržel pořizovatel nesouhlasné stanovisko jednoho z vlastníků.

Výše uvedený krok byl učiněn v zájmu dobré správy a vstřícného kroku při informování vlastníků. I v případě nesouhlasu vlastníků s danou úpravou však v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů převažuje stanovisko dotčeného orgánu a jimi hájené veřejné zájmy, viz stanovisko MK, které je pořizovatel povinen respektovat.

Jak je uvedeno výše, v dotčeném území (dotčené ploše výškové regulace) je možné rozhodovat podle sousedních ploch výškové regulace, v souladu s čl. 102 odst. 1 textové části, který upravuje výjimky pro posuzované záměry na rozhraní více ploch výškové regulace. Oprávněné zájmy dotčených vlastníků proto nejsou dotčeny. Dále podrobněji viz vypořádání stanoviska MK (ID 3034934).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou

z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3029788

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 584

Podatel | **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03CLH

Identifikátor podání Portálu Pražana | nz6s4wf4

Lokalita | 141, 370, 373, 557, 593, 772, 774

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Název | B.O..komplex-NČ2 - Transformační území PLOCHA

411/141/2138 v rámci Lokality 141/Na Groši - NÁMITKA KE

GRAFICKÉ ČÁSTI A KLZ/200 ZATŘÍDĚNÍ ULICE ŠVEHLOVA – do
lokalitní ulice

Vyjádření**Věc: METROPOLITNÍ PLÁN - NÁMITKY k projednávané územně
plánovací dokumentaci hl. m. Prahy****Transformační území PLOCHA 411/141/2138 v rámci Lokality
141/Na Groši****- NÁMITKA KE GRAFICKÉ ČÁSTI A KLZ/200 ZATŘÍDĚNÍ ULICE
ŠVEHLOVA – do lokalitní ulice**Navrhovatel: **Bytový obchodní komplex Hostivař s.r.o.**, IČO:
27140601, se sídlemPraha 10 - Hostivař, Pražská 16, PSČ 10200, společnost zapsaná
u obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze oddíl C
vložka 99347Zastoupen: **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**, IČO: 63985641, se
sídlem Praha 10, Na Zájezdu 1944/14, PSČ 10100, společnost
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 38254**Navrhovatel tímto využívá svého práva a v souladu s ust. § 52
odst. 3 stavebního zákona podává v zákonem stanovené lhůtě
tyto námítky, jak uvedeno níže:****A) Návrh**

Navrhovatel požaduje, aby byla ulice Švehlova vymezena v grafické části Z 02 návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) pro opakované veřejné projednání (dále také jen "**Návrh**"), jako ulice čtvrtové úrovně a zároveň takto uvedena v KLZ/200

Odůvodnění

B) Zdůvodnění

Navrhovatel je výlučným vlastníkem pozemků parcelní číslo 361/1; 361/4; 370/185; 370/186; 370/215; 370/233; 370/277; 370/324; 370/325; 524/20, vše zapsané na LV č. 6269, k. ú. Hostivař, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále také jen „**Pozemky**“).

Návrhem je dotčeno vlastnické právo Navrhovatele k Pozemkům. Navrhovatel tímto podává proti Návrhu ve smyslu ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona v zákonem stanovené lhůtě tyto námítky.

Jako vlastník pozemků, které se nacházejí v rámci Zastavitelné transformační plochy s obytným využitím **v rámci Lokality 141/Na Groši - Transformační území PLOCHA 411/141/2138, případně jinde v Lokalitě v bezprostřední blízkosti ulice Švehlova**, podáváme NÁMITKU v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu Metropolitního plánu. V rámci Transformační plochy 411/141/2138 došlo mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním ke zásadním změnám spočívajícím v změně **stanovení konkrétních výpočtových koeficientů které ve svém důsledku významně ovlivňují parametry zastavěnosti pozemku v rámci transformační plochy.**

Návrhem došlo ke změně výpočtových koeficientů oproti předchozí verzi Návrhu. Změna koeficientů a určení uliční úrovně ulice Švehlova ovlivňují možnou výstavbu v okolí této ulice. Jedná se tedy o relevantní námítku i pro opakované veřejné projednání, když nesprávným a nepřezkoumatelným zařazením dané ulice do uliční úrovně dojde k znevýhodnění Navrhovatele oproti situaci, kdy by byla zaříděna do ulice čtvrtové úrovně.

Navrhovatel navrhuje, aby byla ulice Švehlova v rámci Lokality vymezena v grafické části Z 02 Návrhu jako ulice čtvrtové úrovně a dále aby také byla takto uvedena v KLZ/200. V těchto podkladech je ulice Švehlova v rámci dané lokality označena jako ulice **lokalitní úrovně. Označení této ulice jako ulice lokalitní úrovně je v rozporu s krycím listem Lokality a s faktickým významem této ulice, přičemž Návrh je tak v daném rozsahu nepřezkoumatelný, když není jasný rozdíl mezi jednotlivými uličními úrovněmi a měl by být upraven.**

Dle čl. 82 odst. 2 textové části Návrhu se metropolitní a čtvrt'ové ulice považují souhrnně za městské třídy. Skutečnost, že je tato ulice významnější než ulice lokální a měla by tak být mezi městské třídy zařazena, plyne z krycího listu lokality č. 141/Na Groši (dále také jen „**Lokalita**“), kde je v „ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY“ zdůrazněno, že: **Významným veřejným prostranstvím je Švehlova ulice.**

Význam ulice Švehlova je patrný i z její skutečné dopravní funkce. Jedná se o hlavní spojovací koridor v rámci Hostivařské kotliny. Ulice Švehlova prochází, či je na hranici, s více lokalitami a to: 370/Zahradní Město; 593/V Záštěpu; 557/Sídlíště Zahradní město východ; 141/Na Groši; 563/Práče; 224/Stará Hostivař a 373/Nová Hostivař (viz zákresy níže). Navazuje na ulice Průmyslová a Průběžná a zároveň je napojena na Jižní spojku, která je součástí Městského okruhu. **Je i obecně páteřní komunikací katastrálního území Hostivař, požadujeme tak doplnit do KLZ/200 a výkresu Z02 ulici Švehlovu jako ulici čtvrt'ové úrovně (čtvrt'ová třída viz čl-103/1),** přičemž s ohledem na navázání dalších páteřních městských ulic Průmyslová a Průběžná se dokonce domníváme, že by daná ulice mohla mít charakter ulice metropolitní úrovně.

Zákres ulice Švehlovy do jednotlivých LOKALIT

S ohledem na výše uvedené by měla být ulice Švehlova v rámci Lokality vymezena v grafické části Z 02 Návrhu alespoň jako ulice čtvrt'ové úrovně a zároveň takto uvedena v KLZ/200. Stávající označení této ulice jako komunikace lokální úrovně je nepřezkoumatelné pro vnitřní rozpor mezi textovou a grafickou částí Návrhu a pro nedostatek řádného zdůvodnění, neboť textová část tento rozpor nijak nevysvětluje. Navíc toto zařazení neodpovídá ani charakteru a významu dané ulice a jde proto o zařazení věcně nesprávné.

V Praze dne 3.12.2025

Za Bytový obchodní komplex Hostivař s.r.o.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo zejména úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava hierarchie vyznačené ulice Švehlova z lokální úrovně na úroveň čtvrtovou, ani úprava cílového charakteru lokality v krycím listu, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3029847

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 584

Podatel | **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03KGM

Identifikátor podání Portálu Pražana | p98qttmu

Lokalita | 141

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 16

Název | CSI Nč.3 Transformační území PLOCHA 411/141/2138

v rámci Lokality 141/Na Groši -NÁMITKA PROTI KLZ/400 stanovení koeficientu Základního zastavění Budovami Zz

Vyjádření

Věc: **METROPOLITNÍ PLÁN - NÁMITKY k projednávané územně plánovací dokumentaci hl. m. Prahy**

Transformační území PLOCHA 411/141/2138 v rámci Lokality 141/Na Groši -NÁMITKA PROTI KLZ/400 stanovení koeficientu Základního zastavění Budovami Zz

Navrhovatel: **Centrum stavebního inženýrství a.s.**, IČO: 45274860, se sídlem

Praha 10 - Hostivař, Pražská 16, PSČ 10200, společnost zapsaná u obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze

Zastoupen: **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**, IČO: 63985641, se sídlem Praha 10, Na Zájezdu 1944/14, PSČ 10100, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 38254

Navrhovatel tímto využívá svého práva a v souladu s ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona podává v zákonem stanovené lhůtě tyto námítky, jak uvedeno níže:

A) Návrh

Navrhovatel v návaznosti na návrh Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) pro opakované veřejné projednání (dále také jen “**Návrh**”) požaduje, aby byl koeficient základního zastavění budovami (ZZ), pro transformační plochu č. **411/141/2138** (dále také

jen „**Plocha**“), v krycím listu lokality č. 141/Na Groši (dále také jen „**Lokalita**“), změněn tak, že bude zvýšen alespoň na hodnotu $ZZ=45\%$.

Odůvodnění

B) Zdůvodnění

Navrhovatel je výlučným vlastníkem pozemků - Parcelní číslo 370/1; 370/5; 370/7; 370/8; 370/9; 370/10; 370/16; 370/17; 370/18; 370/19; 370/20; 370/25; 370/26; 370/27; 370/36; 370/46; 370/63; 370/70; 370/71; 370/81; 370/180; 370/181; 370/182; 370/184; 370/229; 370/248; 370/254; 370/271; 370/272; 370/274; 370/311; 370/318; 370/319; 370/321; 370/322; 370/323; 370/327; 370/328, vše zapsané na LV č. 437, k. ú. Hostivař, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále také jen „**Pozemky**“; viz grafický zákres z katastru nemovitostí níže).

(Grafický náskres Pozemků v katastru nemovitostí)

Návrhem je dotčeno vlastnické právo Navrhovatele k Pozemkům. Navrhovatel tímto podává proti Návrhu ve smyslu ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona v zákonem stanovené lhůtě tyto námítky.

Jako vlastník pozemků, které se nacházejí v rámci Zastavitelné transformační plochy s obytným využitím **v rámci Lokality 141/Na Groši - Transformační území PLOCHA 411/141/2138** podáváme NÁMITKU v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu Metropolitního plánu. V rámci Transformační plochy 411/141/2138 došlo mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním ke zásadním změnám spočívajícím ve změně stanovení **konkrétních výpočtových koeficientů do KLZ/400, které ve svém důsledku významně ovlivňují parametry zastavěnosti pozemku v rámci transformační plochy.**

Výřez metropolitního plánu var. 2022 Výřez metropolitního plánu var.2025

Jako vlastník pozemků, které se nacházejí v rámci Zastavitelné transformační plochy s obytným využitím **v rámci Lokality 141/Na Groši - Transformační území PLOCHA 411/141/2138** (dále také jen „**Plocha**“) podáváme NÁMITKU v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu Metropolitního plánu.

Namítáme proti stanovení koeficientu Základního zastavění Budovami **Zz=25%** v KLZ 141/ Na Groši/400v části - Transformační plocha 411/141/2138. **Namítáme, že koeficient základního zastavění budovami (ZZ), stanovený v Návrhu pro Lokalitu ve výši 25 %, je zjevně nedostatečný pro další potřebnou transformaci Plochy a neodpovídá jejímu charakteru ani poloze v území. Navrhovatel proto požaduje jeho navýšení alespoň na hodnotu ZZ=45%, která představuje minimální parametr umožňující smysluplné a funkční využití Plochy.**

Stanovení Koeficientu Zz=25% je extrémně nedostačující a neproporcionální. Stanovením tak nízkého koeficientu Zz dojde k naprostému znehodnocení transformačního potenciálu Plochy, aniž by pro to existoval jakýkoliv legitimní veřejný zájem.

Tak nízký koeficient je daleko pod hranicí původního koeficientu dle předchozího Návrhu, který byl stanoven na ZBm=65%, dle tehdejšího krycího listu Lokality. To má ve svém důsledku, při použití tohoto koeficientu pro výpočet regulované HPP(hrubé podlažní plochy HPP $\text{reg} = P \text{ záměr} \times Z \times V$), významně omezující důsledky a nezohledňuje možnosti rozvoje transformační plochy. V kombinaci s dalšími nízkými nepřiměřenými limity v daném území jako je výška základní podlažnosti Vz a koeficient základního zastavění budovami Zmax vedou tyto limity ve své podstatě k nepřiměřeně nízkému povolenému objemu zástavby v dané lokalitě. **Taková regulace pak popírá charakter plochy jako transformační obytné plochy a v rozporu s cíli Návrhu vede k vyznamnému snížení návrhových parametrů umístitelných hrubých ploch v transformačním území.**

Srovnej :

M.P. 2022; (KLZ/400) **ZBm=65%**; (z toho vypočtené HPP(2022)=5 850 m²)

versus

M.P. 2025;(KLZ/400) **Zz=25%**; (z toho vypočtené HPPreg (2025) = 3 250 m²)

(Podrobnější výpočty HPP na Ploše viz příloha č. 2)

Návrh je nepřezkoumatelný, neboť důvody pro takto neočekávatelné a razantní omezení rozvoje Plochy nijak nevysvětluje. Současně je Návrh i vnitřně rozporný: na jedné straně

Plochu vymezuje jako transformační, avšak na straně druhé fakticky výrazně omezuje možnost její transformace, čímž popírá vlastní koncepční východiska.

Tento extrémně nízký koeficient Zz je také diskriminační, a tudíž nezákonný. Při porovnání s nejbližšími rozvojovými plochami č. 411/141/2285 a 411/141/2458 s výškou povolené výstavby RNP 8, resp. 10 a blízkou rozvojovou plochou č. 411/564/250 s koeficientem Zz a výškou výstavby 10, je zřejmé, že pro Plochu jsou stanoveny výrazně přísnější a hrubě neproporcionální omezující faktory. To navzdory skutečnosti, že všechny uvedené plochy se nacházejí ve zcela srovnatelných územních a funkčních podmínkách mezi ulicí Švehlova a železničním koridorem č. 774 (Trať Benešov).

Z výše uvedeného je evidentní, že stanovení koeficientu základního zastavění budovami (Zz) na Ploše na extrémně nízké hodnotě 25 % v Návrhu je nezákonné, diskriminační a nepřezkoumatelné, přičemž by mělo být upraveno minimálně na hodnotu 45 % která představuje minimální regulativ odpovídající charakteru Plochy.

Požadujeme, tedy aby zastavitelnost bloku daná srovnatelným parametrem HPPreg (přepočtená na pozemek 2 000 m²) byla ponechána v úrovni návrhu parametrů transformační plochy, odpovídající původnímu parametru předchozího Návrhu se ZBm=65%, čemuž odpovídá se započtením koeficientu (dle aktuálního Návrhu) Vz=6,5, námitkou navržený koeficient základního zastavění budovami Zz=45%. Toto zvýšení navrhujeme se záměrem, aby nedošlo k neproporčnímu, nedůvodnému omezení možnosti výstavby, určené regulovaným množstvím umísťitelných hrubých podlažních ploch v dané rozvojové ploše a tím k diskriminaci tohoto transformačního území.

Shrnutí výpočtů hrubých podlažních ploch dle jednotlivých variant územních plánů a příslušných metodik, přepočtených na referenční velikost plochy–bloku 2000 m² (podrobněji v příloze č.2)

M.P. 2022 ZBm=65% Hpp=5 850 m² (původní návrh M.P. pro malý blok)

M.P. 2025 Zz=25% Hpp=3 250 m² (projednávaný návrh M.P. 2025)

M.P. návrh Zz=45% Hpp=5 850 m² (pozn. námitkou navržený Zz)

V Praze dne 27.11.2025

Za **Centrum stavebního inženýrství a.s.**, Pražská 810/16, 10200, Praha 10,

IČ: 452 74 860

Příloha 1: Plná moc

Příloha 2:

Podrobnější výpočty HPP v rámci Lokality 141/Na Groši - Transformační území PLOCHA 411/141/2138

Shrnutí výpočtů Hrubých podlažních ploch dle jednotlivých variant územních plánů a příslušných metodik, přepočtených na referenční velikost plochy- bloku 2000 m².

M.P. 2022 ZBm=65% Hpp=5 850 m²(původní návrh M.P. pro malý blok)

M.P. 2025 -Zz=25% Hpp=3250 m²

M.P. navržený Zz=45% Hpp=5850 m² (pozn. námitkou požadované)

Výpočet HPP dle M.P. var. 2022

$$H_{pp} = P_s \cdot Z_{Bm} \cdot R_{Pn}$$

Hpp- Hrubá podlažní plocha

P_s- Plocha záměru resp. bloku bez uličního prostranství 2000 m²

ZBm-Zastavěnost bloku (malého do 2000m², velkého nad 12000m²; středního mezi)

Výpis z KLZ/400 var.M.P. 2022

Pro malý blok do 2000m² ZBm=65%

$$H_{pp} = P_s \cdot Z_{Bm} \cdot R_{Pn}$$

$$H_{pp}=2000 \cdot 65\% \cdot (4+0.5)=5850 \text{ m}^2$$

Výpočet HPP dle M.P. var. 2025

odpovídá transformační ploše č. 411/141/2138 m.P. 2025

Výpis z KLZ/400 var.M.P. 2025

P záměr (PS) plocha záměru PS=2000 m² (přepočtená na srovnatelné 2000 m²)

HPPreg–Hrubá podlažní plocha regulovaná

Zz je koeficient základního zastavění budovami Zz: 25 %

Vz je koeficient základní podlažnosti Vz: 6,5

HPP reg = P záměr × Z z × V z

Zz=25% - HPPreg=2000x25%x6,5 = 3250 m²

Navržená úprava Zz =45%

Zz=45% - HPPreg=2000x45%x6,5 = 5 850 m²

Urbanistické omezující charakteristiky záměru :

RPN - Max výška podlaží 6+p

Zmax Koeficient maximálního zastavění budovami Zmax: 55 %

(Z max = RPBmax / Plocha záměru (PS), tj.

RPBmax = PS *Zmax% Zastavitelnost budovami- RPB-regulovaná plocha bloku

RPBmax= PS *Zmax% =2000x55%= 1100 m²)

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Transformační plocha byla komplexně prověřena včetně jejích parametrů.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient F, tj. F+.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění

požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Námítka

ID 3030262

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 584

Podatel | **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03HSJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | r43ge2jn

Lokalita | 163

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 17

Název | ERGON Nč.5 Transformační plocha 411/163/2474 v rámci

Lokality 163/Papírenská - NÁMITKA PROTI KLZ/400; KLZ/900;

příloha č, 3 KLP – Plánovací smlouva o spoluúčasti investorů

Vyjádření**Věc: METROPOLITNÍ PLÁN - NÁMITKY k projednávané územně
plánovací dokumentaci hl. m. Prahy****Transformační plocha 411/163/2474 v rámci Lokality
163/Papírenská****- NÁMITKA PROTI KLZ/400; KLZ/900; příloha č, 3 KLP –
Plánovací smlouva o spoluúčasti investorů**Navrhovatel: **Ergon a.s.**, IČO: 60193701, se sídlemPapírenská 180/1, 160 00 Praha 6, společnost zapsaná
u obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze oddíl B,
vložka 2384Zastoupen: **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**, IČO: 63985641, se
sídlím Praha 10, Na Zájezdu 1944/14, PSČ 10100, společnost
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 38254**Navrhovatel tímto využívá svého práva a v souladu s ust. § 52
odst. 3 stavebního zákona podává v zákonem stanovené lhůtě
tyto námítky, jak uvedeno níže:****A) Návrh**Navrhovatel v návaznosti na návrh Územního plánu hl. m. Prahy
(Metropolitního plánu) pro opakované veřejné projednání (dále také

jen „**Návrh**“) požaduje, aby byla pro transformační plochu **411/163/2474** (dále také jen „**Plocha**“) **zcela zrušena podmíněnost plánovací smlouvou 994/163/1066, jak uvedeno v krycím listu plochy 163/Papírenská v sekci 400 a v KLZ/900, včetně příslušné přílohy č. 3 KLP a vyznačení zákresem do Z01.**

Odůvodnění

B) Zdůvodnění

Navrhovatel je výlučným vlastníkem pozemků - parcelní č: 1707/1; 1707/5; 1708; 1709; 1710/1; 1710/5; 1710/18, vše zapsané na LV č. 84, k. ú. Bubeneč, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále také jen „Pozemky**“; viz grafický zákres z katastru nemovitostí níže).**

(Zákres Pozemků dotčených Námitkou do katastrální mapy)

Návrhem je přímo dotčeno vlastnické právo Navrhovatele k Pozemkům. Navrhovatel tímto podává proti Návrhu ve smyslu ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona v zákonem stanovené lhůtě tyto námítky.

Jako vlastník pozemků, které se nacházejí v rámci Zastavitelné transformační plochy s obytným využitím v **Lokalitě 163/Papírenská – Transformační PLOCHA 411/163/2474** podáváme NÁMITKU v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu Metropolitního plánu.

V rámci Transformační plochy 411/163/2474 došlo mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním k zásadním změnám spočívajícím v doplnění podmínek na další rozvoj Plochy tím, že je transformační rozvoj podmíněn plánovací smlouvou se lhůtou pro její uzavření 6 let ode dne nabytí účinnosti Metropolitního plánu. Tato podmíněnost nebyla v návrhu Metropolitního plánu pro veřejné projednání v roce 2022 dána a jde tedy o zásadní změnu, která ve svém důsledku významně, nezákonně, nepřezkoumatelně a disproportčně omezuje Navrhovatele v jeho vlastnickém právu k Pozemkům.

V krycím listu lokality 163/Papírenská je k transformační ploše 411/163/2474 uvedeno:

„V ploše anebo její části je rozhodování v území podmíněno uzavřením

plánovací smlouvy“.

(printscreen části krycího listu lokality 163/Papírenská)

Namítáme, že stanovení podmínky pro rozhodování v území povinností uzavření plánovací smlouvy (dále jen „plánovací smlouva“) je z hlediska rozložení v celé lokalitě 163/Papírenská vztaženo pouze na jedinou transformační plochu, a to právě plochu 411/163/2474.

Lokalitu 163/Papírenskou přitom tvoří celkem 4 zastavitelné transformační plochy o rozloze cca 2,6 až 3,9 ha – podmíněnost plánovací smlouvou však Návrh stanovuje pouze ve vztahu k Ploše. Takový postup je naprosto neproporční a diskriminační vůči této rozvojové ploše.

Opakujeme, že celá lokalita obsahuje rozvojové plochy v úhrnu 130.820 m², přičemž povinností uzavřít plánovací smlouvu je zatížena pouze transformační plocha 411/163/2474 o rozloze 38 868m² (tj 30%), přičemž např. sousední plocha 411/163/2473 o rozloze 36 059 m² s identickými parametry koeficientů Z_{max}=55%; Z_z=55%; V_z=5 je touto podmínkou zcela nezatížena. Jakkoli mají ostatní zastavitelné transformační plochy nižší parametr V_z=4 (aniž by bylo kdekoli v Návrhu vysvětleno, že tento parametr je pro podmíněnost plánovací smlouvou jakkoli relevantní), jsou podmíněnosti plánovací smlouvou také zcela prosty.

Výstřižek z přílohy č. 3 KLP

KLZ/400

Obdobně je v sekci 900 krycího listu plochy 163/Papírenská uvedeno: *Podmíněnost - : „994/163/1066 Plocha podmíněná plánovací smlouvou se lhůtou pro její uzavření 6 let ode dne nabytí účinnosti Metropolitního plánu“* Tato plocha je definována v rámci plochy specifikované v příloze Z01 a v příloze č. 3 KLP, přičemž se jedná právě o plochu Pozemků.

Namítáme, že takto stanovená podmínka je ve svém důsledku pro transformační území a pro Plochu vysoce diskriminační z výše uvedených důvodů, blokující rozvoj území.

Takto selektivně aplikovaná podmíněnost pouze na Plochu dále ve svém důsledku vede prakticky k nerealizovatelnosti jakéhokoli záměru transformace v Ploše, jelikož nezohledňuje další limitace území, které jsou v dané lokalitě velmi významné. Jedná se např.

o podmíněnou povodňovou ochranu (712/-/22 Protipovodňové opatření liniové Papírenská západ), ochranná pásma železnice (756/Trať Kralupy nad Vltavou I.), zatížení hlukem z přilehlé železnice i komunikace Papírenská, jakož i bezprostřední dotyk s ochrannými pásmy VPS, které limitují výstavbu nutnou koordinací (910-740/163/1005-Energocentrum Ústřední čistírny odpadních vod, včetně tepelného napaječe, 910-730/-/23 Nátokový labyrint kmenových stok B a D na Ústřední čistírnu odpadních vod,) atd. Tímto přístupem pak Návrh poníží již tak nízkou výnosnost transformace území. **To vše bez jakéhokoli, natožpak transparentního a přezkoumatelného odůvodnění. Takový postup má prvky svévole a Navrhovatel nezbývá, než se proti němu všemi dostupnými prostředky bránit.**

Navíc je třeba zmínit, že Návrh žádným způsobem nestanovuje výši spoluúčasti investorů tak, aby měl Navrhovatel jistotu, že po dobu podmíněnosti realizace jakéhokoli záměru v Ploše plánovací smlouvou (6 let) zůstane tato výše neměnná. Podmínka uzavření plánovací smlouvy bez jednoznačného určení výše spoluúčasti stabilizované na dobu platnosti podmínky 6 let je zcela nepřiměřená s ohledem na nízkou právní jistotu investorů ohledně stavebních práv a nejistotu pro majitele pozemku, neboť částky tarifů T1 a T2 nejsou písemně vydány ani aktualizovány k době projednání Metropolitního plánu ani ze strany MHMP ani ze strany oprávněné Městské části Prahy 6 (<https://usneseni.praha6.cz:1190/usneseni/usneseni/25392>).

Současně metodika spoluúčasti investorů se na ně jednoznačně odkazuje.

Navrhovatel současně napadá přezkoumatelnost a legitimitu ustanovení čl. 160 odst. 2 textové části Návrhu a dále přezkoumatelnost Přílohy č. 3, která stanovuje podmínky a kritéria pro povinnost uzavřít plánovací smlouvu. Dané ustanovení uvádí:

Podmínka uzavření plánovací smlouvy se v plochách dle odst.1 uplatní tehdy, pokud regulované množství hrubých podlažních ploch záměru podle čl. 96 odst. 1 převyšuje hodnotu HPPref. Hodnota HPPref se stanoví dle schématu, které je součástí přílohy č. 3, jako součin plochy záměru a v tomto schématu uvedeného referenčního koeficientu.

Současně nesouhlasíme s výškou referenčního koeficientu 1,0 uvedeného v příloze č.3 ve vymezené lokalitě. **Není vůbec zřejmé,**

proč byl tento koeficient pro danou plochu takto zvolen, jde tak o postup svévolný a nepřezkoumatelný.

Tento koeficient navíc zcela nezohledňuje ani fakt, že na většině daných Pozemků je umístěna celoplošná stávající stavba výrobních a skladových hal areálu ERGON a.s. s průměrnou výškou zastavěné plochy přes 1,5 podlaží. Tuto využitelnou umístěnou a vystavěnou plochu pak Návrh zcela absurdně snižuje v porovnání s koeficientem pro potřeby výpočtu spoluúčasti investorů dle stávajícího územního plánu, který je ve výši 0,8 (Příloha 04 - Stanovení kódů stabilizovaných ploch).

Ve svém důsledku pak tento mechanismus obsažený v Návrhu zatěžuje záměr výstavby zásadním způsobem, když fakticky **znevýhodňuje transformaci předmětné Plochy, navíc značně selektivně a neodůvodněně.** Tento postup povede k celkové nerentabilitě jakéhokoli rozvoje daného území. To je v příkrém rozporu s cíli Metropolitního plánu jako takového a jeho deklaracemi v odůvodnění, dle kterých má Metropolitní plán upřednostňovat **rozvoj jako zintenzivnění využití již stávajících zastavěných území nebo zastavitelných ploch vymezených ÚPnSÚ hl. m. Prahy. Metropolitní plán stanovuje vyšší využití transformačních ploch směrem ke středu města.**

Z výše uvedených důvodů pak požadujeme, aby byla tato podmíněnost uvedená v KLZ 163/Papírenská/400 a v KLZ 163/Papírenská/900 s příslušnou přílohou č. 3 KLP a zákresem do Z01, spočívající v povinnosti uzavření plánovací smlouvy zcela zrušena.

V Praze dne 27.11.2025

Za ERGON a.s.

Příloha 1 Plná moc

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je nástrojem, který byl zvolen pořizovatelem jako adekvátní nástroj pro podrobnější koordinaci území a řešení negativních externalit spojených s rozvojem území, především pak vzniklých deficitů veřejné infrastruktury. Podmíněnost byla aplikována na základě jednotné a transparentní metodiky v souvislosti s nenárokovým zhodnocením plochy změnou regulace v místě oproti stavu v ÚP SÚ.

Tyto principy jsou podrobně popsány v kapitole 9 textové části odůvodnění.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je upravena v § 81 odst. 3 NSZ a na základě přechodného ustanovení v § 323 odst. 10 NSZ ji lze použít také v MPP. Podmínka uzavření plánovací smlouvy v MPP je v souladu s NSZ, jelikož MPP dle požadavků NSZ stanovuje základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, a současně byla tato podmínka projednána jako podstatná úprava návrhu územního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání včetně vyžádání příslušných stanovisek. Pořizovatel řádně prověřil alternativní nástroje podmíněnosti stanovené stavebním zákonem s výsledkem, že plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase, včetně možnosti dojednání finančních i nefinančních plnění ze strany investora (stavebníka). Je také nejvíce flexibilním nástrojem, protože MPP může nastavit toliko obecný rámec, zatímco podrobnou úpravu lze stanovit až v plánovací smlouvě, která bude výsledkem jednání mezi HMP a stavebníkem, se zohledněním specifík konkrétního investičního záměru a dotčené lokality.

Regulativ podmíněnosti má dočasnou a cílenou povahu, protože se uplatní jen při navýšení HPP nad referenční hranici (HPPref) a obsahuje výjimky, kdy se neuplatní, což minimalizuje zásah do práv vlastníků a posiluje právní jistotu. Zvolený postup i samotný regulativ jsou v souladu s provedeným testem proporcionality a jsou odůvodněny veřejným zájmem, zejména na koordinaci území řešeného plánovací smlouvou. Zároveň nikterak nezasahují do právní kontinuity a legitimního očekávání vlastníků z hlediska stávající ekonomické hodnoty jejich pozemků. Dále podrobněji viz příloha P.217 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030499

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 584

Podatel | **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03CDL

Identifikátor podání Portálu Pražana | sb8zchaw

Lokalita | 141

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 18

Název | BOK Nč.6 - Stabilizované území - Lokality 141/Na Groši –
parc.č. 370/46,370/180 a 370/184 k.ú. Hostivař NÁMITKA KE
GRAFICKÉ ČÁSTI M.P. Z02 - Nesprávné vymezení soukromých
zahrad dle čl. 93

Vyjádření

Věc: **METROPOLITNÍ PLÁN - NÁMITKY k projednávání územně
plánovací dokumentaci hl. m. Prahy**

Stabilizované území - Lokality 141/Na Groši – parc.č. 370/46,370/180
a 370/184 k.ú. Hostivař

NÁMITKA KE GRAFICKÉ ČÁSTI M.P. Z02 - Nesprávné vymezení soukromých zahrad dle čl. 93

Navrhovatel: **Bytový obchodní komplex Hostivař s.r.o.**, IČO
27140601, se sídlem

Praha 10 - Hostivař, Pražská 16, PSČ 10200, společnost zapsaná
u obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze oddíl C
vložka 99347

Zastoupen: **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**, IČO: 63985641, se
sídlem Praha 10, Na Zájezdu 1944/14, PSČ 10100, společnost
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 38254

**Navrhovatel tímto využívá svého práva a v souladu s ust. § 52
odst. 3 stavebního zákona podává v zákonem stanovené lhůtě
tyto námítky, jak uvedeno níže:**

A) Návrh

Navrhovatel požaduje, aby na z grafické části Návrhu Z 02 byly odstraněny šrafy vymezuující zahrady, a to na pozemcích parc. č. 370/46, 370/180 a 370/184, nacházejících se v katastrálním území Hostivař (dále jen „**Pozemky**“), jenž jsou v posledním návrhu Územního plánu Hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) pro opakované veřejné projednání (dále jen „**Návrh**“) součástí lokality č. 141 Na Groši (dále jen „**Lokalita**“). Tyto pozemky mají být naopak zařazeny do plochy transformace.

Odůvodnění

B) Zdůvodnění

Navrhovatel je výlučným vlastníkem pozemků parcelní číslo 361/1; 361/4; 370/185; 370/186; 370/215; 370/233; 370/277; 370/324; 370/325; 524/20, vše zapsané na LV č. 6269, k. ú. Hostivař, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále také jen „**Pozemky**“).

Návrhem je dotčeno vlastnické právo Navrhovatele k Pozemkům. Napadené vymezení zahrad také není souladné s požadavkem Navrhovatele, aby byly Pozemky a sousední Pozemky zahrnuty do transformační plochy č. 411/141/2138, uplatňovaným prostřednictvím jiné námítky k Návrhu. Navrhovatel tímto podává proti Návrhu ve smyslu ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona v zákonem stanovené lhůtě tyto námítky.

Mezi prvním a opakovaným veřejným projednáním došlo v Návrhu ke změnám, kdy byla modifikována textová část Návrhu, konkrétně čl. 93 Návrhu, který vymezuje zahrady.

V návaznosti na to tak vymezení dotčených pozemků jako soukromých zahrad v grafické části neodpovídá textové části Návrhu. V rámci Lokality došlo také k zásadním změnám spočívajícím ve změně stanovení konkrétních výpočtových koeficientů, které ve svém důsledku významně ovlivňují parametry zastavěnosti pozemků v rámci Lokality.

Výřez metropolitního plánu var.2025

Chybné vyznačení šrafů vymezuujících zahrady v grafické části Návrhu Z 02 na Pozemcích je nepřezkoumatelné, neboť je vnitřně rozporné s textovou částí Návrhu, která definuje zahrady a podmínky jejich vyznačení.

Čl. 93 odst. 2 textové části Návrhu se uvádí: „**Metropolitní plán vymezuje stavební bloky, jejichž charakter je v podstatné míře utvářen nepevnými, soukromými a zpravidla veřejně**

nepřístupnými zahradami. Navrhovatel je tak přesvědčen, že v grafické části Návrhu nemohou v takovém případě být vymezeny zahrady mimo soukromou vilovou zástavbu ohraničenou ploty.

Pozemky sice s danou oplocenou zástavbou sousedí, avšak tomuto charakteru absolutně neodpovídají. Urbanisticky jsou součástí stávajících bloků podél Měcholupského potoka a měly by tak být součástí plochy transformace.

Dle názoru Navrhovatele nemohou být šrafy označující zahrady vyznačeny na Pozemcích ani na základě čl. 93 odst. 3 Návrhu, který uvádí: „V lokalitách typu struktury (04) heterogenní struktura mohou být jako **stavební bloky se zahradami vymezeny i bloky s volnou zástavbou**, která je typicky obklopena převážně nezpevněnými plochami, které mohou být veřejně přístupné“. Aplikace tohoto ustavení je přiléhavá typicky například na západní části Lokality, ve které se nachází území zcela odlišné struktury, než na Pozemcích – jedná se o **volnou zástavbu sídlištního typu** (viz výřez z grafické části návrhu Z 02 níže, na které je tato zástavba).

(Výřez z grafické části návrhu Z 02, na kterém se v západní části nachází bloky s volnou zástavbou)

Chybné vymezení zahrad na Pozemcích je dále také nezákonné, protože diskriminačně a bez spravedlivého důvodu omezuje další potřebný rozvoj na Pozemcích, na kterých je aktuálně nezbytná transformace. Navrhovatel požaduje, aby byly podmínky a možnosti územní transformace v jednotlivých plochách stanoveny transparentním, přezkoumatelným a nediskriminačním způsobem, odpovídajícím zásadám rovného zacházení a legitimního očekávání.

Navrhovatel navrhuje, aby byla výše uvedená nepřezkoumatelnost a nezákonnost napravena tak, že z **grafické části Návrhu Z 02 budou odstraněny šrafy vymežující zahrady na Pozemcích**, čímž dojde k odstranění vnitřní rozpornosti mezi textovou a grafickou částí Návrhu.

V Praze dne 3. 12. 2025

Za Bytový obchodní komplex Hostivař s.r.o.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že při zhodnocení stavu území bylo vyhodnoceno, že dané pozemky lze i přes jejich vymezení v ÚP SÚ vymezit jako stabilizované s ohledem na jejich přímou návaznost na sousední dotvořenou urbanistickou strukturu. Plocha je nadále zastavitelnou plochou, je však třeba respektovat její zahradní charakter.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030916

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 584

Podatel | **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03HTE

Identifikátor podání Portálu Pražana | ufaaudrb

Lokalita | 163

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 19

Název | ERGON Nč.3 Transformační plocha 411/163/2474 v rámci

Lokality 163/Papírenská - NÁMITKA PROTI KLZ/900 resp. Výkresu Z04 Výkres VPS,VPO a asanací

Vyjádření**Věc: METROPOLITNÍ PLÁN - NÁMITKY k projednávané územně plánovací dokumentaci hl. m. Prahy****Transformační plocha 411/163/2474 v rámci Lokality 163/Papírenská****- NÁMITKA PROTI KLZ/900 resp. Výkresu Z04 Výkres VPS,VPO a asanací**Navrhovatel: **ERGON a.s.**, IČO: 60193701, se sídlem Praha 6, Papírenská 1, PSČ 16000, společnost zapsaná u Městského soudu v Praze oddíl B, vložka 2384;Zastoupen: **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**, IČO: 63985641, se sídlem Praha 10, Na Zájezdu 1944/14, PSČ 10100, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 38254**Navrhovatel tímto využívá svého práva a v souladu s ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona podává v zákonem stanovené lhůtě tyto námítky, jak uvedeno níže:****A) Návrh**

Navrhovatel v návaznosti na návrh Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) pro opakované veřejné projednání (dále také jen “Návrh”) požaduje, aby ochranná pásma veřejně prospěšných

staveb vymezená v grafické části Z 04 Návrhu (lokalita č. 163/Papírenská (dále také jen „**Lokalita**“), byla zúžena tak, že **budou vymezena výhradně v uličním prostoru ulice Papírenská a nebudou tak zasahovat do uliční a stavební čáry na Pozemcích Navrhovatele**. V podrobnostech viz grafická část Z 04 Návrhu níže, do které je červenou přerušovanou čarou vyznačena uliční a stavební čára areálu Navrhovatele.

(grafická část Návrhu Z 04 Výkres VPS, VPO a asanací s vyznačenou uliční a stavební čarou areálu Navrhovatele – vyznačeno červenou přerušovanou čarou)

Odůvodnění

B) Zdůvodnění

Navrhovatel je výlučným vlastníkem pozemků, parcelní č.: 1707/1; 1707/5; 1708; 1709; 1710/1; 1710/5; 1710/18, vše zapsané na LV č. 84, k. ú. Bubeneč, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále také jen „**Pozemky**“; viz grafický zákres z katastru nemovitostí níže).

(zvýrazněné Pozemky na katastrální mapě)

Jako vlastník Pozemků, které se nacházejí v zastavitelné transformační ploše s obytným využitím č. 411/163/2474 v Lokalitě (dále také jen „**Plocha**“), podáváme tímto NÁMITKU v rámci opakovaného veřejného projednání Návrhu. Konkrétně proti vymezení ochranných pásem pro veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury v grafické části Z 04 Návrhu.

Z technických podmínek v Lokalitě je zřejmé, že ochranné pásmo veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury č. 910-740/163/1005, nazvané „Energocentrum Ústřední čistírny odpadních vod“, **nemá důvod zasahovat do uliční a stavební čáry na Pozemcích**. Konstrukční a provozní parametry této stavby takový rozsah ochranného pásma nevyžadují.

Stejný závěr platí i pro ochranné pásmo veřejně prospěšné stavby č. 910-730/-/23, označené jako „Nátokový labyrint kmenových stok B a D na Ústřední čistírnu odpadních vod, kanalizace jednotná gravitační“, které je v Návrhu zakresleno hnědou čarou. **Rozsah tohoto ochranného pásma je zjevně nadbytečný a neodpovídá technickému řešení stavby, která je realizována podtunelováním a obetonávkou**. Pro tuto infrastrukturu je navíc již připravena smlouva k podpisu, jejíž obsah detailně upravuje režim ochrany

dotčené stavby, přičemž tento návrh samotný tak extenzivní ochranu nepožaduje.

Návrh zcela postrádá jakékoli relevantní odůvodnění, proč byla ochranná pásma vymezena tak, že zasahují do uliční a stavební čáry na Pozemcích. Tento zásadní nedostatek činí Návrh nepřezkoumatelným. Navrhovatel tak nemá možnost zjistit, na základě jakých důvodů a podkladů má docházet k zásahu do jeho vlastnického práva. Navrhovatel je přesvědčen, že žádný takový relevantní a legitimní důvod neexistuje. Jakákoli konkretizace přitom absentuje jak v textové části Návrhu, tak v krycím listu lokality.

Vymezení ochranných pásem veřejně prospěšných staveb je vůči Navrhovateli zároveň diskriminační a zcela disproportionální. Jedná se o nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva, který je v rozporu se zásadou minimalizace zásahů veřejné moci do práv jednotlivce. **Takový zásah je tudíž nezákonný.** Nadto bezdůvodně a negativně omezuje reálný budoucí rozvoj Pozemků, a to bez jakéhokoli racionálního vztahu k legitimnímu veřejnému zájmu.

Navrhovatel požaduje, aby výše uvedené vady byly napraveny tak, že budou ochranná pásma veřejně prospěšných staveb v Lokalitě v grafické části Z 04 Návrhu zúžena a vymezena výhradně v uličním prostoru ulice Papírenská, přičemž takový rozsah je dostatečný. Díky tomu nebudou ochranná pásma zasahovat do uliční a stavební čáry na Pozemcích Navrhovatele.

V Praze dne 27.11.2025

Za **ERGON a.s.**

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu

potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí následující:

Jak je možné vyčíst z odůvodnění kapitola 9., odůvodnění k čl. 150 – MPP konkrétní podobu staveb nepředjímá, takže jejich definování jako veřejně prospěšné stavby je účelné. To je případ právě prvku 730/163/1005 Energocentrum Ústřední čistírny odpadních vod, kde v takovém případě (jak je z odůvodnění čl. 150 čitelné), vymezuje MPP koridory, které odpovídají koridorům VPS ve výkresu Z04. V případě prvků 730/-/23 Nátokový labyrint kmenových stok B a D, je v takovém případě (jak je z odůvodnění čl. 150 čitelné), vymezen koridor VPS adekvátně odsazením od osy liniového prvku. Metropolitní plán v rámci flexibilněji vymezených koridorů vyžaduje koordinaci záměrů, což je adekvátní požadavek, nikoliv zásah do práv vlastníků - je nutné zajistit podmínky pro vznik veřejné infrastruktury celoměstského významu. Bude-li prokázáno, že části koridorů není nutné pro infrastrukturu využít, je možné je využívat i jiným způsobem.

Námítka

ID 3031014

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 584

Podatel | **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03HG7

Identifikátor podání Portálu Pražana | uxgg5er6

Lokalita | 163, 756

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 20

Název | ERGON- Nč.4 Transformační plocha 411/163/2474 v rámci

Lokality 163/Papírenská - NÁMITKA PROTI KLZ/400; KLZ/712/-/21

Protipovodňové opatření liniové Papírenská východ — návrh, Q2002, zajišťovaná individuálně

Vyjádření**Věc: METROPOLITNÍ PLÁN - NÁMITKY k projednávané územně plánovací dokumentaci hl. m. Prahy****Transformační plocha 411/163/2474 v rámci Lokality 163/Papírenská****- NÁMITKA PROTI KLZ/400; KLZ/712/-/21 Protipovodňové opatření liniové Papírenská východ — návrh, Q2002, zajišťovaná individuálně**Navrhovatel: **ERGON a.s.**, IČO: 60193701, se sídlem Praha 6, Papírenská 1, PSČ 16000, společnost zapsaná u Městského soudu v Praze oddíl B, vložka 2384;Zastoupen: **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**, IČO: 63985641, se sídlem Praha 10, Na Zájezdu 1944/14, PSČ 10100, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 38254**Navrhovatel tímto využívá svého práva a v souladu s ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona podává v zákonem stanovené lhůtě tyto námítky, jak uvedeno níže:****A) Návrh**

Navrhovatel v návaznosti na návrh Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) pro opakované veřejné projednání (dále také jen „**Návrh**“) požaduje, aby v rámci lokality č. 163/Papírenská (dále také jen „**Lokalita**“), došlo k odlišnému vymezení protipovodňové ochrany, aby protipovodňová opatření liniové ochrany stanovená v transformační ploše 411/163/2474 (dále jen „**Plocha**“) byla rozdělena na tři tak, že každá část pozemků v rámci Plochy bude moci být stavebně realizována samostatně a nezávisle ostatních částech v návaznosti na to, jak budou realizována jednotlivá protipovodňová opatření.

Výše požadovanou změnu Navrhovatel navrhuje realizovat tak, že:

a) v grafické části Z 03 Návrhu, bude vyznačeno rozdělení protipovodňového opatření liniové ochrany na Ploše (viz např. jako je to naznačeno oranžovými přerušovanými čarami ve výřezu níže)

(výřez z grafické části Z 03 s vyznačeným rozdělením protipovodňového opatření liniové ochrany)

b) KLZ lokality bude v části změněn tak, že opatření „712/-/21 Protipovodňové opatření liniové Papírenská východ — návrh, Q2002, zajišťovaná individuálně“ bude rozdělena a nahrazeno: „712/-/21 Protipovodňové opatření liniové ERGON-Aritma — návrh, Q2002, zajišťovaná individuálně“ a „712/-/22 Protipovodňové opatření liniové Papírenská východ — návrh, Q2002, zajišťovaná individuálně“.

Odůvodnění

B) Zdůvodnění

Navrhovatel je výlučným vlastníkem pozemků, parcelní č.: 1707/1; 1707/5; 1708; 1709; 1710/1; 1710/5; 1710/18, vše zapsané na LV č. 84, k. ú. Bubeneč, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále také jen „**Pozemky**“; viz grafický zákres z katastru nemovitostí níže).

(zvýrazněné Pozemky na katastrální mapě)

Mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním Návrhu došlo k zásadním změnám. Nově byla do grafické části Z 03 Návrhu doplněna linie protipovodňové ochrany v rámci Plochy (viz ke srovnání výřez části Z 03 předchozího Návrhu a Návrhu s vyznačenou linií protipovodňové ochrany níže). V návaznosti na toto doplnění došlo také nově ke stanovení povinnosti provést

protipovodňové liniové opatření „712/-/21 Protipovodňové opatření liniové Papírenská východ — návrh, Q2002, zajišťovaná individuálně“ do části 700/Technická infrastruktura KLZ Lokality. Navrhovatel je tudíž oprávněn vůči těmto změnám podat námítky.

(výřez předchozího Návrhu (nahore) a aktuálního Návrhu (dole))

Jako vlastník Pozemků, které se nacházejí v rámci Plochy podáváme NÁMITKU v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu Metropolitního plánu. Konkrétně proti vymezení linie protipovodňové ochrany v rámci Plochy vymezené v grafické části Z 03 Návrhu a dále specifikované v části 700/Technická infrastruktura KLZ lokality (viz výřez z KLZ níže).

(výřez z KLZ)

KLZ stanovuje Navrhovateli povinnost při umisťování budov na Pozemky realizovat protipovodňové opatření „712/-/21 Protipovodňové opatření liniové Papírenská východ — návrh, Q2002, zajišťovaná individuálně“. V souladu s čl. 134 odst. 2, písm. a) textové části Návrhu musí být takové opatření realizováno v rámci **„ucelené části trvalých protipovodňových opatření v rozsahu schváleném vodoprávním úřadem“**. **Toto opatření zahrnuje i ostatní pozemky sousedních vlastníků v rámci Plochy. Navrhovateli tak není umožněno na Pozemky umisťovat budovy, aniž by byla současně vybudována liniová protipovodňová opatření na pozemcích ostatních vlastníků.**

Navrhovatel nenapadá samotnou povinnost vybudovat na svých Pozemcích liniová protipovodňová opatření jako podmínku realizace stavební činnosti. Nesouhlasí však s tím, že možnost výstavby na Pozemcích je v Návrhu **podmíněna předchozím vybudováním protipovodňových opatření i na pozemcích jiných vlastníků, jejichž realizaci Navrhovatel nemůže nijak ovlivnit ani zajistit. V praxi je tak splnění povinnosti vybudovat protipovodňová opatření v rámci celé Plochy fakticky nerealizovatelné. Takové znění Návrhu je neproporcionální, když by řešení protipovodňové ochrany mohlo být realizováno v jednotlivých segmentech dle pozemků jednotlivých vlastníků (vždy tak, aby byla zajištěna dostatečná povodňová ochrana staveb).**

Návrh zcela postrádá jakékoli relevantní odůvodnění, proč Návrh výslovně vyžaduje, aby opatření protipovodňové ochrany bylo

realizováno v ucelené části tak široce, že vytváří jeden funkční celek zasahující vlastníky více pozemků, kteří pak nemohou uskutečnit žádnou stavební činnost, aniž by koordinovali realizaci opatření na cizích pozemcích. **Tento zásadní nedostatek činí Návrh nepřezkoumatelným.** Navrhovatel nemůže zjistit, na základě jakých úvah, podkladů či důvodů má docházet k tak výraznému zásahu do jeho vlastnického práva. **Je přesvědčen, že žádný legitimní důvod takového rozsahu zásahu neexistuje.** Jakákoli konkretizace zcela absentuje jak v textové části Návrhu, tak v krycím listu lokality.

Vymezení takto široké linie protipovodňové ochrany, zahrnující pozemky více vlastníků, je vůči Navrhovateli **současně diskriminační a hrubě neproporcionální.** Jedná se o nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva, který je v rozporu se zásadou minimalizace zásahů veřejné moci do práv jednotlivce. **Zcela postačující by bylo, aby Navrhovatel mohl na Pozemcích stavět za předpokladu, že vybuduje odpovídající protipovodňová opatření na svých vlastních Pozemcích v potřebném rozsahu pro jednotlivé etapy výstavby. Takto stanovený zásah je proto nezákonný.** Nadto bezdůvodně a negativně omezuje reálný budoucí rozvoj Pozemků, aniž by měl (v tomto rozsahu) jakýkoli racionální vztah k ochraně legitimního veřejného zájmu.

V Praze dne 27.11.2025

Za **ERGON a.s.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Vybudování „ucelené části trvalých protipovodňových opatření v rozsahu schváleném vodoprávním úřadem“ znamená, že budoucí transformace / zástavba vymezeného území musí probíhat, buď jako celek, nebo po samostatných, ucelených částech, např. podle vlastnictví pozemků, a tyto části musí mít dokončenou ucelenou trvalou část protipovodňového opatření tak, aby mohla v případě povodně samostatně fungovat. Grafické vymezení linie PPO nezakládá povinnost realizace vymezené linie trvalých PPO najednou. Požadavek zajistit adekvátní opatření je významným veřejným zájmem a s ohledem na výstavbu v blízkosti řeky je i adekvátní a očekávatelný.

Námítka

ID 3031084

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 584

Podatel | **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03CH1

Identifikátor podání Portálu Pražana | vaiqiwwx

Lokalita | 141

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 21

Název | BOK -Nč. 5 Transformační území PLOCHA 411/141/2138

v rámci Lokality 141/Na Groši - NÁMITKA KE GRAFICKÉ ČÁSTI S03

plocha výškové regulace s RNP

Vyjádření**Věc: METROPOLITNÍ PLÁN - NÁMITKY k projednávané územně
plánovací dokumentaci hl. m. Prahy****Transformační území PLOCHA 411/141/2138 v rámci Lokality
141/Na Groši****- NÁMITKA KE GRAFICKÉ ČÁSTI S03 plocha výškové regulace
s RNP**Navrhovatel: **Bytový obchodní komplex Hostivař s.r.o.**, IČO
27140601, se sídlemPraha 10 - Hostivař, Pražská 16, PSČ 10200, společnost zapsaná
u obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze oddíl C
vložka 99347Zastoupen: **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**, IČO: 63985641, se
sídlm Praha 10, Na Zájezdu 1944/14, PSČ 10100, společnost
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 38254**Navrhovatel tímto využívá svého práva a v souladu s ust. § 52
odst. 3 stavebního zákona podává v zákonem stanovené lhůtě
tyto námítky, jak uvedeno níže:****A) Návrh:**

Navrhovatel v návaznosti na návrh Územního plánu Hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) pro opakované veřejné projednání (dále také jen „**Návrh**“) požaduje, aby byla výšková úroveň RPN transformační plochy č. 411/141/2138 (dále jen „**Plocha**“), nacházející se v lokalitě č. 141/Na Groši (dále také jen „**Lokalita**“), v grafické části Návrhu S 03 upravena následovně (viz také zakreslení změny níže):

(i) výšková regulace s RNP pro nově navrženou zástavbu bude stanovena na výškovou úroveň 8 v západní části přilehlé ulici Pražská a na výškovou úroveň 12 ve východní části území přilehlé ke křížení ulic Vladycká a Švehlova; a

(ii) výšková regulace s RNP nad výškově ustálenou zástavbou bude stanovena na výškovou úroveň 8.

(Navrhovaná změna výškové regulace Plochy)

Odůvodnění

B) Zdůvodnění

Navrhovatel je výlučným vlastníkem pozemků parcelní číslo 361/1; 361/4; 370/185; 370/186; 370/215; 370/233; 370/277; 370/324; 370/325; 524/20, vše zapsané na LV č. 6269, k. ú. Hostivař, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále také jen „**Pozemky**“).

Návrhem je dotčeno vlastnické právo Navrhovatele k Pozemkům. Navrhovatel tímto podává proti Návrhu ve smyslu ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona v zákonem stanovené lhůtě tyto námítky.

Jako vlastník pozemků, které se nacházejí v rámci Zastavitelné transformační plochy s obytným využitím **v rámci Lokality 141/Na Groši–Transformační území PLOCHA 411/141/2138, případně jejichž zařazení do Plochy Navrhovatel požadoval na základě jiné námítky k Návrhu a má tudíž právní zájem na určení koeficientů ovlivňujících možnou výstavbu na Ploše**, podáváme NÁMITKU v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu Metropolitního plánu.

Tuto námítku namítáme opakovaně, uplatnili jsme jí již v rámci veřejného projednání M.P. 30.6.2022, pod názvem „NÁMITKA K VÝKRESOVÉ ČÁSTI S03 plocha výškové regulace s RNP“, kdy jí bylo vyhověno jen částečně změnou RPN 6, namísto požadovaných 8. V rámci Transformační plochy 411/141/2138 došlo mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním také k zásadním změnám spočívajícím ve změně stanovení výškových regulací RPN,

kteří ve svém důsledku významně ovlivňují parametry zastavěnosti pozemku v rámci transformační plochy, jedná se tedy o relevantní námítku i pro opakované veřejné projednání.

Výřez metropolitního plánu var. 2022 Výřez metropolitního plánu var.2025

Výšková regulace Plochy stanovená v Návrhu neodpovídá stávající zástavbě, ani stavebním povolením

vydaným/vydávaným k nově probíhající výstavbě, neboť stanovuje extrémně nízké výškové úrovně, čímž dochází k hrubě neproporcionálnímu a diskriminačnímu stanovení faktorů omezujících rozvoj Plochy, aniž by pro takové omezení byly uvedeny jakékoli legitimní důvody. Zdůrazňujeme, že Návrh rovněž zcela opomíjí již existující výstavbu v dané Ploše, která, jak bude ukázáno dále, Návrhem stanovené limity přesahuje. **Návrh tak neodpovídá poměrům a stavu v území, je v tomto rozsahu neproporcionální a tudíž nezákonný.**

V rámci Lokality bude budována například následující zástavba, jenž výrazně převyšuje Návrhem stanovené RPN:

1. výstavba bytového domu U Forstů (7RPN), která odpovídá stávající zástavbě (1-7 NP) v území, a to v západní části Lokality přilehlé k ulici Pražská a ul. U Forstu - stavební povolení č.j. ÚMČ P15 144993/2025, územní rozhodnutí č.j. ÚMČ P1522059/2019/OST/JSo-PDo; souhlasné vyjádření Odboru územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy č.j.1620747/2017;

2. polyfunkční dům Vladycká (12 RPN), ve východní části území přilehlé k ulici křížení ulic Vladycká a Švehlova, přičemž v rámci této výstavby bylo vydáno souhlasné vyjádření Odboru územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy č.j. MHMP 294486/2023; stanovisko IPr- stanovení 3d zákresů č.j. 12291/20, územní řízení bylo zahájeno pod sp. Zn. 021484/2023/OST/JSo.

Výše uvedená disproporce je zřejmá i ve srovnání s nejbližšími rozvojovými plochami 411/141/2458 a 411/141/2285 s plochou výškové regulace 12 a nedalekou plochou 411/564/2250 plochou výškové regulace 8,12 a 21. Tyto plochy se přitom nacházejí v totožných územních podmínkách mezi ulicí Švehlova a železničním koridorem č. 774/Trat' Benešov (viz označené sousedních ploch v grafice níže).

V rozsahu stanovení výškové regulace Plochy je Návrh rovněž nepřezkoumatelný. Absencí jakéhokoli odůvodnění tak přísného omezení výškové hladiny zástavby a zároveň vnitřním rozporem spočívajícím v tom, že Plocha je označena jako transformační, avšak stanovená výšková regulace její transformaci fakticky znemožňuje, **Návrh odporuje základním požadavkům na logickou konzistenci a přezkoumatelnost opatření obecné povahy.**

Požadujeme, aby plochy stávající i návrhové výškové regulace dle S03 v rámci Transformační plochy 411/141/2074 byly označeny v souladu se stávajícími objekty (resp. v souladu s objekty již v ploše povolenými, jejichž realizace bude v nejbližší době probíhat) se stanovením maximální podlažnosti 8 resp. 12, jak uvedeno v zákresu níže. Navrhovaná regulace odpovídá převládající výškové úrovni stávající výstavby 6-8 RNP a staveb, které jsou v daném území navrženy na základě souhlasných stanovisek Odboru územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy, a které se v daném území na základě platných územních rozhodnutí a stavebních povolení budou v nejbližším období realizovat.

(Navrhovatelem navrhovaná podlažnost v rámci dotčené transformační plochy)

(Zákres podlažnosti stávající a v projednání, přípravě či realizaci. Objekty v přípravě či realizaci jsou vyznačeny červeně)

Objekty v transformační ploše v přípravě či v realizaci

Polyfunkční dům Vladycká -12RPN

ÚR-řízení Č.J. ÚMČ P15 62707/2023/OST/JSo

Odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy:
souhlasné stanovisko č.j. MHMP 294486/2023

IPR – stanovení zákresů 3D 12291/20

Bytový dům u Forstu – 7RPN

ÚR-rozhodnutí Č.J. 62109/2017/OST/JSo-PDo

Odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy:
souhlasné stanovisko č.j.MHMP 1636106/2017

stavební povolení: č.j. ÚMČ P15 39999/2021/OST/SPu, ÚMČ P15
144993/2025 (ISSŘ ID záměru: Z/2025/100730)

Podrobněji jednotlivé Stávající objekty

Stávající výstavba č. **parc. 370/7** (Ulice Pražská), která je výkresu S03 vymezena rozmezím podlažnosti 6 (tj.4–6RNP), je ve skutečnosti realizována s rozmezím podlažnosti 8 (7–8RNP).

Stávající výstavba č. **parc. 370/73** (ulice Vladycká), která je výkresu S03 vymezena rozmezím podlažnosti 6 (tj.4-6RNP), je ve skutečnosti realizována s rozmezím podlažnosti 8 (7-8RNP).

Stávající výstavba č. **parc. 516/29, 516/30** (ul. Rychtáře Petříka), která je výkresu S03 vymezena rozmezím podlažnosti 6 (tj.4–6RNP), je ve skutečnosti realizována s rozmezím podlažnosti 8 (7–8RNP).

V Praze dne 3. 12. 2025

Za **Bytový obchodní komplex Hostivař s.r.o.**, Pražská 810/16,
10200, Praha 10, IČ: 452 74 860

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Transformační plocha byla koncepčně prověřena.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP

k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient F, tj. F+.

Výšková regulace je nastavena tak, aby umožňovala navržené HPP dle výše uvedeného. Výšková regulace je také nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům.

Na případně nedokončené záměry se vztahuje článek 167, pokud těmto záměrům běží povolovací řízení.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Poživatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3031091

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 584

Podatel | **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03H96

Identifikátor podání Portálu Pražana | vbxe6ejn

Lokalita | 373, 141

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 22

Název | BOK-H Nč.2 Stabilizovaná plocha k.ú. Hostivař v rámci

západní části Lokality 373 / Nová Hostivař - NÁMITKA KE

GRAFICKÉ A TEXTOVÉ ČÁSTI - Návrh stabilizace plochy v rozsahu stávajících parc. č. 360/3 a 360/4, k.ú. Hostivař

Vyjádření**Věc: METROPOLITNÍ PLÁN - NÁMITKY k projednávání územně plánovací dokumentaci hl. m. Prahy**

Stabilizovaná plocha k.ú. Hostivař v rámci západní části Lokality 373 / Nová Hostivař

- NÁMITKA KE GRAFICKÉ A TEXTOVÉ ČÁSTI - Návrh stabilizace plochy v rozsahu stávajících parc. č. 360/3 a 360/4, k.ú. HostivařNavrhovatel: **BOKH, s.r.o.**, IČO: 02131099, se sídlem Pražská 810/16, Hostivař, 102 00 Praha 10, společnost zapsaná u obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 215970Zastoupen: **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**, IČO: 63985641, se sídlem Praha 10, Na Zájezdu 1944/14, PSČ 10100, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 38254**A) Návrh**

Navrhovatel požaduje, aby byla v lokalitě č. 373 Nová Hostivař (dále jen „**Lokalita**“) návrhu Územního plánu Hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) pro opakované veřejné projednání (dále jen „**Návrh**“) doplněna nová transformační obytná plocha č. 123/141/xxxx, která by byla vymezena uliční čarou ulice Švehlova, navazující na uliční čáru sousední lokality (Na Groši) a z odvrácené strany uličního prostoru

pak nivou Měcholupského potoka (dále jen „**Nová plocha**“; viz níže uvedené znázornění na grafické části Návrhu Z 02).

Za tímto účelem požaduje Navrhovatel odpovídající změnu ve:

a. výčtu Ploch v krycím listu Lokality s následujícími údaji:

Transformační obytná plocha 411/373/xxxx o rozloze xxx m²

Typ struktury: heterogenní struktura

Způsob využití: obytná

Z_{max}: 55 %

Z_z: 65 %

V_z: 4,0

b. grafické části Z 01 Návrhu vyznačením Nové plochy šrafy, jakožto transformační obytné plochy;

c. grafické části Z 02 Návrhu vyznačením Nové plochy šrafy, jakožto zastavitelné obytné transformační plochy;

d. grafické části O 01 Návrhu vyznačením Nové plochy šrafy, jakožto zastavitelné obytné transformační plochy;

e. grafické části O 03 Návrhu vyznačením Nové plochy šrafy, jakožto transformační plochy s obytným využitím

Grafické znázornění nově navrhované transformační plochy je uvedeno na výkresovém znázornění níže:

(znázornění nové Plochy na grafické části Návrhu Z 02)

Odůvodnění

B) Zdůvodnění

Navrhovatel je výlučným vlastníkem pozemků **parc. č. 360/3 a 360/4 (dále jen „Pozemky“)**, vše zapsané na LV č. 9409, k. ú. Hostivař, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Návrhem je přímo dotčeno vlastnické právo Navrhovatele k Pozemkům. Navrhovatel tímto podává proti Návrhu ve smyslu ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona v zákonem stanovené lhůtě tyto námítky.

Jako vlastník Pozemků, které se nacházejí v rámci Zastavitelné Stabilizované plochy **v Lokalitě 373 / Nová Hostivař**, podáváme NÁMITKU v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu Metropolitního plánu.

Namítáme proti stabilizaci plochy v rozsahu stávajícího areálu Švehlova parc.č. 360/3; 360/4; 516/35 k. ú. Hostivař, kdy takové zařazení neodpovídá charakteru a faktickému stavu dané plochy. S ohledem na navazující plochu 411/141/2138 v sousední lokalitě na Groši navrhujeme doplnit výčet Zastavitelných transformačních a rozvojových ploch doplňující stávající struktury do KLZ/400 o novou transformační plochu 123/141/xxxx, která by byla vymezena uliční čarou ulice Švehlovy, navazující na uliční čáru sousední Lokality 141/Na Groši a z odvrácené strany uličního prostoru pak nivou Měcholupského potoka (viz grafické znázornění). Navržená plocha by plnila funkci ochrannou a bariérovou vůči zástavbě za Měcholupským potokem.

B.1 Vymezení Nové plochy jako stabilizované je nepřezkoumatelné

Vymezení Nové plochy jako stabilizované, nikoliv jako transformační, je nepřezkoumatelné, vzhledem k vnitřní rozpornosti jednotlivých částí Návrhu.

V krycím listu odůvodnění vymezení sousední lokality 141/Na Groši/KLO, která je z hlediska provázanosti jedné plochy s identickými vlastnostmi v rámci sousedních lokalit obecně platná pro celé širší území čtvrtě spjaté ulicí Švehlovou, je v „ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY“ zdůrazněno, že : „ ... **plochy podél jihovýchodního ... okraje lokality vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro transformaci**“ ... „ **Významným veřejným prostranstvím je Švehlova ulice**“. Toto v plné míře platí i pro navázanou část území areálu původního zahradnictví Švehlova. Ulice Švehlova, jako zcela zásadní veřejné prostranství, které je významné pro celou čtvrť Hostivař jako obchodní a společenská osa čtvrti s navázanými stanicemi veřejné dopravy, je přirozeným těžištěm pro dotvoření a rozvoj přilehlých ploch s funkčním obchodním a společenským intravilánem. Jednalo by se tak o prodloužení výstavby na hraně založené uliční čáry v rámci jižní hranice transformační plochy.

Vnitřní rozpornost se projevuje i v samotné textové části Návrhu. Návrh v čl. 68 dělí území Prahy podle míry stability na: stabilizované

lokality, transformační a rozvojové plochy, přičemž sousedící transformační a rozvojové plochy se považují za jednu plochu. Návrh zde zároveň odkazuje prostřednictvím poznámky pod čarou č. 44 na § 4 zrušeného Nařízení Rady Hlavního města Prahy č. 10/2016, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy; dále jen „PSP“).

Zařazení Nové plochy mezi stabilizované plochy je zcela zjevně chybné, neboť **Nová plocha v žádném případě nesplňuje potřebné parametry pro stabilizované plochy**. Dle § 4, písm. a) PSP mají stabilizované plochy **plně vyvinutý stávající charakter**, což je v příkrém rozporu s aktuálním stavem Nové plochy, která vyžaduje transformaci.

Při bližším pohledu na Novou plochu je zcela evidentní, že se jedná o oplocené území, které původně sloužilo jako zahradnictví, ale které je dle záměrů vlastníka zamýšleno pro další rozvoj a transformaci. Nová plocha se zároveň nachází na velmi dobře dostupném místě v blízkosti významné silniční komunikace vedoucí na ulici Švehlova, v blízkosti tramvajových a autobusových zastávek MHD „Hostivařská“.

(printscreen zachycující Novou plochu a její aktuální stav k okamžiku podání námitek)

Mnohem více přiléhavé tak je v případě Nové plochy její zařazení pod transformační plochu. Na základě § 4, písm. b) PSP je transformační území/plocha území „*určené k novému využití **znehodnoceného území pro zástavbu nebo pro jiné využití území***“. Dle čl. 71 odst. 1 Návrhu je zastavitelná transformační plocha „část zastavitelného území s **narušeným či neustáleným charakterem**“.

Označení Nové plochy jako transformační plochy odpovídá také skutečnosti, že **Metropolitní plán na této ploše umožňuje výstavbu, aniž by se na ní aktuálně výstavba nacházela. Nová plocha tedy není stabilizována** z hlediska souladu jejího aktuálního funkčního využití a toho, jak je plocha dle Návrhu zařazována. Jde o lokalitu urbanisticky zanedbanou, která je dle záměru vlastníka zamýšlena k dalšímu rozvoji, transformaci.

To odpovídá také obecné koncepci Návrhu specifikované v čl. 10 odst. 10, písm. b) Návrhu, podle kterého se **přednostně** předpokládá doplňování transformačních ploch, případně přístupu dle čl. 15 odst. 3 Návrhu, dle kterého je preferována recyklace zanedbaných území **vymezením transformace stávajících zastavitelných ploch**.

Navíc je Navrhovateli známo, že vlastník sousedního pozemku parc. č. 36/1 navrhuje také, aby jeho pozemek byl součástí transformační plochy. Vyhověním této námitce a námitce vlastníka sousedního pozemku by tedy vznikl souvislý pás Nové plochy.

Obdobné námítky mají vlastníci pozemků v sousední lokalitě č. 141/Na Groši, kteří navrhují, aby byla transformační plocha v sousední lokalitě Na Groši č. 411/141/2138 prodloužena podél ulice Švehlova až k hranici této lokality s Lokalitou (viz shora znázornění nové Plochy na grafické části Návrhu Z 02, ve kterém je také vyznačena navrhovaná sousední transformační plocha přerušovanými čárami). **Takové prodloužení by přirozeně navazovalo na Novou plochu a vytvořilo by ochrannou bariéru vůči zástavbě za Měcholupským potokem, podél významné ulice Švehlova.**

Švehlova ulice je skutečně zásadní veřejné prostranství, významné pro celou Hostivař jako obchodní a společenská osa čtvrti s navázanými stanicemi veřejné dopravy. Proto je přirozeným těžištěm pro dotvoření a rozvoj přilehlých ploch s funkčním obchodním a společenským intravilánem a prodloužení výstavby na hraně založené uliční čáry v rámci jižní hranice Plochy. Je tudíž logické, že je Nová plocha ideálním územím pro další transformaci.

B.2 Vymezení Nové plochy jako plochy stabilizované je nezákonné

Navrhovatel dále namítá, že vlastnosti Nové plochy (tedy území s nevyužitým potenciálem, zanedbané a porostlé náletovou vegetací, nacházející se v zastavitelné části území a v bezprostřední blízkosti silniční komunikace) vykazují rovněž i jiné transformační plochy vymezené v rámci blízkých lokalit (např. plochy č. 411/141/285 a č. 411/141/2458 lokalitě č. 141 Na Groši). **Neexistuje proto žádný legitimní a racionální důvod, aby právě Nová plocha byla v Návrhu vymezena jako plocha stabilizovaná, zatímco jiné plochy vykazující obdobný charakter jsou označeny jako plochy transformační. V tomto ohledu je Návrh vůči Navrhovateli diskriminační.**

Takové vymezení bezdůvodně zasahuje do vlastnického práva Navrhovatele k Pozemkům, neboť mu znemožňuje využít Novou plochu způsobem, který odpovídá obdobným plochám v okolí. U stabilizovaných ploch se výstavba odvozuje dle čl. 74 Návrhu od okolní zástavby vymezením uličních a stavebních čar. S ohledem na charakter Nové plochy, kde vymezení těchto parametrů nyní zcela chybí, tak její zařazení do stabilizovaných ploch znamená faktickou blokaci jejího dalšího rozvoje, který by s ohledem na současný

faktický stav Nové plochy, nepochybně vedl ke zlepšení celkového stavu Lokality.

Označení Nové plochy jako plochy stabilizované (nikoliv jako součástí Plochy) představuje zjevně neproporcionální a diskriminační zásah do práv Navrhovatele, a je proto nezákonné. Navrhovatel požaduje, aby byly podmínky a možnosti územní transformace v jednotlivých plochách stanoveny transparentním, přezkoumatelným a nediskriminačním způsobem, odpovídajícím zásadám rovného zacházení a legitimního očekávání.

Nezákonnost vymezení Nové plochy se projevuje rovněž s ohledem na nepředvídatelnost a nesouladnost postupů veřejné správy ohledně koncepce rozvoje Nové plochy a sousedních území, která porušují legitimní očekávání Navrhovatele.

Zastupitelstvo Městské části Praha 15 nechalo zpracovat a schválilo dokument „Koncepční studie Nové centrum Hostivař a okolí“ (viz Screenshoty níže). Tuto studii zpracoval na základě zadání IPR z 1. 9.2019 arch. Hlaváček, přičemž byla odsouhlasená zastupitelstvem MČ Praha 15 usnesením č. Z-152 z 28. 4.2021. Nová plocha byla součástí dostavby v zóně G.

Navrhovatel tedy legitimně očekává, že v daná plocha je určena k dalšímu rozvoji a transformaci. Nezařazení Nové plochy do ploch transformačních tak vytváří zásah do oprávněných zájmů Navrhovatele, když by další rozvoj v dané ploše byl omezen pravidly pro stabilizovaná území, což neodpovídá výše uvedenému záměru, který byl schválen zastupitelstvem městské části.

(Plocha G v rozsahu zpracované studie arch. Hlaváčkem)

(Usnesení Zastupitelstva)

V Praze dne 27.11.2025

Za **BOKH, s.r.o.**, Pražská 810/16, Hostivař, 10200 Praha 10,

IČ: 02131099;

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že území je vymezeno jako stavební blok, výstavba je tedy možná při dodržení urbanistických vztahů daných okolní zástavbou. Nadto pořizovatel uvádí, že daná plocha je v ÚP SÚ vedena jako IZ, tedy nestavební plocha izolační zeleně.

Námítka

ID 3036352

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 584

Podatel | **LILA-architektonický ateliér, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03BX0

Lokalita | 373

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 23

Vyjádření

Věc: METROPOLITNÍ PLÁN - NÁMITKY k projednávání územně plánovací dokumentaci hl. m. Prahy

Stabilizovaná plocha k.ú. Hostivař v rámci západní části Lokality 373 / Nová Hostivař

- NÁMITKA KE GRAFICKÉ A TEXTOVÉ ČÁSTI - Návrh stabilizace plochy v rozsahu stávajících parc. č.361/1, k.ú. Hostivař

Navrhovatel: Bytový obchodní komplex Hostivař s.r.o., IČO 27140601, se sídlem

Praha 10 - Hostivař, Pražská 16, PSČ 10200, společnost zapsaná u obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze oddíl C vložka 99347

Zastoupen: LILA-architektonický ateliér, s.r.o., IČO: 63985641, se sídlem Praha 10, Na Zájezdu 1944/14, PSČ 10100, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 38254

A) Návrh

Navrhovatel požaduje, aby byla v lokalitě č. 373 Nová Hostivař (dále jen „Lokalita“) návrhu Územního plánu Hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) pro opakované veřejné projednání (dále jen „Návrh“) doplněna nová transformační obytná plocha č. 123/141/xxxx, která by byla vymezena uliční čarou ulice Švehlova, navazující na uliční čáru sousední lokality (Na Groši) a z odvrácené strany uličního prostoru pak nivou Měcholupského potoka (dále jen „Nová plocha“; viz níže uvedené znázornění na grafické části Návrhu Z 02).

Za tímto účelem požaduje Navrhovatel odpovídající změnu ve:

a. výčtu Ploch v krycím listu Lokality s následujícími údaji:

Transformační obytná plocha 411/373/xxxx o rozloze xxx m²

Typ struktury: heterogenní struktura

Způsob využití: obytná

Z_{max}: 55 %

Z_z: 65 %

V_z: 4,0

b. grafické části Z 01 Návrhu vyznačením Nové plochy šrafy, jakožto transformační obytné plochy;

c. grafické části Z 02 Návrhu vyznačením Nové plochy šrafy, jakožto zastavitelné obytné transformační plochy;

d. grafické části O 01 Návrhu vyznačením Nové plochy šrafy, jakožto zastavitelné obytné transformační plochy;

e. grafické části O 03 Návrhu vyznačením Nové plochy šrafy, jakožto transformační plochy s obytným využitím

Grafické znázornění nově navrhované transformační plochy je uvedeno na výkresovém znázornění níže:

(znázornění nové Plochy na grafické části Návrhu Z 02)

Odůvodnění

B) Zdůvodnění

Navrhovatel je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 361/1 (dále jen „Pozemky“), vše zapsané na LV č. 6269, k. ú. Hostivař, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Návrhem je přímo dotčeno vlastnické právo Navrhovatele k Pozemkům. Navrhovatel tímto podává proti Návrhu ve smyslu ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona v zákonem stanovené lhůtě tyto námítky.

Jako vlastník Pozemků, které se nacházejí v rámci Zastavitelné Stabilizované plochy v Lokalitě 373 / Nová Hostivař, podáváme

NÁMITKU v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu Metropolitního plánu.

Namítáme proti stabilizaci plochy v rozsahu stávajícího areálu Švehlova parc.č. 361/1 k. ú. Hostivař, kdy takové zařazení neodpovídá charakteru a faktickému stavu dané plochy. S ohledem na navazující plochu 411/141/2138 v sousední lokalitě na Groši navrhujeme doplnit výčet Zastavitelných transformačních a rozvojových ploch doplňující stávající struktury do KLZ/400 o novou transformační plochu 123/141/xxxx, která by byla vymezena uliční čarou ulice Švehlovy, navazující na uliční čáru sousední Lokality 141/Na Groši a z odvrácené strany uličního prostoru pak nivou Měcholupského potoka (viz grafické znázornění). Navržená plocha by plnila funkci ochrannou a bariérovou vůči zástavbě za Měcholupským potokem.

B.1 Vymezení Nové plochy jako stabilizované je nepřezkoumatelné

Vymezení Nové plochy jako stabilizované, nikoliv jako transformační, je nepřezkoumatelné, vzhledem k vnitřní rozpornosti jednotlivých částí Návrhu.

V krycím listu odůvodnění vymezení sousední lokality 141/Na Groši/KLO, která je z hlediska provázanosti jedné plochy s identickými vlastnostmi v rámci sousedních lokalit obecně platná pro celé širší území čtvrtě spjaté ulicí Švehlovou, je v „ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY“ zdůrazněno, že : „ ... plochy podél jihovýchodního ... okraje lokality vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro transformaci“ ... „ Významným veřejným prostranstvím je Švehlova ulice“. Toto v plné míře platí i pro navázanou část území areálu původního zahradnictví Švehlova. Ulice Švehlova, jako zcela zásadní veřejné prostranství, které je významné pro celou čtvrť Hostivař jako obchodní a společenská osa čtvrti s navázanými stanicemi veřejné dopravy, je přirozeným těžištěm pro dotvoření a rozvoj přilehlých ploch s funkčním obchodním a společenským intravilánem. Jednalo by se tak o prodloužení výstavby na hraně založené uliční čáry v rámci jižní hranice transformační plochy.

Vnitřní rozpornost se projevuje i v samotné textové části Návrhu. Návrh v čl. 68 dělí území Prahy podle míry stability na: stabilizované lokality, transformační a rozvojové plochy, přičemž sousedící transformační a rozvojové plochy se považují za jednu plochu. Návrh zde zároveň odkazuje prostřednictvím poznámky pod čarou č. 44 na § 4 zrušeného Nařízení Rady Hlavního města Prahy č. 10/2016, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy; dále jen „PSP“).

Zařazení Nové plochy mezi stabilizované plochy je zcela zjevně chybné, neboť Nová plocha v žádném případě nesplňuje potřebné parametry pro stabilizované plochy. Dle § 4, písm. a) PSP mají stabilizované plochy plně vyvinutý stávající charakter, což je v příkrém rozporu s aktuálním stavem Nové plochy, která vyžaduje transformaci.

Při bližším pohledu na Novou plochu je zcela evidentní, že se jedná o oplocené navážkové území, které hraničí s zpevněnou plochou prodejního areálu, ale které je dle záměrů vlastníka zamýšleno pro další rozvoj a transformaci. Nová plocha se zároveň nachází na velmi dobře dostupném místě v blízkosti významné silniční komunikace vedoucí na ulici Švehlova, v blízkosti tramvajových a autobusových zastávek MHD „Hostivařská“.

fotografie zachycující plochu v době podání záměru

Mnohem více přiléhavé tak je v případě Nové plochy její zařazení pod transformační plochu. Na základě § 4, písm. b) PSP je transformační území/plocha území „určené k novému využití znehodnoceného území pro zástavbu nebo pro jiné využití území“. Dle čl. 71 odst. 1 Návrhu je zastavitelná transformační plocha „část zastavitelného území s narušeným či neustáleným charakterem“.

Označení Nové plochy jako transformační plochy odpovídá také skutečnosti, že Metropolitní plán na této ploše umožňuje výstavbu, aniž by se na ní aktuálně výstavba nacházela. Nová plocha tedy není stabilizována z hlediska souladu jejího aktuálního funkčního využití a toho, jak je plocha dle Návrhu zařazována. Jde o lokalitu urbanisticky zanedbanou, která je dle záměru vlastníka zamýšlena k dalšímu rozvoji, transformaci.

To odpovídá také obecné koncepci Návrhu specifikované v čl. 10 odst. 10, písm. b) Návrhu, podle kterého se přednostně předpokládá doplňování transformačních ploch, případně přístupu dle čl. 15 odst. 3 Návrhu, dle kterého je preferována recyklace zanedbaných území vymezením transformace stávajících zastavitelných ploch.

Navíc je Navrhovateli známo, že vlastník sousedního pozemku parc. č. 36/1 navrhuje také, aby jeho pozemek byl součástí transformační plochy. Vyhověním této námitce a námitce vlastníka sousedního pozemku by tedy vznikl souvislý pás Nové plochy.

Obdobné námítky mají vlastníci pozemků v sousední lokalitě č. 141/Na Groši, kteří navrhují, aby byla transformační plocha v sousední lokalitě Na Groši č. 411/141/2138 prodloužena podél ulice Švehlova až k hranici této lokality s Lokalitou (viz shora znázornění nové Plochy na grafické části Návrhu Z 02, ve kterém je také vyznačena navrhovaná sousední transformační plocha

přerušovanými čarami). Takové prodloužení by přirozeně navazovalo na Novou plochu a vytvořilo by ochrannou bariéru vůči zástavbě za Měcholupským potokem, podél významné ulice Švehlova.

Švehlova ulice je skutečně zásadní veřejné prostranství, významné pro celou Hostivař jako obchodní a společenská osa čtvrti s navázanými stanicemi veřejné dopravy. Proto je přirozeným těžištěm pro dotvoření a rozvoj přilehlých ploch s funkčním obchodním a společenským intravilánem a prodloužení výstavby na hraně založené uliční čáry v rámci jižní hranice Plochy. Je tudíž logické, že je Nová plocha ideálním územím pro další transformaci.

B.2 Vymezení Nové plochy jako plochy stabilizované je nezákonné

Navrhovatel dále namítá, že vlastnosti Nové plochy (tedy území s nevyužitým potenciálem, zanedbané a porostlé náletovou vegetací, nacházející se v zastavitelné části území a v bezprostřední blízkosti silniční komunikace) vykazují rovněž i jiné transformační plochy vymezené v rámci blízkých lokalit (např. plochy č. 411/141/285 a č. 411/141/2458 lokalitě č. 141 Na Groši). Neexistuje proto žádný legitimní a racionální důvod, aby právě Nová plocha byla v Návrhu vymezena jako plocha stabilizovaná, zatímco jiné plochy vykazující obdobný charakter jsou označeny jako plochy transformační. V tomto ohledu je Návrh vůči Navrhovateli diskriminační.

Takové vymezení bezdůvodně zasahuje do vlastnického práva Navrhovatele k Pozemkům, neboť mu znemožňuje využít Novou plochu způsobem, který odpovídá obdobným plochám v okolí. U stabilizovaných ploch se výstavba odvozuje dle čl. 74 Návrhu od okolní zástavby vymezením uličních a stavebních čar. S ohledem na charakter Nové plochy, kde vymezení těchto parametrů nyní zcela chybí, tak její zařazení do stabilizovaných ploch znamená faktickou blokaci jejího dalšího rozvoje, který by s ohledem na současný faktický stav Nové plochy, nepochybně vedl ke zlepšení celkového stavu Lokality.

Označení Nové plochy jako plochy stabilizované (nikoliv jako součástí Plochy) představuje zjevně neproporcionální a diskriminační zásah do práv Navrhovatele, a je proto nezákonné. Navrhovatel požaduje, aby byly podmínky a možnosti územní transformace v jednotlivých plochách stanoveny transparentním, přezkoumatelným a nediskriminačním způsobem, odpovídajícím zásadám rovného zacházení a legitimního očekávání.

Navrhovatel tedy legitimně očekává, že v daná plocha je určena k dalšímu rozvoji a transformaci. Nezařazení Nové plochy do ploch transformačních tak vytváří zásah do oprávněných zájmů Navrhovatele, když by další rozvoj v dané ploše byl omezen pravidly pro stabilizovaná území.

V Praze dne 3.12.2025

Za Bytový obchodní komplex Hostivař s.r.o. Pražská 810/16, 10200,
Praha 10,

IČ: 452 74 860

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3025191

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 585

Podatel | **NOSÁL ONDŘEJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZT181

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2pvncucf

Lokalita | 977

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Doplnění grafické přílohy k předchozímu podání č.

identifikátoru: c7ejx8xz

Vyjádření

Doplnění grafické přílohy k podání č. identifikátoru: c7ejx8xz, podání k návrhu MPP

Odůvodnění

Z neznámeného důvodu nešlo přiložit grafickou přílohu k podání č. identifikátoru: c7ejx8xz, proto přílohu podávám znovu touto cestou. Děkuji za pochopení.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o doplnění podání MHMPXPQZSDXL.

Námítka

ID 3026246

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 585

Podatel | **NOSÁL ONDŘEJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ7SPD

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8kg2y9e9

Lokalita | 076, 977

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Nosál Roztyly - rozvojové území areálu Hotelu Nosál

Vyjádření

Námítky k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy 2025

Lokalita: Transformační lokalita 076 / Roztyly

1. Námítka k navrženým výškovým hladinám v lokalitě Roztyly

Požadujeme přehodnotit výškovou regulaci nad pozemkem č. 3356/2, kat. území Chodov, která je nyní definována jako výšková hladina nad výškově ustálenou hladinou zástavby.

Odůvodnění:

Na pozemku je vedle stávající budovy se 2. NP záměr umístění nových staveb, jde tedy o nově navrženou zástavbu

- V lokalitě neexistuje výškově ustálená hladina zástavby, na kterou by bylo možné se odkazovat.

Požadavek: Stanovit výškovou regulaci **jako výškovou hladinou pro nově navrženou zástavbu** (modrá barva)

2. Námítka k vymezení rozsahu transformační lokality a podmíněnosti

Požadujeme přehodnotit vymezení rozsahu transformační lokality, která z transformace vynechává jižní cíp katastrálního pozemku parc. číslo 3356/2, kat. území Chodov. Lokalita je jedním funkčním celkem a není logické ani účelné ho dělit na transformační a netransformační plochu.

Zároveň požadujeme, aby na tuto plochu byl stanoven individuální regulativ v podobě podmíněnosti již uzavřenou smlouvou o spolupráci SM2400000495, jejímž předmětem je určení maximální kapacity HPP záměru a zachování pěšího propojení územím.

Odůvodnění:

Transformační lokalita by měla zahrnout celou plochu budoucích změn a přestaveb v území.

- Již uzavřená smlouva o spolupráci je platná a měla by se tedy do metropolitního plánu promítnout.

Požadavek: Zahrnout do transformace celý pozemek 3356/2 a stanovit na něj individuální regulativ smlouvou o spolupráci SM2400000495, jejímž předmětem je určení maximální kapacity HPP záměru a zachování pěšího propojení územím.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek na úpravu stanovené výškové regulace je v souladu se zásadní připomínkou MČ Praha 11, viz ID 3029615, které bude částečně vyhověno:

Plocha výškové regulace nad pozemkem č. parc. 3356/2, k. ú. Chodov, bude upravena – změněna z plochy s rozmezím podlažnosti nad výškově ustálenou zástavbou na plochu s rozmezím podlažnosti pro nově navrženou zástavbu (tzn. černé číslo bude změněno na modré), hodnota stanoveného rozmezí podlažnosti zůstane nezměněna.

Jedná se o technickou korekci bez vlivu na regulativy, nejedná se o podstatnou úpravu návrhu.

K vymezení transformační lokality a podmíněnosti - z metodického hlediska vymezování TR ploch se jedná o podměrečnou plochu. TR plocha tedy nebude vymezena. Zároveň bylo území upraveno dle již pořízené změny ÚP SÚ Z 3752, v MPP se jedná tedy o kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ a není potřebné ani účelné vymezovat plochu podmíněnou zpracováním plánovací smlouvy.

Jak již bylo sděleno výše, byla v plném rozsahu zapracována změna ÚP SÚ Z 3752, MPP umožňuje realizaci obdobného záměru jako platný ÚP. Charakter území neumožnil rozšíření zastavitelného území i na ostatní pozemky i s ohledem na blízkost Kunratického

lesa. Je vymezena samota, možnost provádět změny dokončených staveb viz čl. 91.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikатурních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2

stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027100

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 585

Podatel | **NOSÁL ONDŘEJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZSDXL

Identifikátor podání Portálu Pražana | c7ejx8xz

Lokalita | 977

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka k vymezení rozsahu plochy lokálního parku -
AREÁL HOTELU NOSÁL

Vyjádření**Námítka k vymezení rozsahu plochy lokálního parku**

Požadujeme změnu vymezení hranice lokálního parku tak, aby respektovala soukromé pozemky se zástavbou rodinnými domy a areálu hotelu Nosál.

Lokální park je v současném návrhu navržen s nelogickým západním cípem procházejícím přes soukromé a zastavěné pozemky.

Odůvodnění:

- V předmětné lokalitě je park vymezen nad soukromými pozemky se zástavbou rodinných domů,
- Tvar parku zde vytváří neracionální cíp a narušuje tak jeho jinak kompaktní tvar,
- I do budoucna zde kvůli zástavbě z principu park vzniknout nemůže, je proto nelogické ho zde vymezovat.

Požadavek: Změnit vymezení hranice lokálního parku tak, aby nezahrnoval soukromé zastavěné pozemky.

Odůvodnění

Odůvodnění:

- V předmětné lokalitě je park vymezen nad soukromými pozemky se zástavbou rodinných domů,
 - Tvar parku zde vytváří neracionální cíp a narušuje tak jeho jinak kompaktní tvar,
 - I do budoucna zde kvůli zástavbě z principu park vzniknout nemůže, je proto nelogické ho zde vymezovat.
-

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že pozemky požadavku se nachází v území, kde byla vymezena samota (podrobněji v článku 91 textové části návrhu Metropolitního plánu).

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025193

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 587

Podatel | **Pronto správa s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY11VF

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2q4uvwuq

Lokalita | 571

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | schéma výškové regulace - Michle

Vyjádření

Žádáme o zvýšení výškové regulace na na uvedených pozemcích na 8 podlaží.

Odůvodnění

Žádáme o zvýšení výškové regulace na pozemcích společnosti Pronto správa s.r.o., katastrální území Praha – Michle (pozemky č. 1434/1; 1434/2; 1449; 1468; 1471/1; 1471/7; 1471/6; 3375/11) z důvodu, že sousedící schéma výškové regulace je stanoveno na 8 a 12 podlaží. Navíc v této lokalitě došlo ke zvýšení výškové regulace na základě připomínek k metropolitnímu plánu na 8 podlaží. Tyto pozemky jsou přitom součástí stejné lokality sídliště Na Líše, tedy měly by mít dle našeho názoru stejné schéma výškové regulace. Z tohoto důvodu se domníváme, že by měla být na všech pozemcích výšková regulace stanovena na 8 podlaží.

Důvodem, proč tuto námítku vznášíme až nyní, je to, že společnost Pronto správa nebyla vlastníkem do 30.6.2022, kdy bylo možné podávat řádné námítky.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem

požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území a vymezení občanské vybavenosti bodem, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový

obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3028142

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 587

Podatel | **Pronto správa s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY11UK

Identifikátor podání Portálu Pražana | gmsgnj4e

Lokalita | 138

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | parkování - Michle

Vyjádření

Žádáme o možnost využití pozemků k parkování vozidel, jak umožňuje současný územní plán Prahy.

Odůvodnění

Žádáme o možnost využití pozemků společnosti Pronto správa s.r.o., katastrální území Praha – Michle (pozemky č. 1457 a 1456/3) k parkování vozidel, jak umožňuje současný územní plán Prahy.

Důvodem, proč tuto námítku vznášíme až nyní, je to, že společnost Pronto správa nebyla vlastníkem do 30.6.2022, kdy bylo možné podávat řádné námítky.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu

potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025194

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 588

Podatel | **Vodičková Valerie, JUDr., advokátka**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDHNT1

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2q95abtd

Lokalita | 724

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | MP k.ú. Troja - podatel

Vyjádření

Podatel jako spoluvlastník pozemků v k.ú. Troja, a to pozemků p.č. 399/46, p.č. 399/47, p.č. 399/48, p.č. 399/49, p.č. 399/50 a p.č. 402/1, nesouhlasí se změnou metropolitního plánu týkající se lokality, v níž se dané pozemky nacházejí, kdy namísto původního zařazení do lokality 283/Troja byla o dané území nově rozšířena lokalita 724/Trojská brána. Podatel dále nesouhlasí se zábořem ZPF - prvek 1323/724/2804, který se týká pozemku p.č. 402/1. Je žádáno, aby daná lokalita byla zařazena zpět pod lokalitu 283/Troja, jak to bylo uvedeno v původním návrhu metropolitního plánu.

Odůvodnění

Podatel svou námítku odůvodňuje následovně:

1. Námítka se týká části lokality dle nového vyhotovení metropolitního plánu označené jako 724/Trojská brána, a to její části nad cestou a protipovodňovým valem (pozemky ve spoluvlastnictví podatele se nacházejí v dané části územní).
2. Namítaná část lokality byla v původním znění metropolitního plánu zařazena do lokality označené jako 283/Troja, tj. do zastavitelného území s obytnou vesnickou strukturou, což bylo zcela logické, když dané územní plynne navazuje na současnou zástavbu v Troji daného typu.
2. Se zástavbou obytného typu na daném území bylo počítáno již desítky let, právní předchůdci pana podatele si dané pozemky za tímto účelem (tj. k výstavbě svého rodinného domu) pořídili. K vlastní stavbě však dosud nedošlo, neboť jim byly pozemky vyvlastněny státem, opět za účelem jejich zástavby, tentokrát však z iniciativy

státních orgánů, a byly jim navraceny až v rámci restitucí po změně režimu.

3. Dané územní je dle nové verze metropolitního plánu zařazeno do lokality 724/Trojská brána, tj. do zastavitelného území rekreačního využití se strukturou areálů vybavenosti. Tím došlo k podstatné změně budoucího charakteru a využitelnosti daného území, přičemž však je dané území od zbytku lokality 724/Trojská brána odděleno komunikací a od lokality Vltava IV vysokým protipovodňovým valem, čímž tvrzený účel zařazení daného územní do lokality 724/Trojská brána, a to zajištění dobré prostupnosti do parku Trojské nábřeží, ztrácí úplně smysl. Dané území je navíc od Vltavy již dost vzdáleno. Vzhledem k uvedenému oddělení daného územní od pobřežního územní Vltavy není daná část ani součástí vstupní brány do Trojské kotliny, jak je pro lokalitu 724/Trojská brána metropolitním plánem předpokládáno.

4. Pozemek p.č. 402/1 v k.ú, Troja historicky byl a stále je svými vlastníky užíván jako sad a jeho vlastníci mají i do budoucna zájem na tom, aby byl takto využíván. Podatel nesouhlasí s tím, že by veřejný zájem na rekreaci převazoval nad zájmem spoluvlastníků pozemku na jeho pokračující využívání jako sadu, tj. jeho zařazení do zemědělského půdního fondu.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Návrh ploch vychází ze současného využití jako rekreačních ploch (ploch parků a veřejné zeleně dosavadního ÚP SÚ). Nedochází ke znehodnocení pozemků, není narušeno legitimní očekávání vlastníků - předmětné plochy jsou v dosavadním ÚP SÚ z hlediska zastavitelnosti regulovány přísněji než navrhuje MPP v rámci opakovaného veřejného projednání.

Rekreační využití MPP umožňuje i jiné využívání - viz. čl. 64 textové části MPP. Existence ZPF je limitem. MPP právě pro zastavitelnou rekreační plochu a lokalitu odebírá tuto plochu ze ZPF. Viz kapitola 14 odůvodnění.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončenými záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle

NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3025198

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 590

Podatel | **KULICH JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03H1A

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2r9axrfj

Lokalita | 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Území Šárka - zahrádkářská kolonie Červený vrch

Vyjádření

Věc: Námítka proti navrženému řešení v Metropolitním plánu - ZO Červený Vrch

Odůvodnění

Dobrý den,

jako majitel/majitelka zahrady v zahrádkářské osadě Červený vrch, Praha 6 Vokovice, (parcela č. 1271/62 jsem dotčen/ dotčena návrhem řešení v Metropolitním plánu.

Naše zahrádkářská osada Červený vrch je včleněna návrhem Metropolitního plánu do území Šárka – plocha „nezastavitelná přírodní“, zatímco např. zahrádkářská osada Jenerálka je navrhována jako plocha „**zastavitelná nestavební**“.

Vzhledem k činnosti, kterou na zahrádkách provozujeme požaduji změnu na status „zastavitelná nestavební“, abychom zde mohli zachovat nezbytné stávající zázemí pro zahradničení – tj. zahradní domek, resp. domek na nářadí apod.

Nerozumím, z jakého důvodu by dvě stejně fungující zahrádkářské osady na území stejné městské části měly být v metropolitním plánu definovány rozdílně. Navržené řešení považuji za diskriminační.

Vznáším tedy námítku proti navrženému řešení a požaduji, aby byla zahrádkářská osada Červený vrch, Praha 6, ve které vlastním zahrádku a také podíl na společných pozemcích, byla vedena jako plocha „zastavitelná nestavební“ (shodně jako tomu je u ZO Jenerálka, Praha 6).

S pozdravem

V Praze dne 2. 12. 2025

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je

neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP dostatečným způsobem chrání stávající zahrádkové osady a zároveň nebrání vzniku nových. Zahrádkové osady jsou vymezovány konkrétní plochou v souladu se zněním čl. 111 odst. 3. Jejich vymezení je koordinováno s reálným stavem v území a zapracováno v návaznosti na právní stav. Dále podrobněji viz příloha P.184 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě výsledků veřejného projednání byly regulativy zahrádkové osady rozšířeny v souladu s § 69 PSP, resp. § 13 odst. 8 a § 23 odst. 8 NPSP. Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025208

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 593

Podatel | **PEICHLOVÁ LINDA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDNZS

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2t8xvkdj

Lokalita | 262

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Změna stávajícího návrhu

Vyjádření

Vznáším námítku proti vymezení části svého pozemku jako veřejného lokalitního parku a navrhuje sjednocení celého pozemku jako zastavitelného. Jedná se o dlouhodobě udržovanou soukromou zahradu rodinného domu, která se svým charakterem a využitím nijak neliší od ostatních zahrad v k. ú. Točná, jež představují významný prvek sídelní zeleně a přispívají ke stabilitě a kvalitě obytného prostředí. Městská část Praha 12 sama požádala o zrušení lokalitního parku, přičemž veřejný park bude realizován na nedalekém pozemku v okolí točenského rybníka. Navrhovaná úprava tak plně respektuje skutečné využití území i koncepci jeho rozvoje. Tato námítka se vztahuje k parcelám č. 494/5 a 456, a Námítku vznáším jakožto vlastník pozemků.

Odůvodnění

Stávajícím návrhem jsou dotčena má vlastnická práva.

Vznáším námítku proti vymezení části našeho pozemku jako veřejného lokalitního parku a navrhuje sjednocení celého pozemku jako zastavitelného. Jedná se o dlouhodobě udržovanou soukromou zahradu rodinného domu, která se svým charakterem a využitím nijak neliší od ostatních zahrad v k. ú. Točná, jež představují významný prvek sídelní zeleně a přispívají ke stabilitě a kvalitě obytného prostředí. Městská část Praha 12 sama požádala o zrušení lokalitního parku, přičemž veřejný park bude realizován na nedalekém pozemku v okolí točenského rybníka. Navrhovaná úprava tak plně respektuje skutečné využití území i koncepci jeho rozvoje.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava pěšího propojení dvou bodů a redukce transformační plochy a plochy parku v rámci severní části pozemku p. č. 456, k. ú. Točná, kde bylo již požadavku vyhověno, avšak nikoliv úprava vymezení transformační plochy ve zbylých částech pozemků, nestavebního bloku ani městské parkové plochy zahradní.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že požadavek je zcela v rozporu se stávajícím právním stavem v území, neboť v ÚP SÚ je vymezena nezastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030871

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 593

Podatel | **PEICHLOVÁ LINDA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDNYX

Identifikátor podání Portálu Pražana | u7qzasra

Lokalita | 262

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Vznášíme námítku proti vymezení části našeho pozemku jako veřejného lokalitního parku a navrhuje se sjednocení celého pozemku jako zastavitelného. Jedná se o dlouhodobě udržovanou soukromou zahradu rodinného domu, která se svým charakterem a využitím nijak neliší od ostatních zahrad v k. ú. Točná, jež představují významný prvek sídelní zeleně a přispívají ke stabilitě a kvalitě obytného prostředí. Městská část Praha 12 sama požádala o zrušení lokalitního parku, přičemž veřejný park bude realizován na nedalekém pozemku v okolí točenského rybníka. Navrhovaná úprava tak plně respektuje skutečné využití území i koncepci jeho rozvoje. parc. c. 494/5, Točná k.ú.

Odůvodnění

Vznášíme námítku proti vymezení části našeho pozemku jako veřejného lokalitního parku a navrhuje se sjednocení celého pozemku jako zastavitelného. Jedná se o dlouhodobě udržovanou soukromou zahradu rodinného domu, která se svým charakterem a využitím nijak neliší od ostatních zahrad v k. ú. Točná, jež představují významný prvek sídelní zeleně a přispívají ke stabilitě a kvalitě obytného prostředí. Městská část Praha 12 sama požádala o zrušení lokalitního parku, přičemž veřejný park bude realizován na nedalekém pozemku v okolí točenského rybníka. Navrhovaná úprava tak plně respektuje skutečné využití území i koncepci jeho rozvoje. parc. c. 494/5, k.ú. Točná.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava pěšího propojení dvou bodů a redukce transformační plochy a plochy parku v rámci severní části pozemku p. č. 456, k. ú. Točná, kde bylo již požadavku vyhověno, avšak nikoliv úprava vymezení transformační plochy ve zbylých částech pozemků, nestavebního bloku ani městské parkové plochy zahradní.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že požadavek je zcela v rozporu se stávajícím právním stavem v území, neboť v ÚP SÚ je vymezena nezastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025213

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 596

Podatel | **KUBÍK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RSL

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2vtry7bp

Lokalita | 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka ke krycímu listu lokality 505 a 144 a k navrhované výškové hladině stě v Jančově ulici. Nesouhlasím se zahušťováním zástavby.

Vyjádření

Nesouhlasíme s dalším zahušťováním zástavby uvnitř Letňan a zastavováním vnitroblohů. Požadujeme ochranu zelených ploch uvnitř stávající zástavby. Tam, kde to není možné, požadujeme snížení plánované zástavby na úroveň sousedních domů. To se týká zejména ulic Jančovy, Ivančické, Malkovského, Místecké a Rýmařovské. V Jančově ulici u rodinných domů požadujeme snížení plánované zástavby na tři nadzemní podlaží s ustupováním výšky směrem k RD.

V souladu s dlouhodobým požadavkem rezidentů požadujeme změnit cílový charakter lokality 505 následovně:

„Posilovat cílový charakter stávající stabilizované, obytné lokality Sídliště Letňany se strukturou modernistickou. Citlivě rozvíjet místa v kontaktu s nízkopodlažní zástavbou. Zachovávat a chránit plochy parků ve volné zástavbě. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.

Lokalita Sídliště Letňany je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování a ochrana prostorového uspořádání a rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou tři stávající výškové úrovně zástavby (areály vybavenosti, blokové a věžové domy) a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality. V jihovýchodní části se nachází rozvojová plocha s hybridní strukturou, která má kopírovat podíl zeleně a parku ve volné zástavbě charakteristického pro letňanské sídliště včetně centrálního parku podél Tupolevovy ulice.“

V souladu s dlouhodobým požadavkem rezidentů požadujeme změnit cílový charakter lokality 144 následovně:

„Posilovat cílový charakter stávající stabilizované, obytné lokality Staré Letňany se strukturou heterogenní. Zachovávat a chránit plochy parků ve volné zástavbě v okolí blokových domů. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.

Lokalita Staré Letňany je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Cílem navržených regulativů je ochrana charakteru jednotlivých bloků se zahradami nebo parkem ve volné zástavbě.

Lokalita je zčásti prostorově uspořádána formou zástavby v zahradách. V rozsáhlé centrální části a podél severního okraje se nachází modernistická zástavba s parky ve volné zástavbě.“

Odůvodnění

Konstatujeme, že v oblasti Letňan během projednávání metropolitního plánu došlo k významným změnám, které mají zásadní vliv na život v Letňanech, často je nahrazována stávající i dosud plánovaná zeleň rozsáhlou výstavbou. Pokud se plány na výstavbu nových čtvrtí uskuteční v takto masivním měřítku, budou Letňany největším stavenišťem a poté nejlidnatějším územím v ČR. S tímto přístupem nesouhlasíme a požadujeme v metropolitním plánu přijmout opatření, která zmírní dopad nové výstavby na stávajícími obyvatelé Letňan, na jejich život a zdraví.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Sídliště Letňany je stabilizovaná obytná lokalita s modernistickým typem struktury. Z důvodu ochrany zahušťování sídlišť MPP vymezuje regulativ "Park ve volné zástavbě". Dle textové části odůvodnění MPP má tato plocha zůstat veřejně přístupná a nezastavitelná. Dle krycího listu lokality je základním cílem navržených regulativů zachování prostorového uspořádání území. Na základě výše uvedeného je tedy v MPP zajištěna dostatečná ochrana proti nekoncepčnímu zahušťování zástavby.

Ochrana zelených ploch uvnitř zástavby je právě zajištěna Parkem ve volné zástavbě, jehož základní vlastností je prostupnost. Parkem ve volné zástavbě je vymezen prostor parku, tedy nestavební část stavebního bloku, která je veřejně přístupná.

Koncepce zelené infrastruktury v měřítku Metropolitního plánu vychází ze širších územních souvislostí a vzájemných vztahů v území tak, aby byl zachován přírodní, rekreační i kompoziční charakter městské krajiny. Ulice Jančova spadá do stabilizované plochy, ve které se dle současného stavu ani dle dosavadního ÚP SÚ park nenachází. Vymezením parku by došlo k zjevnému rozporu s právní kontinuitou ÚP SÚ.

Návrh MPP vymezuje park ve volné zástavbě jako část stavebního bloku výhradně v modernistických strukturách, určenou převážně k nestavebním účelům, za podmínky zachování charakteru modernistické struktury. Možnost nové zástavby je omezena samotným nástrojem parku ve volné zástavbě. Stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami. Na základě výsledků veřejného projednání bylo rozšířeno znění čl. 94 textové části o přípustnost umísťování nových jiných staveb, budov pro dopravní a technickou infrastrukturu a budov pro obsluhu a údržbu parku ve volné zástavbě doplňující celkovou kompozici a koncepci dané modernistické struktury, pokud nejsou v rozporu s cílovým charakterem lokality a s primárně nezastavěným charakterem parku ve volné zástavbě, umísťování nových budov nad rámec výše uvedeného zůstává i nadále nepřipustné.

Metropolitní plán stanovuje, ve kterých částech modernistických struktur je výstavba možná, a naopak vymezuje prostor parku ve volné zástavbě, tedy část stavebního bloku, která je v principu nestavební a je veřejně přístupná. Aby mohla být tato regulace zavedena a zároveň neohrožovala změny dokončených staveb nebo jejich nahrazení novými, je umožněno plochu stávající budovy zvětšit, a to maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě. Typicky jde o přístavbu výtahu, lodžii, úpravu fasády apod. nebo nahrazení nevyužívané budovy. Vzhledem k vlastnické struktuře parků ve volné zástavbě (cca 85 % pod kontrolou HMP, většina zbytku pod kontrolou vlastníků/spoluvlastníků okolních budov) se nepředpokládá, že by docházelo k nevhodným úpravám parků ve volné zástavbě v míře, která by opodstatňovala úpravu regulativu z hlediska zvýšení jeho přísnosti. Navíc u velké části případů zde brání rozšiřování budov už to, že pozemky obklopující stávající budovy jsou většinou v jiném vlastnictví než tyto budovy. Vzhledem k jednotlivým podílům ploch parků ve volné zástavbě a ploch přilehlých budov a reálně očekávatelné míře využití tohoto ustanovení dospěl pořizovatel k závěru, že obavy podatele nejsou opodstatněné natolik, aby vedly k další úpravě regulativů.

Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v ÚP SÚ ekvivalent. Návrh MPP, i s ustanovením v odst. 3, 4 a 5, výrazně zpřísňuje ochranu stávajícího charakteru těchto území, tj. nezastavitelnost zeleně na sídlištích. Díky tomu přímo zabraňuje nežádoucímu zahušťování

sídlišť, kterému stávající právní stav dle ÚP SÚ nijak nečelil. ÚP SÚ totiž v naprosté většině těchto území zástavbu nijak neomezoval. Převážná část ploch vymezených nově jako park ve volné zástavbě v návrhu MPP je v ÚP SÚ součástí zastavitelných ploch, zpravidla OB a OV. Neomezuje tudíž nikterak ani úpravy stávajících budov. Konkrétně v ÚP SÚ se jedná o plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou zastavitelné (výkres č. 4), a zároveň se jedná o zastavitelné území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod.

ÚP SÚ v těchto plochách připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci. Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury díky přísným regulativům PVZ mnohem důsledněji než ÚP SÚ. Pořizovatel z výše uvedených důvodů setrvává na své správné úvaze, že navržené regulativy PVZ již z hlediska veřejných zájmů nelze dále zpřísňovat.

Námítka

ID 3025216

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 598

Podatel | **Lockhart, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ8393

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2w9hiy6d

Lokalita | 006

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Longin – Mاماison Residence - Kontinuita územního plánování

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným omezením využitelnosti svého pozemku a požaduje zachování kontinuity územního plánování mezi stávajícím územním plánem a Metropolitním plánem, tedy aby Metropolitní plán umožňoval na pozemku ve vlastnictví podatele minimálně takovou hrubou podlažní plochu staveb, jakou na pozemcích umožňuje platný územní plán.

Odůvodnění

Ačkoli platný územní plán umožňuje dostavbu stávajícího objektu podatele, Metropolitní plán k jeho objektu přistupuje zcela diskontinuálně, neboť oproti dosavadnímu stavu zásadně omezuje přípustnou hrubou podlažní plochu zástavby.

Vzhledem k tomu, že pro omezení stávající využitelnosti není objektivní důvod, podatel v legitimním očekávání v její zachování činí v současné době aktivní přípravné kroky směřující k povolení a následné dostavbě stávajícího objektu v mezích přípustnosti dle platného územního plánu. V té souvislosti podatel již vynaložil nemalé úsilí a náklady.

Podatel je přesvědčen, že smyslem Metropolitního plánu je umožnit vhodný, odpovědný ale zároveň i ambiciózní rozvoj území, a nikoliv stávající stav bezdůvodně a takto výrazně zakonzervovat prostřednictvím takto omezujícího zásahu do vlastnického práva podatele.

Podatel proto s apelem na dodržování principu kontinuity územního plánování požaduje zachování minimálně takové hrubé podlažní

plochy zástavby, jakou ve vztahu k dostavbě stávajícího objektu umožňuje platný územní plán. K tomu podatel podotýká, že princip kontinuity územního plánování je judikaturou správních soudů všeobecně uznáván jako jeden ze zásadních mantinelů omezení vlastnického práva v rámci územního plánování. Pro úplnost pak nutno podotknout, že s uvedeným principem je neoddělitelně spjata zásada materiální pravdy, kdy případný odlišný přístup k dané lokalitě je nutno v rámci územního plánování dostatečně a s přihlédnutím ke konkrétnímu zásahu na základě objektivních faktů, zdůvodnit. Upravený návrh Metropolitního plánu tak nečiní a ve vztahu k omezení vlastnického práva podatele v tomto případě přistupuje v rozporu s uvedenými principy, svévolně, a tedy nepřipustným způsobem.

Podatel podotýká, že ve vztahu k předmětnému pozemku, podal současně i námitku proti navrhovanému výškovému regulativu, která s touto námitkou úzce souvisí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání

MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání na daném pozemku, byla úprava trasy uzemní rezervy konvenční železniční trati v tunelu, tj. nikoliv úprava způsobu využití a stability na daném pozemku, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že platný územní plán v dané lokalitě stanovuje podmínky pro stabilizované plochy, které předpokládají zachování stávajícího charakteru. Hrubé podlažní plochy nejsou stanoveny návrhovými koeficienty.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře

a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3025215

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 598

Podatel | **Lockhart, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ8393

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2w9hiy6d

Lokalita | 006

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Longin – Mamaison Residence - Výšková regulace

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným výškovým regulativem ve vztahu ke svému pozemku a požaduje, aby na celé ploše pozemku podatele bylo stanoveno rozmezí podlažnosti 8.

Odůvodnění

Návrh Metropolitního plánu nedůvodně omezuje využitelnost a přípustnou výškovou hladinu zástavby na pozemku podatele a de facto konzervuje stávající stav na pozemku podatele, čímž neumožňuje další smysluplný stavební rozvoj daného místa.

Stávající navržené regulativy však nerespektují připravenost podatele k realizaci stavebního záměru ani investice již vložené do přípravných prací. Omezení podlažnosti neodráží skutečné podmínky území ani jeho kapacitní možnosti, a naopak neodůvodněně snižuje potenciál pozemku podatele ve srovnání s obdobnými lokalitami v bezprostředním okolí.

Podatel proto požaduje navýšení rozmezí podlažnosti na hodnotu 8, což umožní dlouhodobý a smysluplný urbanistický rozvoj dané lokality a umožní využít jejího rozvojového potenciálu. Vyšší podlažnost umožní kompaktnější a efektivnější prostorové uspořádání, což je plně v souladu s veřejným zájmem. Zvýšení rozmezí podlažnosti zároveň neohrožuje ani neznehodnocuje využitelnost sousedních pozemků.

Podatel podotýká, že ve vztahu k předmětnému pozemku, podal současně i námítku proti navrhované diskontinuitě územního plánování, která s touto námítkou úzce souvisí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání na daném pozemku, byla úprava trasy územní rezervy konvenční železniční trati v tunelu, tj. nikoliv úprava výškové regulace na daném pozemku, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že rozmezí podlažnosti 6 znamená 4–6 RNP, což odpovídá reálnému stavu a MPP umožňuje také ustoupené podlaží. Výšková regulace zde (v památkové zóně) byla navíc dohodnuta s dotčeným orgánem - Ministerstvem kultury.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3025217

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 599

Podatel | **Safety Radlická, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03FX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2wftfid2

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Viz příloha.

Pozn. pořizovatele: Příloha je vložena v rámci ID 3035426.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní část podání. Požadavek podatele je uveden v rámci ID 3035426 včetně příslušného vypořádání.

Námítka

ID 3033616

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 599

Podatel | **Safety Radlická, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR04J6U

Identifikátor podání Portálu Pražana | ee6pgu7r

Lokalita | 056

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Podatelé navrhuji, aby nad Pozemky, na kterých je umístována budova A Záměru, byly všechny plochy výškové regulace stanoveny MP s rozmezím podlažnosti 12.

Odůvodnění

1 Úvod

Dne 7.6.2012 Zastupitelstvo hl. m. Prahy (dále jen „Zastupitelstvo“) usnesením č. 2M/2 schválilo pořizování nového územního plánu hl. m. Prahy, tzv. Metropolitního plánu (dále jen „MP“), který by měl nahradit v současné době platný územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, který byl schválen dne 9. 9. 1999 usnesením Zastupitelstva HMP č. 10/05, ve znění jeho následných změn (dále jen „ÚP“). Pořizovatelem MP je Odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy (dále jen „OÚR MHMP“ nebo „Pořizovatel“) a jeho zpracovatelem je Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy (dále jen „IPR“ nebo „Zpracovatel“).

Návrh MP byl v souladu s § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „Stavební zákon 2006“) projednán v rámci společného jednání již v době od 16. 4. 2018 do 27. 7. 2018. Veřejně byl následně projednán v době od 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání zajistil Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem podstatnou úpravu MP ve smyslu § 53 odst. 1 a 2 Stavebního zákona 2006 a rozhodl o konání opakovaného veřejného projednání. S ohledem na přechodné ustanovení § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Stavební zákon 2021“), se pořizování MP dokončí podle právních předpisů

platných v době jeho prvního projednání, tedy dle Stavebního zákona 2006.

Dne 20.10.2025 oznámil veřejnou vyhláškou OÚR MHMP zveřejnění úplného návrhu MP k opakovanému veřejnému projednání a stanovil dva termíny jeho konání na dny 19.11.2025 a 26.11.2025. Zároveň subjekty dotčené návrhem MP, dotčené orgány a veřejnost poučil, že dle § 52 odst. 3 Stavebního zákona 2006 ve spojení s § 172 odst. 1 a 5 a § 39 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Správní řád“) lze nejpozději do 7 dnů ode dne druhého termínu opakovaného veřejného projednání, tj. do 3. 12. 2025 včetně, uplatnit stanoviska, připomínky a námítky k vystavenému návrhu MP.

2 Aktivní legitimace Podatele k podání námitek

Podatelé jsou mimo jiné podílovými spoluvlastníky pozemků parc. č. 1231/2, 1231/19, 1236/3, 1236/25, 1236/26, 1236/27, 1236/30, 1236/32, 1236/33 1236/43, 1236/44 a 1239/4, vše v katastrálním území Jinonice, zapsané na LV č. 3339 ve správním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „Pozemky“).

Vlastnické právo k Pozemkům Podatelé dokládají výpisem z katastru nemovitostí LV č. 3339 pro katastrální území Jinonice, který tvoří Přílohu 1 tohoto podání.

Pořizovatel v oznámení o konání opakovaného veřejného projednání subjekty dotčené návrhem MP, dotčené orgány a veřejnost dále poučil o tom, že upravený návrh MP se dle ust. § 53 odst. 2 věty třetí Stavebního zákona 2006 v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu měněných částí.

Jak vyplývá ze zveřejněného návrhu textové části MP s vyznačenými změnami, došlo v daném případě, oproti dříve zveřejněnému návrhu MP k zásadním změnám v obsahu textové i grafické části návrhu MP, a to ať již k obecným změnám spojeným s nabytím účinnosti Stavebního zákona 2021 a na něj navazujícího nového nařízení Rady hl.m. Prahy č. 12/2024 Sb.hl.m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) (dále jen „NPSP“) či ke změnám konkrétním věcně revidujícím jednotlivé parametry regulace využití území hl. m. Prahy jako je způsob a míra využití, prostorová a výšková regulace apod.

Podle MP se Pozemky Podatelů nachází v lokalitě č. 056/Nové Butovice. Ve vztahu k této lokalitě došlo v mezidobí, tj. od veřejného projednání návrhu MP v roce 2022, k zásadním změnám, a to zejména ke změně míry stability ze stabilizované na transformační.

Podle čl. 69 odst. 1 MP je stabilizovanou lokalitou lokalita s ustáleným charakterem. Cílový charakter stabilizované lokality je odvozen od stávajícího charakteru. Transformační lokalitou je podle odst. 2 téhož článku lokalita s narušeným či neustáleným charakterem, ve které jsou navrženy rozsáhlé, popřípadě celkové změny v utváření území nebo jeho využití za podmínek stanovených pro jednotlivé, zejména transformační, plochy. V transformační lokalitě není cílový charakter odvozen od stávajícího charakteru, ale je nově navržen. Zjevně tak došlo ke změně názoru Zpracovatele ohledně využití dané lokality. Změnou určení míry stability dochází zároveň ke změně dalších regulativů, které se na lokalitu vztahují. Dále došlo ke změně samotného územního vymezení lokality (nárůst její rozlohy o 20.000 m²), ke změnám výškové regulace a mnoha dalším změnám relevantním pro možné budoucí využití dotčených Pozemků.

(Obr. 1 – Výřez z Hlavního výkresu struktury Z 02)

Zásadním důvodem, který v daném případě podporuje aktivní legitimaci Podatelů, je skutečnost, že od roku 2022 v lokalitě č. 056/Nové Butovice zahrnující dotčené Pozemky výrazně pokročila příprava stavebního záměru Podatelů, jak bude rozvedeno v části 3. tohoto podání.

S ohledem na délku pořizování MP trvajících více než 13 let, rozsáhlost a komplikovanost samotného návrhu MP zahrnující stovky stran textu a desítky výkresů grafické části, zjevnou provázanost a vzájemnou podmíněnost nastavených regulativů, prokazatelnou změnu vlastnické struktury v dotčených územích a s tím související proměnlivost veřejných i soukromých zájmů, je nutné zásadu koncentrace vyjádřenou v ust. § 53 odst. 2 věty třetí Stavebního zákona 2006 vykládat nikoli restriktivně, ale naopak, ve prospěch vlastníků pozemků a staveb dotčených navrženou regulací, aby tyto měly po celou dobu zákonného procesu pořizování závazné územně plánovací dokumentace možnost řádně a v dostatečném rozsahu hájit svá práva a legitimní zájmy.

Navrhovaným MP jsou Podatelé, jakožto vlastníci Pozemků, dotčeni na svém ústavně zaručeném vlastnickém právu k těmto nemovitostem, kdy regulativy stanovené návrhem

MP vztahující se k Pozemkům znemožňují na Pozemcích realizovat Podateli připravovaný a s příslušnými správními orgány včetně Pořizovatele a Zpracovatele kladně projednávaný stavební záměr, jak je dále uvedeno v tomto podání. Tento zásah do vlastnického práva k Pozemkům považují Podatelé za nedůvodný, nelegitimní a nezákonný a z tohoto důvodu podávají Podatelé k upravenému návrhu MP v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona 2006 následující námítky.

3 Rozhodné skutečnosti

Stavební záměr Podatelů

Podatelé plánují realizovat na Pozemcích stavební záměr „Butovice Plaza“, spočívající v umístění budov A, B1 a B2 a suterénního objektu C na Pozemcích (dále jen „Záměr“). Umístění objektů je vymezeno výkresem Situace – Zákres do KN, který tvoří Přílohu 3 tohoto podání. Území dotčené Záměrem přímo navazuje na areál nákupního centra Galerie Butovice a je lemován ulicemi Jeremiášova a Radlická. Navrhovaná zástavba vyplňuje prostor mezi nákupním centrem a přiléhajícími ulicemi a vytváří veřejný prostor náměstí se vstupy do obchodů, které vznikne díky přesunu stávajícího povrchového parkoviště Galerie Butovice pod zem (objekt C). Budova A je navržena s podlažností 9 NP, budova B1 s podlažností 9 NP a budova B2 je navržena s podlažností 10 NP.

Podatelé podnikají aktivní kroky nezbytné k povolení Záměru a návrh Záměru opakovaně projednávají s Pořizovatelem, Zpracovatelem dalšími správními orgány.

Podatelé nechali zejména vypracovat architektonickou studii Butovice Plaza z listopadu 2024, jejímž autorem je společnost CUBOID ARCHITEKTI s.r.o., sídlem Krohova 2595/43a, 160 00 Praha 6, IČO: 274 58 822 (dále jen „Studie“).

Dne 16.04.2025 OÚR MHMP (Pořizovatel MP) ke Studii vydal kladné Vyjádření úřadu územního plánování pod č. j. MHMP 174340/2025 (dále jen „Vyjádření OÚR MHMP“). V tomto vyjádření OÚR MHMP posuzoval soulad se Zásadami územního rozvoje hlavního města Prahy, schválenými usnesením ZHMP č. 32/59 ze dne 17.12.2009, vydanými opatřením obecné povahy č. 08/2009, s účinností od 06.01.2009, ve znění Aktualizací č. 1 – 7, 9 a 11 (dále jen „ZÚR“) a s ÚP. Navržený Záměr podle OÚR MHMP „neodporuje definici zachování, dotvoření ani rehabilitace stávající urbanistické struktury“, „respektuje prostorové a funkční požadavky dané lokality, přičemž reaguje na strukturu okolní zástavby, především pak co se týče objemu, měřítka a kapacity“ a „zohledňuje limity územní kapacity při zachování přiměřené hustoty zástavby“. Celkově OÚR MHMP zhodnotil Záměr tak, že regulativy stanovené ZÚR a ÚP umožňují povolení Záměru. Toto vyjádření tvoří Přílohu 4 tohoto podání.

Na základě předložené Studie vyslovil se Záměrem souhlas i IPR (Zpracovatel MP), a to ve svém vyjádření ze dne 31.03.2025, č. j. 02178/25. Toto vyjádření tvoří Přílohu 5 tohoto podání.

Se Záměrem rovněž vyslovil jednohlasný souhlas Výbor pro územní rozvoj Městské části Praha 5, a to usnesením ze dne 14.01.2025, č. VUR/24/8/2025.

Dne 15.10.2025 vydal Odbor ochrany prostředí MHMP jakožto příslušný úřad podle § 22 písm. a) a § 23 odst. 10 písm. a) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (dále jen „zákon o posuzování vlivů na ŽP“), Rozhodnutí – Závěr zjišťovacího řízení pod č. j. MHMP 1037422/2025. Podle tohoto rozhodnutí Záměr nemůže mít významný vliv na životní prostředí a nepodléhá posouzení podle zákona o posuzování vlivů na ŽP.

Podatelé dále pokračují v přípravě projektové dokumentace k Záměru. Příprava projektu je v pokročilé fázi, kdy aktuálně probíhá posouzení Záměru dotčenými orgány za účelem vydání závazných stanovisek.

Stávající Územní plán

Jak uvedeno výše, předmětem Záměru je soubor budov A, B1 a B2, jejichž převažujícím využitím je dlouhodobé ubytování a administrativa, dalším využitím jsou obchod a služby. Suterénní objekt C pak má sloužit jako podzemní hromadné garáže umožňující parkování zákazníků Galerie Butovice a navrhovaných budov.

Pozemky Podatelů, na kterých má být Záměr realizován, se podle ÚP nachází v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití ZVO – ostatní (dále jen „Plocha ZVO“). Podle ÚP je přípustným využitím Plochy ZVO mj. pro stavby a zařízení pro administrativu a hotelová a ubytovací zařízení. Podmíněně přípustným využitím jsou mj. garáže, jejichž přípustnost je podmíněna souvislostí s hlavním a přípustným využitím.

Záměr tedy svým účelem splňuje přípustné a podmíněně přípustné využití Plochy ZVO a je v souladu s ÚP. Soulad Záměru s ÚP potvrdil i OÚR MHMP ve Vyjádření OÚR MHMP.

Záměr se dle stávajícího ÚP nachází ve stabilizovaném území, přičemž stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž ÚP nepředpokládá významný rozvoj. OÚR MHMP po posouzení Záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že Záměr neodporuje definici zachování, dotvoření ani rehabilitace stávající urbanistické struktury. Záměr tak lze dle stávajícího ÚP na Pozemcích realizovat.

Regulativy stanovené upraveným návrhem MP

Dle upraveného návrhu MP se Pozemky nacházejí v lokalitě č. 056/ Nové Butovice. Tato lokalita je vymezená jako Z zastavitelná stavební, /O zastavitelná obytná, [T] transformační a s (03) hybridní strukturou.

Dle čl. 43 upraveného návrhu MP je hybridní strukturou intenzivní urbánní struktura kompaktních a rozvolněných bloků, případně solitérů, vytvářející subcentra, kde zástavba je typicky zcela obklopena veřejně přístupnými plochami a často kombinuje různé typologie v rámci jedné budovy. V lokalitě / ploše hybridní struktury jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:

- uliční čára je zpravidla určena fasádami domů nebo není určena (nestavební části stavebních bloků volně navazují na veřejná prostranství),
- stavební čára je uzavřená nebo otevřená, výjimečně volná,
- nezastavěná část stavebního bloku mezi stavební a uliční čarou je zpravidla veřejně přístupná,
- rozsáhlé stavební bloky jsou zpravidla prostupné průchody nebo pasážemi, v nové zástavbě v transformačních a rozvojových plochách je možné stavební bloky v prvním nadzemním podlaží zcela zastavět,
- výškové uspořádání může být různorodé s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8 MP.

MP dále vymezuje plochy výškové regulace na území celého hl. m. Prahy. Každé ploše výškové regulace (čtverci) je podle čl. 98 odst. 1 MP přiřazeno rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah možného maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží (dále jen „RNP“) pro zástavbu.

Budova A Záměru má být umístěna na rozhraní celkem 4 ploch výškové regulace, a to z 18,99 % na ploše s rozmezím podlažnosti 4, z 12,55 % na ploše s rozmezím podlažnosti 6, z 32,3 % na ploše s rozmezím podlažnosti 8, a z 36,06 % na ploše s rozmezím podlažnosti 12.

(Obr. 2 – Zákres ploch výškové regulace do výkresu situace návrhu Záměru – budova A)

Čl. 98 odst. 3 MP stanoví pro rozmezí podlažnosti 4 podlažnost 2-4 RNP, pro rozmezí podlažnosti 6 podlažnost 4-6 RNP, pro rozmezí podlažnosti 8 podlažnost 6-8 RNP a pro rozmezí podlažnosti 12 podlažnost 7-12 RNP. Vzhledem k tomu, že budova A neleží ani v jedné ze čtyř ploch výškové regulace ze 75 % RBP, není možné aplikovat čl. 102 odst. 1 MP.

Navrženým MP je tedy znemožněna realizace budovy A s podlažností 9 NP, tedy v podobě předpokládané v Záměru a kladně projednané jak s Pořizovatelem, tak se Zpracovatelem.

Záměr Podatelů přitom tvoří budovy jako související celek, čemuž odpovídá jejich shodná nebo obdobná podlažnost. Pokud by bylo umožněno realizovat budovu A s podlažností pouze 4 NP, zatímco ostatní budovy budou realizovány s podlažností 9 a 10 NP, bylo by tím výrazně zasaženo do podoby projektu. Navíc budova A navazuje na stávající administrativní budovu obchodního centra Galerie Butovice, čímž dochází k zajištění vizuální jednoty celého prostoru.

K tomuto je ještě třeba dodat, že Pořizovatel k výškové hladině Záměru uvedl ve svém Vyjádření OÚR MHMP následující: „Stavební záměr se nachází (dle ÚAP) na rozhraní lokality „Nové Butovice“ s hybridní urbanistickou strukturou, ve které se nachází, a lokality „Sídliště Butovice“ s modernistickou strukturou, se kterou těsně sousedí. Těžištěm posuzovaného území je křižovatka ulic Jeremiášova, Bucharova, Řeporyjská a Radlická a stavby nacházející se v okolí této významné dopravní stavby, která posuzované území z velké míry ovlivňuje....Návrh respektuje prostorové a funkční požadavky dané lokality, přičemž reaguje na strukturu okolní zástavby, především pak co se týče objemu, měřítka a kapacit. Jedná se o soubor 3 solitérních budov (objekty A, B1 a B2), objekt C je pouze podpovrchový. Okolí stavebního záměru je charakterizováno převažující přítomností staveb a komplexů budov velkého měřítka. Tento typ zástavby dominuje urbanistické struktuře oblasti a vytváří měřítko pro posuzovaný záměr. Stavby velkého měřítka zahrnují budovy OC Galerie Butovice, Institut informatiky – Vyšší odborná škola, s.r.o. – Hotelová škola Radlická – Gymnázium pro zrakově postižené a Střední odborná škola pro zrakově postižené včetně hotelu, komplex budov Avenir Business Park (lokalita „Nové Butovice“ s hybridní strukturou) a dále komplex budov Coral Office Park, řadový panelový dům na západní straně posuzovaného území (lokalita „Sídliště Butovice“). Dále je v území plánovaná výstavba „Depozitární budovy CENTRUM péče o sbírku“ o zastavěné ploše přibližně 3248 m². ... Budovy A a B1 se svým objemem a výškovými parametry (přibližně 30 metrů) přizpůsobují již existující administrativní budově obchodního centra Galerie Butovice, čímž dochází k zajištění vizuální jednoty celého prostoru. Východní čelo budovy A v křižovatce Radlická – Prokopových vystupuje nad tuto výšku a vytváří tak lokální dominantu zdůrazňující pozici objektu v urbanistické struktuře a vizuální čitelnost urbanistického celku. Navrhované budovy A a B 1 jsou situovány podél ulice Radlická a mají celkem 9 nadzemních podlaží. Budovy reagují na charakter přilehlého uličního profilu a vytvářejí prostorovou kompozici podél hlavní komunikační tepny.“ Jak z Vyjádření OÚR MHMP vyplývá, umístění budovy A s 9 NP je z urbanistického hlediska žádoucí i z pohledu Pořizovatele MP.

Výškovými regulativy stanovenými MP pro Pozemky je tedy znemožněna realizace Záměru v rozsahu podlažnosti, v jakém byl navržen, opakovaně projednáván s příslušnými orgány a schválen Zpracovatelem i Pořizovatelem. Ačkoliv podle stávajícího ÚP je Záměr v souladu s ÚP, v důsledku regulativů stanovených MP nebude možné Záměr v aktuální podobě projednané kladně se Zpracovatelem a Pořizovatelem na Pozemcích realizovat. Z toho vyplývá jednoznačné omezení vlastnického práva Podatelů k Pozemkům. Podatelé tak se stanovením ploch výškové regulace s rozmezím podlažnosti 4, 6 a 8 na Pozemcích nesouhlasí a podávají proti tomu tyto námítky.

Při přípravě návrhu MP v případě vymezení Pozemků Pořizovatel i Zpracovatel na stanovení regulativů zohledňujících již kladně projednávaný Záměr zjevně rezignovali a v rozporu se zákonem tak porušili legitimní očekávání Podatelů, čímž nezákonným způsobem zasahují do vlastnického práva Podatelů k Pozemkům.

Jak z výše uvedeného a z předložených dokumentů vyplývá, Podatelé Záměr již kladně projednali s Pořizovatelem i Zpracovatelem. Podatelé tak nabyli legitimní očekávání, že na Pozemcích budou moci Záměr realizovat. Přesto přese všechno je nyní zveřejněn upravený návrh MP, který svými regulativy realizaci Záměru na Pozemcích tak, jak byl doposud projednáván, znemožňuje. Upravený návrh MP tak nezákonným, nedůvodným a nelegitimním způsobem zasahuje do ústavně zaručeného vlastnického práva Podatelů k Pozemkům a je zcela v rozporu s legitimním očekáváním Podatelů.

4 Námítky

Legitimní očekávání a vznik škody

Základní obecné imperativy pro územní plánování stanovil Nejvyšší správní soud v rozsudku č.j. 1 Ao 1/2009-120, ve kterém uvedl, že „Územní plán ... představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 Listiny), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli,

nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.“

V případě dotčených Pozemků dochází upraveným návrhem MP k výraznému zásahu do vlastnických práva Podatelů a nerespektování zásady legitimního očekávání, neboť oproti současnému stavu MP znemožňuje realizaci zamýšleného Záměru na dotčených Pozemcích, čímž mj. významně snižuje jejich hodnotu.

Nejvyšší správní soud ve své judikatuře opakovaně zdůrazňuje, že zásahy do vlastnického práva územním plánem musí být přiměřené (např. rozsudek č.j. 5 As 175/2014-29 nebo č.j. 1 Ao 4/2011-42) a odůvodněné dostatečně silným veřejným zájmem přesahujícím vlastnické právo vlastníka (rozsudek č.j. 5 As 223/2020-63). Takovýto veřejný zájem v daném případě návrh MP zjevně postrádá.

Omezení vlastnického práva spočívající například ve snížení výškové regulace je tedy možné, ale musí být řádně zdůvodněno, a to podle Nejvyššího správního soudu „naprosto přesně, jasně, určitě a srozumitelně, aby nebylo možno mluvit o zneužití práva a svévoli.“ (č.j. 2 As 295/2015-83). Nejvyšší správní soud pak ještě doplňuje, že v rámci odůvodnění neobstojí „obecné proklamace ...“. K požadavku na dostatečné odůvodnění Nejvyšší správní soud dále v rozsudku č.j. 8 As 4/2013-50 zdůraznil, že:

„Územní plán je přijímán k zajištění veřejného zájmu [...]. Hodnoty chráněné územním plánem nicméně musí být nejenom řádně pojmenovány a specifikovány, ale také doloženy“.

Jak vyplývá ze zveřejněného návrhu textové části MP a komplexního, nicméně pouze obecného a proklamačního odůvodnění celého návrhu, tak tento, i přes jeho značnou rozsáhlost, zcela postrádá konkrétní dostatečné a přezkoumatelné odůvodnění návrhu řešení zvoleného pro dotčené Pozemky, čímž zakládá nezákonnost takové regulace z důvodu porušení zásady kontinuity, subsidiarity, proporcionality a zákazu diskriminace.

S ohledem na dosavadní projednávání Záměru, ke kterému se jak Pořizovatel, tak Zpracovatel staví kladně, považují Podatelé regulativy stanovené upraveným návrhem MP znemožňující realizaci Záměru za nedůvodný, nelegitimní a nezákonný zásah do vlastnického práva Podatelů k Pozemkům.

Jak Zpracovatel, tak Pořizovatel vyjádřili se Záměrem souhlas, Pořizovatel navíc posoudil a potvrdil soulad Záměru s ÚP a ZÚR a stávající urbanistickou strukturou území. S tímto jednáním je výše uvedená výšková regulace MP v přímém rozporu. Oba tyto subjekty se podílí na procesu přípravy a přijímání MP a při přípravě MP zcela rezignovaly na skutečnost, že vyslovily se Záměrem souhlas,

a postupují v rozporu se svým předchozím jednáním. Tímto je významně narušena právní jistota a legitimní očekávání Podatelů.

Judikatura a právní věda vymezily principy tzv. legitimního očekávání ve vztahu k ochraně majetkových práv. Princip legitimního očekávání představuje jednu ze základních zásad správního práva spočívající v ochraně očekávání, že stát bude určitým konkrétním způsobem v dané věci jednat. K tomu se vyjádřil i Ústavní soud v nálezu sp. zn. Pl. ÚS 12/14: „Pro demokratický právní stát je charakteristický princip právní jistoty, spočívající mimo jiné v tom, že právní pravidla budou jasná a přesná a budou zajišťovat, že právní vztahy a jejich důsledky zůstanou pro adresáty pravidel předvídatelné. Závazky a sliby, které na sebe stát vezme vůči jednotlivcům, by měly být dodržovány (princip legitimního očekávání).“

Tento koncept dále rozvádí Nejvyšší správní soud v rozhodnutí sp. zn. 6 As 98/2016-54, podle kterého:

„Ideovým základem konceptu ochrany legitimního očekávání je přesvědčení, že ti, kdo jednájí v oprávněné důvěře v existující právo, resp. v právo, jak se jim s přihlédnutím k okolnostem a dobré víře obsahově jeví, by neměli být zklamáni ve svých očekáváním, že v souladu s právem jednájí a že jejich jednání také právo demokratického právního státu nakonec poskytne svou ochranu. V nejtypičtější podobě se ochrana legitimního očekávání, ve vazbě na ochranu právní jistoty, v oboru správního práva upíná k vázanosti správy vlastní ustálenou správní praxí, ustáleným výkladem procesních i hmotných právních pravidel, veřejně deklarovanou politikou v mezích správního uvážení, interní výkladovou či aplikační směrnicí, anebo k závaznosti konkrétního a kvalifikovaného ujištění o právu či procesním postupu, poskytnutého orgánem veřejné moci adresátu jeho správy (tzv. representation). V českých právních předpisech se výslovně o ochraně legitimního očekávání sice nehovoří, tento princip je však základem některých specifických forem činnosti veřejné správy, např. v podobě institutu závazného posouzení podle § 132 a násl. daňového řádu, a promítá se též do základních zásad činnosti správních orgánů (např. povinnost šetřit práva nabytá v dobré víře a oprávněné zájmy adresátů veřejné správy v § 2 odst. 3 správního řádu, povinnost dbát o to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly neodůvodněné rozdíly v § 2 odst. 4 správního řádu, povinnost poskytnout přiměřené poučení o právech a povinnostech a uvědomit o úkonech, které správní orgán hodlá učinit v § 4 odst. 2 a 3 správního řádu) a takto je v soudní judikatuře nalézán a uplatňován.“

Ve stejném rozhodnutí pak Nejvyšší správní soud stanovil pravidla přezkumu ochrany legitimního očekávání, když uvedl, že „Nejde ovšem jen o otázku skutkovou zjišťovanou v procesu dokazování, ale též o otázku právní: přiznání ochrany legitimnímu očekávání musí

předcházet obezřetné vážení všech právem chráněných zájmů, které jsou ve hře, a při končeném „účtování“ musí soud pečlivě poměřovat legitimní očekávání a míru jeho intenzity s případným závažným veřejným zájmem, který by s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem mohl a měl nad imperativem ochrany legitimního očekávání převážet.“ Nejvyšší správní soud se zabýval podmínkami aplikace zásady ochrany legitimního očekávání, když vyslovil, že předpokladem vzniku práva dovolávat se legitimního očekávání je poskytnutí konkrétních ujištění ze strany příslušného orgánu. Z výše uvedeného a z předložených dokumentů je zjevné, že Zpracovatel a Pořizovatel Podatele ujistili, že zamýšlený Záměr je v souladu s ÚP a je možné jej na Pozemcích realizovat.

Vymezením regulativů v upraveném návrhu MP vztahujícím se k Pozemkům tak byla narušena právní jistota a legitimní očekávání Podatelů. Podatelé na základě souhlasu Pořizovatele a Zpracovatele legitimně a oprávněně očekávali, že upravený návrh MP stanoví pro Pozemky takové regulativy, které realizaci zamýšleného Záměru na Pozemcích umožní.

Podatelé již vynaložili značné úsilí a náklady, aby zajistili projektovou dokumentaci potřebnou pro realizaci Záměru. Znemožnění realizace Záměru v důsledku výškové regulace, vzhledem k tomu, v jak pokročilé fázi je projekt připraven, by vedlo k zmaření již vynaložených investic a ke vzniku škody na straně Podatelů.

5 Shrnutí

Podatelé shrnují základní obsah námitek k návrhu MP následovně:

I. Podatelé jsou v pokročilé fázi projektové přípravy Záměru, který kladně projednali s Pořizovatelem a Zpracovatelem. K Záměru Podatelé obdrželi jak kladné vyjádření Pořizovatele, tak i Zpracovatele;

II. Záměr je v souladu s ÚP;

III. výšková regulace ve zveřejněném návrhu MP ve vztahu k Pozemkům je v rozporu s předchozím jednáním Pořizovatele a Zpracovatele a znemožňuje Podatelům realizaci Záměru v podobě, v jaké byl již kladně projednán se Zpracovatelem a Pořizovatelem;

IV. tímto dojde k zásahu do legitimního očekávání Podatelů, nezákonnému zásahu do ústavně zaručeného vlastnického práva Podatelů k Pozemkům a ke vzniku značné škody na straně Podatelů.

S ohledem na shora uvedené tak Podatelé navrhují, aby nad Pozemky, na kterých je umístována budova A Záměru, byly všechny plochy výškové regulace stanoveny MP s rozmezím podlažnosti 12.

Přílohy:

Příloha 1 – Výpis z katastru nemovitostí pro k. ú. Jinonice, LV č. 3339

Příloha 2 – Vyznačení Pozemků na katastrální mapě – LV č. 3339
v k. ú. Jinonice

Příloha 3 – Situace – zakres do KN

Příloha 4 – Vyjádření OÚR MHMP ze dne 16.04.25025, č. j. MHMP
174340/2025

Příloha 5 – Vyjádření IPR ze dne 31.03.2025, č. j. 02178/25

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace dvou čtverců byla zvýšena na hodnotu 12 již na základě výsledků veřejného projednání. Dále byla již zvýšena hodnota severovýchodního čtverce na hodnotu 8 s ohledem na okolní hladinu zástavby koordinovanou se zpracováním studie Radlické radiály a koordinací se změnou ÚP Z 3587.

Z hlediska požadavku na úpravu zbylých čtverců se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Dále upozorňujeme na znění čl. 102 odst. 1: "Pokud se posuzovaný záměr nachází na rozhraní více ploch výškové regulace, je možné využít vyšší rozmezí podlažnosti za podmínky, že budova alespoň ze 75 % RPB leží v ploše výškové regulace stanovující vyšší rozmezí podlažnosti a zároveň nezasahuje do plochy výškové regulace stanovující nižší rozmezí podlažnosti do vzdálenosti větší než 25 metrů, v plochách památkových rezervací a památkových zón do vzdálenosti větší než 10 metrů, přičemž je nutné vycházet z objemu a prostorové skladby stávající zástavby."

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti

výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu

provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035426

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 599

Podatel | **Safety Radlická, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03FX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2wftfid2

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Podatelé navrhují, aby nad Pozemky (parc. č. 1231/2, 1231/19, 1236/3, 1236/25, 1236/26, 1236/27, 1236/30, 1236/32, 1236/33, 1236/43, 1236/44 a 1239/4 v k. ú. Jinonice), na kterých je umístována budova A Záměru, byly všechny plochy výškové regulace stanoveny MP s rozmezím podlažnosti 12.

Odůvodnění**I. Úvod**

1. Dne 7.6.2012 Zastupitelstvo hl. m. Prahy (dále jen „Zastupitelstvo“) usnesením č. 2M/2 schválilo pořizování nového územního plánu hl. m. Prahy, tzv. Metropolitního plánu (dále jen „MP“), který by měl nahradit v současné době platný územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, který byl schválen dne 9. 9. 1999 usnesením Zastupitelstva HMP č. 10/05, ve znění jeho následných změn (dále jen „ÚP“). Pořizovatelem MP je Odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy (dále jen „OÚR MHMP“ nebo „Pořizovatel“) a jeho zpracovatelem je Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy (dále jen „IPR“ nebo „Zpracovatel“).

2. Návrh MP byl v souladu s § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „Stavební zákon 2006“) projednán v rámci společného jednání již v době od 16. 4. 2018 do 27. 7. 2018. Veřejně byl následně projednán v době od 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání zajistil Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem podstatnou úpravu MP ve smyslu § 53 odst. 1 a 2 Stavebního zákona 2006 a rozhodl o konání opakovaného veřejného projednání. S ohledem na přechodné ustanovení § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Stavební zákon 2021“), se pořizování MP dokončí podle právních

předpisů platných v době jeho prvního projednání, tedy dle Stavebního zákona 2006.

3. Dne 20.10.2025 oznámil veřejnou vyhláškou OÚR MHMP zveřejnění úplného návrhu MP k opakovanému veřejnému projednání a stanovil dva termíny jeho konání na dny 19.11.2025 a 26.11.2025. Zároveň subjekty dotčené návrhem MP, dotčené orgány a veřejnost poučil, že dle § 52 odst. 3 Stavebního zákona 2006 ve spojení s § 172 odst. 1 a 5 a § 39 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Správní řád“) lze nejpozději do 7 dnů ode dne druhého termínu opakovaného veřejného projednání, tj. do 3. 12. 2025 včetně, uplatnit stanoviska, připomínky a námítky k vystavenému návrhu MP.

II. Aktivní legitimace Podatele k podání námitek

4. Podatelé jsou mimo jiné podílovými spoluvlastníky pozemků parc. č. 1231/2, 1231/19, 1236/3, 1236/25, 1236/26, 1236/27, 1236/30, 1236/32, 1236/33 1236/43, 1236/44 a 1239/4, vše v katastrálním území Jinonice, zapsané na LV č. 3339 ve správním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „Pozemky“).

5. Vlastnické právo k Pozemkům Podatelé dokládají výpisem z katastru nemovitostí LV č. 3339 pro katastrální území Jinonice, který tvoří Přílohu 1 tohoto podání.

6. Pořizovatel v oznámení o konání opakovaného veřejného projednání subjekty dotčené návrhem MP, dotčené orgány a veřejnost dále poučil o tom, že upravený návrh MP se dle ust. § 53 odst. 2 věty třetí Stavebního zákona 2006 v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu měněných částí.

7. Jak vyplývá ze zveřejněného návrhu textové části MP s vyznačenými změnami, došlo v daném případě, oproti dříve zveřejněnému návrhu MP k zásadním změnám v obsahu textové i grafické části návrhu MP, a to ať již k obecným změnám spojeným s nabytím účinnosti Stavebního zákona 2021 a na něj navazujícího nového nařízení Rady hl. m. Prahy č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) (dále jen „NPSP“) či ke změnám konkrétním věcně revidujícím jednotlivé parametry regulace využití území hl. m. Prahy jako je způsob a míra využití, prostorová a výšková regulace apod.

8. Podle MP se Pozemky Podatelů nachází v lokalitě č. 056/Nové Butovice. Ve vztahu k této lokalitě došlo v mezidobí, tj. od veřejného projednání návrhu MP v roce 2022, k zásadním změnám, a to zejména ke změně míry stability ze stabilizované na transformační.

Podle čl. 69 odst. 1 MP je stabilizovanou lokalitou lokalita s ustáleným charakterem. Cílový charakter stabilizované lokality je odvozen od stávajícího charakteru. Transformační lokalitou je podle odst. 2 téhož článku lokalita s narušeným či neustáleným charakterem, ve které jsou navrženy rozsáhlé, popřípadě celkové změny v utváření území nebo jeho využití za podmínek stanovených pro jednotlivé, zejména transformační, plochy. V transformační lokalitě není cílový charakter odvozen od stávajícího charakteru, ale je nově navržen. Zjevně tak došlo ke změně názoru Zpracovatele ohledně využití dané lokality. Změnou určení míry stability dochází zároveň ke změně dalších regulativů, které se na lokalitu vztahují. Dále došlo ke změně samotného územního vymezení lokality (nárůst její rozlohy o 20.000 m²), ke změnám výškové regulace a mnoha dalším změnám relevantním pro možné budoucí využití dotčených Pozemků.

(obrázek č. 1 – Výřez z Hlavního výkresu struktury Z 02)

9. Zásadním důvodem, který v daném případě podporuje aktivní legitimaci Podatelů, je skutečnost, že od roku 2022 v lokalitě č. 056/Nové Butovice zahrnující dotčené Pozemky výrazně pokročila příprava stavebního záměru Podatelů, jak bude rozvedeno v části 3. tohoto podání.

10. S ohledem na délku pořizování MP trvající více než 13 let, rozsáhlost a komplikovanost samotného návrhu MP zahrnující stovky stran textu a desítky výkresů grafické části, zjevnou provázanost a vzájemnou podmíněnost nastavených regulativů, prokazatelnou změnu vlastnické struktury v dotčených územích a s tím související proměnlivost veřejných i soukromých zájmů, je nutné zásadu koncentrace vyjádřenou v ust. § 53 odst. 2 věty třetí Stavebního zákona 2006 vykládat nikoli restriktivně, ale naopak, ve prospěch vlastníků pozemků a staveb dotčených navrženou regulací, aby tyto měly po celou dobu zákonného procesu pořizování závazné územně plánovací dokumentace možnost řádně a v dostatečném rozsahu hájit svá práva a legitimní zájmy.

11. Navrhovaným MP jsou Podatelé, jakožto vlastníci Pozemků, dotčeni na svém ústavně zaručeném vlastnickém právu k těmto nemovitostem, kdy regulativy stanovené návrhem MP vztahující se k Pozemkům znemožňují na Pozemcích realizovat Podateli připravovaný a s příslušnými správními orgány včetně Pořizovatele a Zpracovatele kladně projednávaný stavební záměr, jak je dále uvedeno v tomto podání. Tento zásah do vlastnického práva k Pozemkům považují Podatelé za nedůvodný, nelegitimní a nezákonný a z tohoto důvodu podávají Podatelé k upravenému návrhu MP v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona 2006 následující námítky.

III. Rozhodné skutečnosti

Stavební záměr Podatelů

12. Podatelé plánují realizovat na Pozemcích stavební záměr „Butovice Plaza“, spočívající v umístění budov A, B1 a B2 a suterénního objektu C na Pozemcích (dále jen „Záměr“). Umístění objektů je vymezeno výkresem Situace – Zákres do KN, který tvoří Přílohu 3 tohoto podání. Území dotčené Záměrem přímo navazuje na areál nákupního centra Galerie Butovice a je lemován ulicemi Jeremiášova a Radlická. Navrhovaná zástavba vyplňuje prostor mezi nákupním centrem a přiléhajícími ulicemi a vytváří veřejný prostor náměstí se vstupy do obchodů, které vznikne díky přesunu stávajícího povrchového parkoviště Galerie Butovice pod zem (objekt C). Budova A je navržena s podlažností 9 NP, budova B1 s podlažností 9 NP a budova B2 je navržena s podlažností 10 NP.

13. Podatelé podnikají aktivní kroky nezbytné k povolení Záměru a návrh Záměru opakovaně projednávají s Pořizovatelem, Zpracovatelem a dalšími správními orgány.

14. Podatelé nechali zejména vypracovat architektonickou studii Butovice Plaza z listopadu 2024, jejímž autorem je společnost CUBOID ARCHITEKTI s.r.o., sídlem Krohova 2595/43a, 160 00 Praha 6, IČO: 274 58 822 (dále jen „Studie“).

15. Dne 16.04.2025 OÚR MHMP (Pořizovatel MP) ke Studii vydal kladné Vyjádření úřadu územního plánování pod č. j. MHMP 174340/2025 (dále jen „Vyjádření OÚR MHMP“). V tomto vyjádření OÚR MHMP posuzoval soulad se Zásadami územního rozvoje hlavního města Prahy, schválenými usnesením ZHMP č. 32/59 ze dne 17.12.2009, vydanými opatřením obecné povahy č. 08/2009, s účinností od 06.01.2009, ve znění Aktualizací č. 1 – 7, 9 a 11 (dále jen „ZÚR“) a s ÚP. Navržený Záměr podle OÚR MHMP „neodporuje definici zachování, dotvoření ani rehabilitace stávající urbanistické struktury“, „respektuje prostorové a funkční požadavky dané lokality, přičemž reaguje na strukturu okolní zástavby, především pak co se týče objemu, měřítko a kapacit“ a „zohledňuje limity územní kapacity při zachování přiměřené hustoty zástavby“. Celkově OÚR MHMP zhodnotil Záměr tak, že regulativy stanovené ZÚR a ÚP umožňují povolení Záměru. Toto vyjádření tvoří Přílohu 4 tohoto podání.

16. Na základě předložené Studie vyslovil se Záměrem souhlas i IPR (Zpracovatel MP), a to ve svém vyjádření ze dne 31.03.2025, č. j. 02178/25. Toto vyjádření tvoří Přílohu 5 tohoto podání.

17. Se Záměrem rovněž vyslovil jednohlasný souhlas Výbor pro územní rozvoj Městské části Praha 5, a to usnesením ze dne 14.01.2025, č. VUR/24/8/2025.

18. Dne 15.10.2025 vydal Odbor ochrany prostředí MHMP jakožto příslušný úřad podle § 22 písm. a) a § 23 odst. 10 písm. a) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (dále jen „zákon o posuzování vlivů na ŽP“), Rozhodnutí – Závěr zjišťovacího řízení pod č. j. MHMP 1037422/2025. Podle tohoto rozhodnutí Záměr nemůže mít významný vliv na životní prostředí a nepodléhá posouzení podle zákona o posuzování vlivů na ŽP.

19. Podatelé dále pokračují v přípravě projektové dokumentace k Záměru. Příprava projektu je v pokročilé fázi, kdy aktuálně probíhá posouzení Záměru dotčenými orgány za účelem vydání závazných stanovisek.

Stávající Územní plán

20. Jak uvedeno výše, předmětem Záměru je soubor budov A, B1 a B2, jejichž převažujícím využitím je dlouhodobé ubytování a administrativa, dalším využitím jsou obchod a služby. Suterénní objekt C pak má sloužit jako podzemní hromadné garáže umožňující parkování zákazníků Galerie Butovice a navrhovaných budov.

21. Pozemky Podatelů, na kterých má být Záměr realizován, se podle ÚP nachází v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití ZVO – ostatní (dále jen „Plocha ZVO“). Podle ÚP je přípustným využitím Plochy ZVO mj. pro stavby a zařízení pro administrativu a hotelová a ubytovací zařízení. Podmíněně přípustným využitím jsou mj. garáže, jejichž přípustnost je podmíněna souvislostí s hlavním a přípustným využitím.

22. Záměr tedy svým účelem splňuje přípustné a podmíněně přípustné využití Plochy ZVO a je v souladu s ÚP. Soulad Záměru s ÚP potvrdil i OÚR MHMP ve Vyjádření OÚR MHMP.

23. Záměr se dle stávajícího ÚP nachází ve stabilizovaném území, přičemž stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž ÚP nepředpokládá významný rozvoj. OÚR MHMP po posouzení Záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že Záměr neodporuje definici zachování, dotvoření ani rehabilitace stávající urbanistické struktury. Záměr tak lze dle stávajícího ÚP na Pozemcích realizovat.

Regulativy stanovené upraveným návrhem MP

24. Dle upraveného návrhu MP se Pozemky nacházejí v lokalitě č. 056/ Nové Butovice. Tato lokalita je vymezená jako Z zastavitelná stavební, /O zastavitelná obytná, [T] transformační a s (03) hybridní strukturou.

25. Dle čl. 43 upraveného návrhu MP je hybridní strukturou intenzivní urbánní struktura kompaktních a rozvolněných bloků, případně solitérů, vytvářející subcentra, kde zástavba je typicky zcela obklopena veřejně přístupnými plochami a často kombinuje různé typologie v rámci jedné budovy. V lokalitě / ploše hybridní struktury jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:

a) uliční čára je zpravidla určena fasádami domů nebo není určena (nestavební části stavebních bloků volně navazují na veřejná prostranství),

b) stavební čára je uzavřená nebo otevřená, výjimečně volná,

c) nezastavěná část stavebního bloku mezi stavební a uliční čarou je zpravidla veřejně přístupná,

d) rozsáhlé stavební bloky jsou zpravidla prostupné průchody nebo pasážemi, v nové zástavbě v transformačních a rozvojových plochách je možné stavební bloky v prvním nadzemním podlaží zcela zastavět,

e) výškové uspořádání může být různorodé s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8 MP.

26. MP dále vymezuje plochy výškové regulace na území celého hl. m. Prahy. Každé ploše výškové regulace (čtverci) je podle čl. 98 odst. 1 MP přiřazeno rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah možného maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží (dále jen „RNP“) pro zástavbu.

27. Budova A Záměru má být umístěna na rozhraní celkem 4 ploch výškové regulace, a to z 18,99 % na ploše s rozmezím podlažnosti 4, z 12,55 % na ploše s rozmezím podlažnosti 6, z 32,3 % na ploše s rozmezím podlažnosti 8, a z 36,06 % na ploše s rozmezím podlažnosti 12.

(obrázek č. 2 – Zákres ploch výškové regulace do výkresu situace návrhu Záměru – budova A)

28. Čl. 98 odst. 3 MP stanoví pro rozmezí podlažnosti 4 podlažnost 2-4 RNP, pro rozmezí podlažnosti 6 podlažnost 4-6 RNP, pro rozmezí podlažnosti 8 podlažnost 6-8 RNP a pro rozmezí podlažnosti 12 podlažnost 7-12 RNP. Vzhledem k tomu, že budova A neleží ani v jedné ze čtyř ploch výškové regulace ze 75 % RBP, není možné aplikovat čl. 102 odst. 1 MP.

29. Navrženým MP je tedy znemožněna realizace budovy A s podlažností 9 NP, tedy v podobě předpokládané v Záměru a kladně projednané jak s Pořizovatelem, tak se Zpracovatelem.

30. Záměr Podatelů přitom tvoří budovy jako související celek, čemuž odpovídá jejich shodná nebo obdobná podlažnost. Pokud by bylo umožněno realizovat budovu A s podlažností pouze 4 NP, zatímco ostatní budovy budou realizovány s podlažností 9 a 10 NP, bylo by tím výrazně zasaženo do podoby projektu. Navíc budova A navazuje na stávající administrativní budovu obchodního centra Galerie Butovice, čímž dochází k zajištění vizuální jednoty celého prostoru.

31. K tomuto je ještě třeba dodat, že Pořizovatel k výškové hladině Záměru uvedl ve svém Vyjádření OÚR MHMP následující: „Stavební záměr se nachází (dle ÚAP) na rozhraní lokality „Nové Butovice“ s hybridní urbanistickou strukturou, ve které se nachází, a lokality „Sídliště Butovice“ s modernistickou strukturou, se kterou těsně sousedí. Těžištěm posuzovaného území je křižovatka ulic Jeremiášova, Bucharova, Řeporyjská a Radlická a stavby nacházející se v okolí této významné dopravní stavby, která posuzované území z velké míry ovlivňuje.... Návrh respektuje prostorové a funkční požadavky dané lokality, přičemž reaguje na strukturu okolní zástavby, především pak co se týče objemu, měřítka a kapacit. Jedná se o soubor 3 solitérních budov (objekty A, B1 a B2), objekt C je pouze podpovrchový. Okolí stavebního záměru je charakterizováno převažující přítomností staveb a komplexů budov velkého měřítka. Tento typ zástavby dominuje urbanistické struktuře oblasti a vytváří měřítko pro posuzovaný záměr. Stavby velkého měřítka zahrnují budovy OC Galerie Butovice, Institut informatiky – Vyšší odborná škola, s.r.o. – Hotelová škola Radlická – Gymnázium pro zrakově postižené a Střední odborná škola pro zrakově postižené včetně hotelu, komplex budov Avenir Business Park (lokalita „Nové Butovice“ s hybridní strukturou) a dále komplex budov Coral Office Park, řadový panelový dům na západní straně posuzovaného území (lokalita „Sídliště Butovice“). Dále je v území plánovaná výstavba „Depozitární budovy CENTRUM péče o sbírku“ o zastavěné ploše přibližně 3248 m². ... Budovy A a B1 se svým objemem a výškovými parametry (přibližně 30 metrů) přizpůsobují již existující administrativní budově obchodního centra Galerie Butovice, čímž dochází k zajištění vizuální jednoty celého prostoru. Východní čelo budovy A v křižovatce Radlická – Prokopových vystupuje nad tuto výšku a vytváří tak lokální dominantu zdůrazňující pozici objektu v urbanistické struktuře a vizuální čitelnost urbanistického celku. Navrhované budovy A a B1 jsou situovány podél ulice Radlická a mají celkem 9 nadzemních podlaží. Budovy reagují na charakter přilehlého uličního profilu a vytvářejí prostorovou kompozici podél hlavní komunikační tepny.“ Jak z Vyjádření OÚR MHMP vyplývá, umístění budovy A s 9 NP je z urbanistického hlediska žádoucí i z pohledu Pořizovatele MP.

32. Výškovými regulativy stanovenými MP pro Pozemky je tedy znemožněna realizace Záměru v rozsahu podlažnosti, v jakém byl navržen, opakovaně projednáván s příslušnými orgány a schválen

Zpracovatelem i Pořizovatele. Ačkoliv podle stávajícího ÚP je Záměr v souladu s ÚP, v důsledku regulativů stanovených MP nebude možné Záměr v aktuální podobě projednané kladně se Zpracovatelem a Pořizovatelem na Pozemcích realizovat. Z toho vyplývá jednoznačné omezení vlastnického práva Podatelů k Pozemkům. Podatelé tak se stanovením ploch výškové regulace s rozmezím podlažnosti 4, 6 a 8 na Pozemcích nesouhlasí a podávají proti tomu tyto námítky.

33. Při přípravě návrhu MP v případě vymezení Pozemků Pořizovatel i Zpracovatel na stanovení regulativů zohledňujících již kladně projednávaný Záměr zjevně rezignovali a v rozporu se zákonem tak porušili legitimní očekávání Podatelů, čímž nezákonným způsobem zasahují do vlastnického práva Podatelů k Pozemkům.

34. Jak z výše uvedeného a z předložených dokumentů vyplývá, Podatelé Záměr již kladně projednali s Pořizovatelem i Zpracovatelem. Podatelé tak nabyli legitimní očekávání, že na Pozemcích budou moci Záměr realizovat. Přesto přese všechno je nyní zveřejněn upravený návrh MP, který svými regulativy realizaci Záměru na Pozemcích tak, jak byl doposud projednáván, znemožňuje. Upravený návrh MP tak nezákonným, nedůvodným a nelegitimním způsobem zasahuje do ústavně zaručeného vlastnického práva Podatelů k Pozemkům a je zcela v rozporu s legitimním očekáváním Podatelů.

IV. Námítky

Legitimní očekávání a vznik škody

35. Základní obecné imperativy pro územní plánování stanovil Nejvyšší správní soud v rozsudku č.j. 1 Ao 1/2009-120, ve kterém uvedl, že „Územní plán ... představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 Listiny), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.“

36. V případě dotčených Pozemků dochází upraveným návrhem MP k výraznému zásahu do vlastnických práva Podatelů a nerespektování zásady legitimního očekávání, neboť oproti současnému stavu MP znemožňuje realizaci zamýšleného Záměru na dotčených Pozemcích, čímž mj. významně snižuje jejich hodnotu.

37. Nejvyšší správní soud ve své judikatuře opakovaně zdůrazňuje, že zásahy do vlastnického práva územním plánem musí být přiměřené (např. rozsudek č.j. 5 As 175/2014-29 nebo č.j. 1 Ao 4/2011-42) a odůvodněné dostatečně silným veřejným zájmem přesahujícím vlastnické právo vlastníka (rozsudek č.j. 5 As 223/2020-63). Takovýto veřejný zájem v daném případě návrh MP zjevně postrádá.

38. Omezení vlastnického práva spočívající například ve snížení výškové regulace je tedy možné, ale musí být řádně zdůvodněno, a to podle Nejvyššího správního soudu „naprosto přesně, jasně, určitě a srozumitelně, aby nebylo možno mluvit o zneužití práva a svévoli.“ (č.j. 2 As 295/2015-83). Nejvyšší správní soud pak ještě doplňuje, že v rámci odůvodnění neobstojí „obecné proklamace ...“. K požadavku na dostatečné odůvodnění Nejvyšší správní soud dále v rozsudku č.j. 8 AOs 4/2013-50 zdůraznil, že: „Územní plán je přijímán k zajištění veřejného zájmu [...]. Hodnoty chráněné územním plánem nicméně musí být nejenom řádně pojmenovány a specifikovány, ale také doloženy“.

39. Jak vyplývá ze zveřejněného návrhu textové části MP a komplexního, nicméně pouze obecného a proklamačního odůvodnění celého návrhu, tak tento, i přes jeho značnou rozsáhlost, zcela postrádá konkrétní dostatečné a přezkoumatelné odůvodnění návrhu řešení zvoleného pro dotčené Pozemky, čímž zakládá nezákonnost takové regulace z důvodu porušení zásady kontinuity, subsidiarity, proporcionality a zákazu diskriminace.

40. S ohledem na dosavadní projednávání Záměru, ke kterému se jak Pořizovatel, tak Zpracovatel staví kladně, považují Podatelé regulativy stanovené upraveným návrhem MP znemožňující realizaci Záměru za nedůvodný, nelegitimní a nezákonný zásah do vlastnického práva Podatelů k Pozemkům.

41. Jak Zpracovatel, tak Pořizovatel vyjádřili se Záměrem souhlas, Pořizovatel navíc posoudil a potvrdil soulad Záměru s ÚP a ZÚR a stávající urbanistickou strukturou území. S tímto jednáním je výše uvedená výšková regulace MP v přímém rozporu. Oba tyto subjekty se podílí na procesu přípravy a přijímání MP a při přípravě MP zcela rezignovaly na skutečnost, že vyslovily se Záměrem souhlas, a postupují v rozporu se svým předchozím jednáním. Tímto je významně narušena právní jistota a legitimní očekávání Podatelů.

42. Judikatura a právní věda vymezily principy tzv. legitimního očekávání ve vztahu k ochraně majetkových práv. Princip legitimního očekávání představuje jednu ze základních zásad správního práva spočívající v ochraně očekávání, že stát bude určitým konkrétním způsobem v dané věci jednat. K tomu se vyjádřil i Ústavní soud v nálezu sp. zn. Pl. ÚS 12/14: „Pro demokratický právní stát je charakteristický princip právní jistoty, spočívající mimo jiné v tom, že právní pravidla budou jasná a přesná a budou zajišťovat, že právní vztahy a jejich důsledky zůstanou pro adresáty pravidel předvídatelné. Závazky a sliby, které na sebe stát vezme vůči jednotlivcům, by měly být dodržovány (princip legitimního očekávání).“

43. Tento koncept dále rozvádí Nejvyšší správní soud v rozhodnutí sp. zn. 6 As 98/2016-54, podle kterého: „Ideovým základem konceptu ochrany legitimního očekávání je přesvědčení, že ti, kdo jednají v oprávněné důvěře v existující právo, resp. v právo, jak se jim s přihlédnutím k okolnostem a dobré víře obsahově jeví, by neměli být zklamáni ve svých očekáváním, že v souladu s právem jednají a že jejich jednání také právo demokratického právního státu nakonec poskytne svou ochranu. V nejtypičtější podobě se ochrana legitimního očekávání, ve vazbě na ochranu právní jistoty, v oboru správního práva upíná k vázanosti správy vlastní ustálenou správní praxí, ustáleným výkladem procesních i hmotných právních pravidel, veřejně deklarovanou politikou v mezích správního uvážení, interní výkladovou či aplikační směrnicí, anebo k závaznosti konkrétního a kvalifikovaného ujištění o právu či procesním postupu, poskytnutého orgánem veřejné moci adresátu jeho správy (tzv. representation). V českých právních předpisech se výslovně o ochraně legitimního očekávání sice nehovoří, tento princip je však základem některých specifických forem činnosti veřejné správy, např. v podobě institutu závazného posouzení podle § 132 a násl. daňového řádu, a promítá se též do základních zásad činnosti správních orgánů (např. povinnost šetřit práva nabytá v dobré víře a oprávněné zájmy adresátů veřejné správy v § 2 odst. 3 správního řádu, povinnost dbát o to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly neodůvodněné rozdíly v § 2 odst. 4 správního řádu, povinnost poskytnout přiměřené poučení o právech a povinnostech a uvědomit o úkonech, které správní orgán hodlá učinit v § 4 odst. 2 a 3 správního řádu) a takto je v soudní judikatuře nalézán a uplatňován.“

44. Ve stejném rozhodnutí pak Nejvyšší správní soud stanovil pravidla přezkumu ochrany legitimního očekávání, když uvedl, že „Nejde ovšem jen o otázku skutkovou zjišťovanou v procesu dokazování, ale též o otázku právní: přiznání ochrany legitimnímu očekávání musí předcházet obezřetné vážení všech právem chráněných zájmů, které jsou ve hře, a při končeném „účtování“ musí soud pečlivě poměřovat legitimní očekávání a míru jeho intenzity

s případným závažným veřejným zájmem, který by s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem mohl a měl nad imperativem ochrany legitimního očekávání převážít.“ Nejvyšší správní soud se zabýval podmínkami aplikace zásady ochrany legitimního očekávání, když vyslovil, že předpokladem vzniku práva dovolávat se legitimního očekávání je poskytnutí konkrétních ujištění ze strany příslušného orgánu. Z výše uvedeného a z předložených dokumentů je zjevné, že Zpracovatel a Pořizovatel Podatele ujistili, že zamýšlený Záměr je v souladu s ÚP a je možné jej na Pozemcích realizovat.

45. Vymezením regulativů v upraveném návrhu MP vztahujícím se k Pozemkům tak byla narušena právní jistota a legitimní očekávání Podatelů. Podatelé na základě souhlasu Pořizovatele a Zpracovatele legitimně a oprávněně očekávali, že upravený návrh MP stanoví pro Pozemky takové regulativy, které realizaci zamýšleného Záměru na Pozemcích umožní.

46. Podatelé již vynaložili značné úsilí a náklady, aby zajistili projektovou dokumentaci potřebnou pro realizaci Záměru. Znemožnění realizace Záměru v důsledku výškové regulace, vzhledem k tomu, v jak pokročilé fázi je projekt připraven, by vedlo k zmaření již vynaložených investic a ke vzniku škody na straně Podatelů.

V. Shrnutí

Podatelé shrnují základní obsah námitek k návrhu MP následovně:

(i) Podatelé jsou v pokročilé fázi projektové přípravy Záměru, který kladně projednali s Pořizovatelem a Zpracovatelem. K Záměru Podatelé obdrželi jak kladné vyjádření Pořizovatele, tak i Zpracovatele;

(ii) Záměr je v souladu s ÚP;

(iii) výšková regulace ve zveřejněném návrhu MP ve vztahu k Pozemkům je v rozporu s předchozím jednáním Pořizovatele a Zpracovatele a znemožňuje Podatelům realizaci Záměru v podobě, v jaké byl již kladně projednán se Zpracovatelem a Pořizovatelem;

(iv) tímto dojde k zásahu do legitimního očekávání Podatelů, nezákonnému zásahu do ústavně zaručeného vlastnického práva Podatelů k Pozemkům a ke vzniku značné škody na straně Podatelů.

S ohledem na shora uvedené tak Podatelé navrhují, aby nad Pozemky, na kterých je umístována budova A Záměru, byly všechny plochy výškové regulace stanoveny MP s rozmezím podlažnosti 12.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Hodnota severovýchodního čtverce byla upravena/zvýšena na hodnotu 8 s ohledem na okolní hladinu zástavby koordinovanou se zpracováním studie Radlické radiály a koordinací se změnou ÚP Z 3587.

Z hlediska požadavku na úpravu zbylých čtverců se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Dále upozorňujeme na znění čl. 102 odst. 1: "Pokud se posuzovaný záměr nachází na rozhraní více ploch výškové regulace, je možné využít vyšší rozmezí podlažnosti za podmínky, že budova alespoň ze 75 % RPB leží v ploše výškové regulace stanovující vyšší rozmezí podlažnosti a zároveň nezasahuje do plochy výškové regulace stanovující nižší rozmezí podlažnosti do vzdálenosti větší než 25 metrů, v plochách památkových rezervací a památkových zón do vzdálenosti větší než 10 metrů, přičemž je nutné vycházet z objemu a prostorové skladby stávající zástavby."

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.